

**Comune di Albate**  
Provincia di Monza e Brianza

# VARIANTE PGT 2023

## RELAZIONE GENERALE

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI

Dicembre | 2025

**Raggruppamento Temporaneo di Professionisti**

Mandatario:



Con:

Arch. Helga Destro

Mandanti:



Arch. Sergio Dinale – Arch. Paola Rigonat Hugues

Ing. Marco Porta

**INDICE**

<b>RELAZIONE GENERALE</b>	<b>4</b>
<b>[1] FASI</b>	<b>4</b>
<b>[2] LA VARIANTE GENERALE AL PGT, ELEMENTI AMMINISTRATIVI</b>	<b>5</b>
<b>[3] LINEE DI INDIRIZZO</b>	<b>5</b>
<b>[4] LA PARTECIPAZIONE</b>	<b>6</b>
DIARIO DELLE ATTIVITÀ	6
CONTRIBUTI	7
<b>[5] QUADRO CONOSCITIVO</b>	<b>9</b>
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	9
PTCP 2022 – Definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo	20
RETE ECOLOGICA DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	23
<b>[6] LETTURA DEL TERRITORIO</b>	<b>26</b>
INDAGINI E SOPRALLUOGHI	26
UNO SGUARDO SULLA CITTÀ	27
USO DEL SUOLO	32
AREE DISMESSE O SOTTOUTILIZZATE	33
ALTEZZE	34
DATI SOCIODEMOGRAFICI	35
Andamento demografico	35
Popolazione straniera residente	36
Flusso migratorio	36
Andamento delle famiglie	36
Distribuzione della popolazione	37
Indici demografici	38
DATI SOCIOECONOMICI	39
Flussi di pendolarismo – destinazione Albiate (2011)	39
Flussi di pendolarismo – origine Albiate (2011)	40
Rete distributiva commerciale	41
Sistema economico	42
PATRIMONIO EDILIZIO	44
IL PGT VIGENTE	45
STATO DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	45
AREE LIBERE	47
SERVIZI PREVISTI DAL PGT	48
STATO DI ATTUAZIONE DEI SERVIZI PREVISTI DAL PGT	49
ANALISI DEI SERVIZI ESISTENTI	51
<b>[7] QUADRO PROGETTUALE</b>	<b>52</b>
GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE	52
APPROCCIO	52
IL PGT: UN SISTEMA “CIRCOLARE”	53
LE LINEE STRATEGICHE	54
1) Definizione degli effettivi fabbisogni	54
2) Consumo di suolo e forma urbana	54

3) L'industria di domani	56
4) Mixité	57
5) Nucleo antico	57
6) La città pubblica	58
7) Mobilità	58
8) Semplificazione	58
9) Strumenti operativi per le aree strategiche	59
DOCUMENTO DI PIANO	59
La rettifica dei perimetri del Parco Regionale della Valle del Lambro	59
La proposta di ampliamento del Parco Regionale	60
La viabilità di progetto	61
Gli Ambiti di Trasformazione	61
Gli Ambiti di Rigenerazione	63
PIANO DEI SERVIZI	65
Misure di semplificazione	65
Aree comunali in fregio al Lambro	66
Rete Ecologica Comunale	67
Sistema della mobilità lenta	71
PIANO DELLE REGOLE	72
1) Mixité fonctionnelle	72
2) Sostegno alle attività produttive	73
3) Modalità di attuazione del Piano	74
4) Ambiti di rigenerazione urbana (ARU)	74
5) Tutela del patrimonio rurale	79
6) Aree Agricole Strategiche	80
7) Disciplina paesistica	80
CONSIDERAZIONI GENERALI CHE OPERANO SULL'INTERA VARIANTE PGT	81
Semplificazione dell'apparato urbanistico	81
CONTABILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO	82
La Carta del consumo di suolo	82
Bilancio ecologico del suolo	88
La riduzione del consumo di suolo	88
Verifica della soglia di riduzione PTCP	92
Qualità dei suoli	93
Stima del fabbisogno per la funzione RESIDENZA	94
Stima del fabbisogno per la funzione ALTRO	95
Il dimensionamento delle previsioni residenziali	95
Le previsioni produttive e commerciali	96
Il dimensionamento delle aree per servizi	97

## RELAZIONE GENERALE

### [1] FASI

Il percorso di Variante risulta articolato nelle seguenti fasi.

La presente relazione descrive la Fase 3.1. con le precisazioni in calce al capitolo

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

Il percorso di Variante si è svolto nel corso di diversi anni:

- Le FASI 0 + 1 + 2 alla fine del 2018
- La FASE 3 si è articolata in tre proposte ad aprile 2019, novembre e dicembre 2020

La proposta di dicembre 2020 è stata oggetto di VAS con conferenza di maggio 2021

Le attività sono riprese ad aprile del 2022 con la formulazione di una prima proposta a giugno 2022, successivamente finalizzata nella versione utile alla convocazione della terza conferenza di VAS (svoltasi a luglio 2023).

Sulla base del Parere motivato è stata integrata la presente Relazione proposta per l'adozione.



## [2] LA VARIANTE GENERALE AL PGT, ELEMENTI AMMINISTRATIVI

Il Comune di Albate 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.

Nel ottobre del 2020 è stato sottoscritto con il Comune di Seregno e la Provincia il Protocollo di intesa per l'Ambito di Interesse Provinciale relativo a via Don Minzoni, via Fermi, via Gemelli e via San Carlo, nonché per l'AIP al confine Ovest con Seregno.

## [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);*
8. *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 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	Prima Conferenza di VAS
03/04/2019	Incontro cittadinanza
Aprile 2019	Prima proposta Variante PGT
25/07/2019	Tavolo tecnico per PUGSS
Nov-Dic 2019	Commissione urbanistica
Novembre 2020	Seconda proposta Variante PGT
Nov 2020	Commissione urbanistica
Dicembre 2020	Terza proposta Variante PGT
Mag. 2021	Seconda Conferenza di VAS
Giugno 2022	Quarta proposta Variante PGT
Giugno 2022	Commissione urbanistica
Novembre 2022	Commissione urbanistica
Febbraio 2023	Quinta proposta Variante PGT

Marzo 2023	Commissione urbanistica
Luglio 2023	Terza Conferenza di VAS
Ottobre 2023	Commissione urbanistica

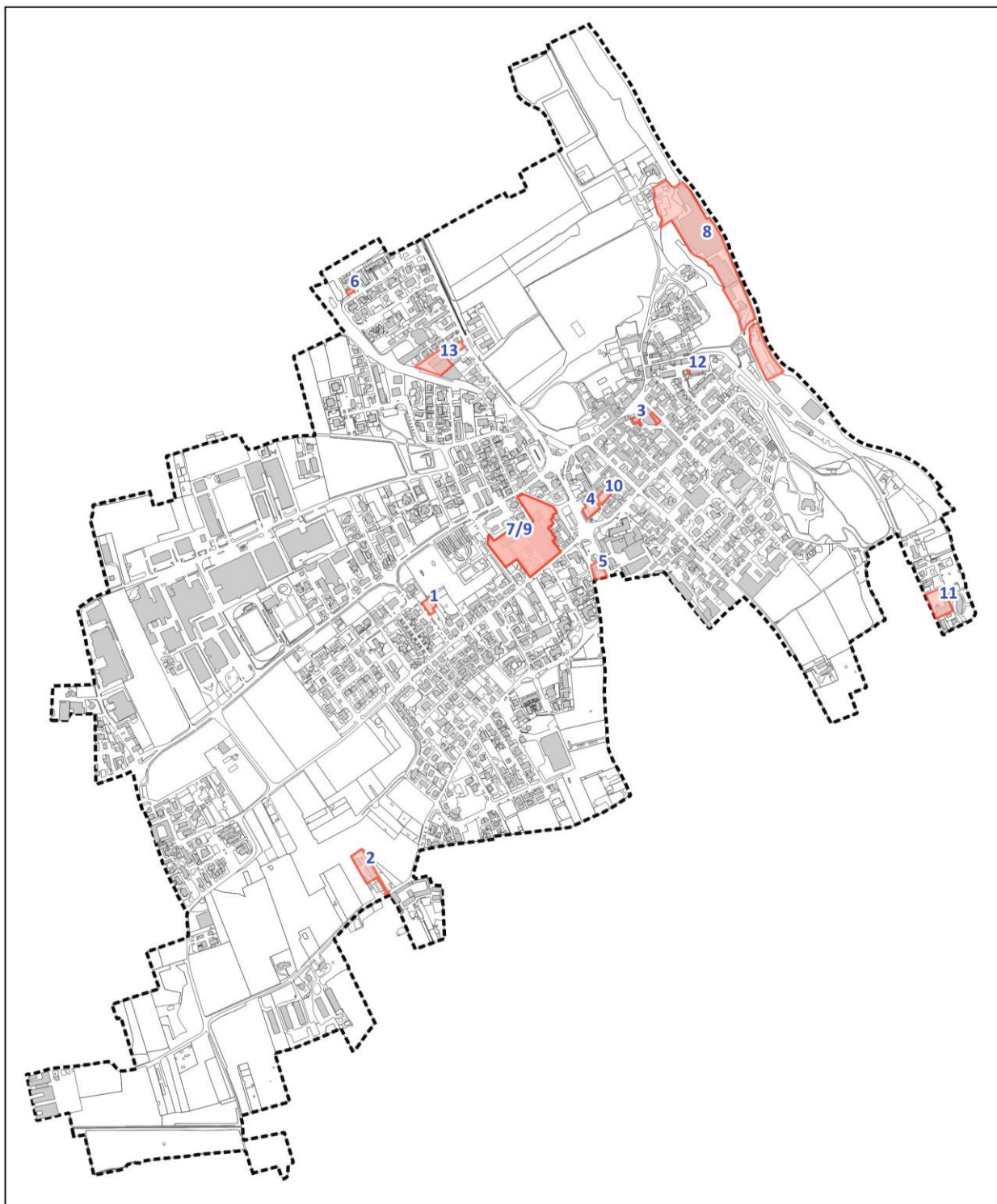
## CONTRIBUTI

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 destinate dal Comune per interventi di Edilizia Residenziale Sociale	Piazza San Fermo
5	Si chiede di omogenizzare la destinazione urbanistica 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 insediare 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.





## [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.

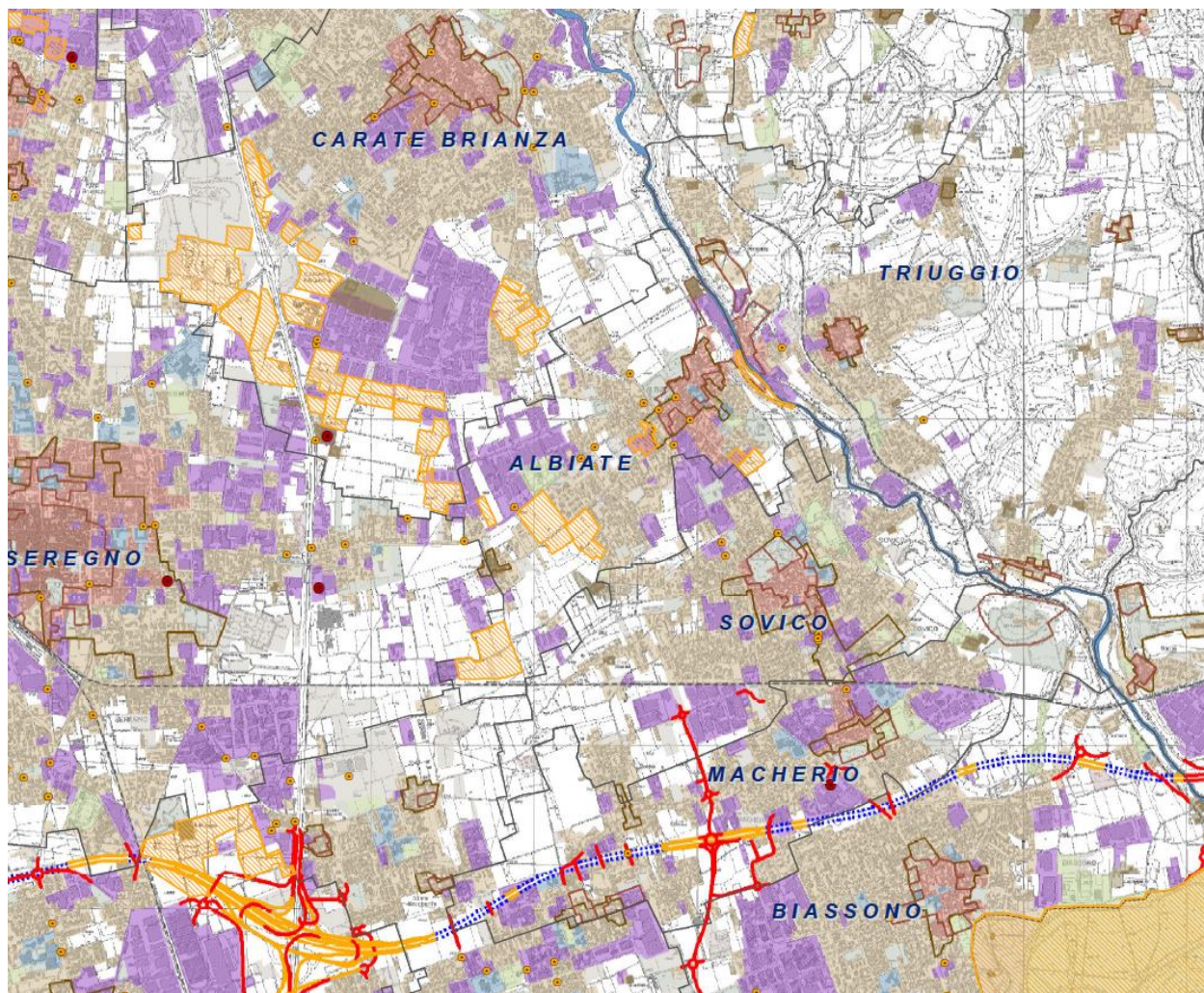
Per la contestualizzazione sovracomunale di Albiate si utilizza lo strumento del PTCP in quanto consente una lettura sia generale sia per temi. A tale scopo sono state scelte le tavole grafiche che risultano maggiormente significative.

### 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.

Con DCP n. 4 del 15/02/2022 è stata approvata la variante di adeguamento alla LR 31/2014.

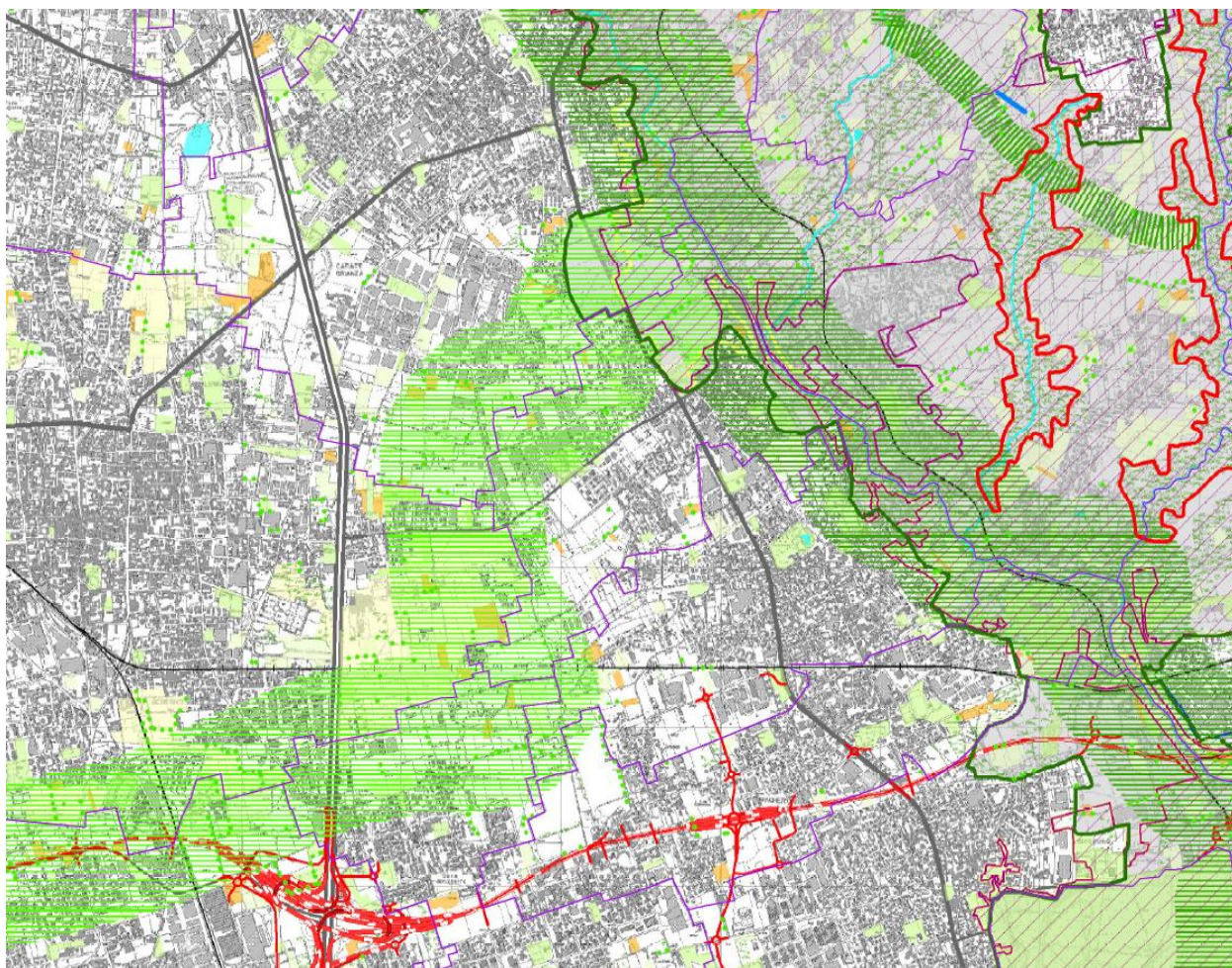
**Tavola 1:** Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale (Elaborato non prescrittivo)





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.

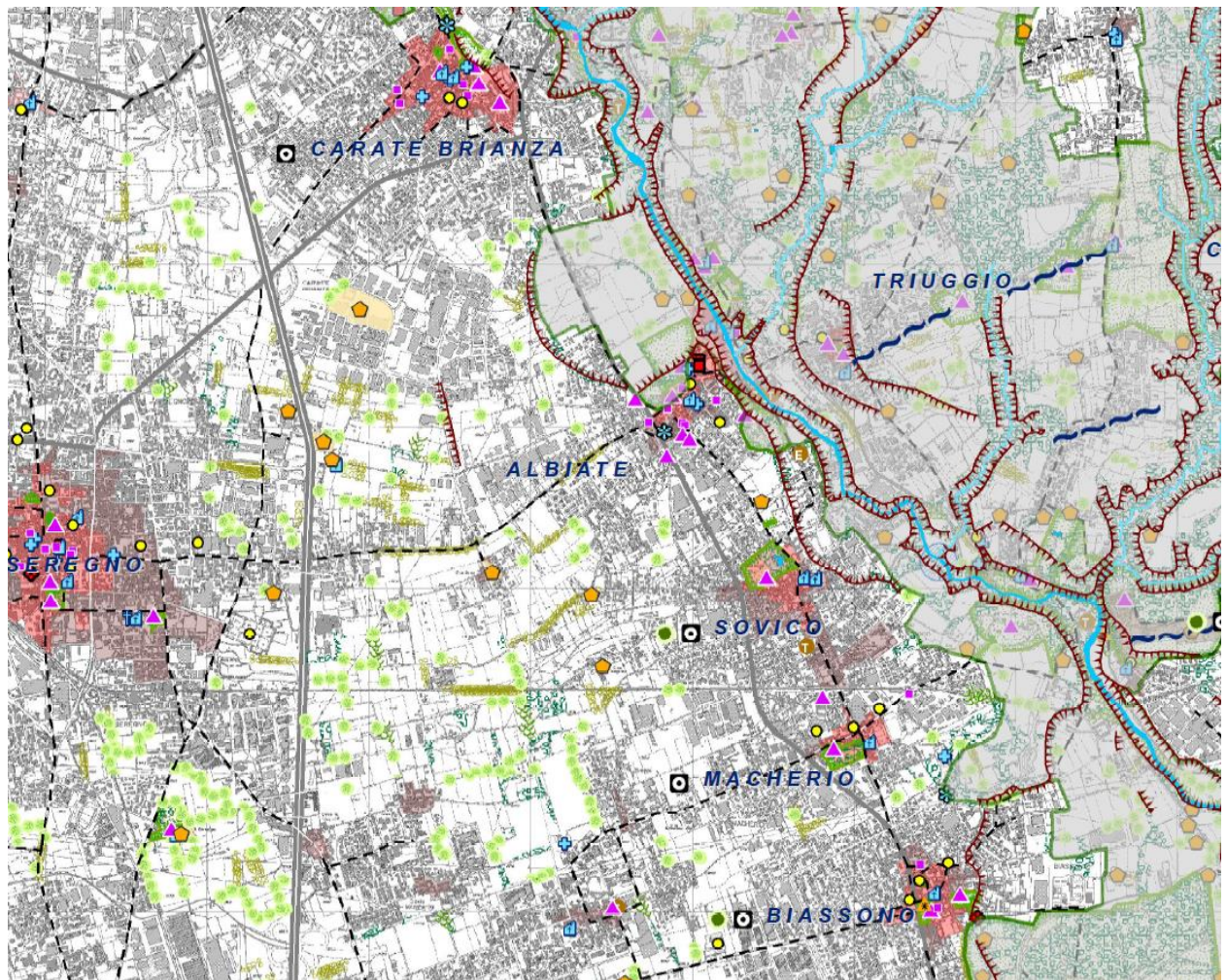
**Tavola 2:** Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio (Elaborato non prescrittivo)



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.



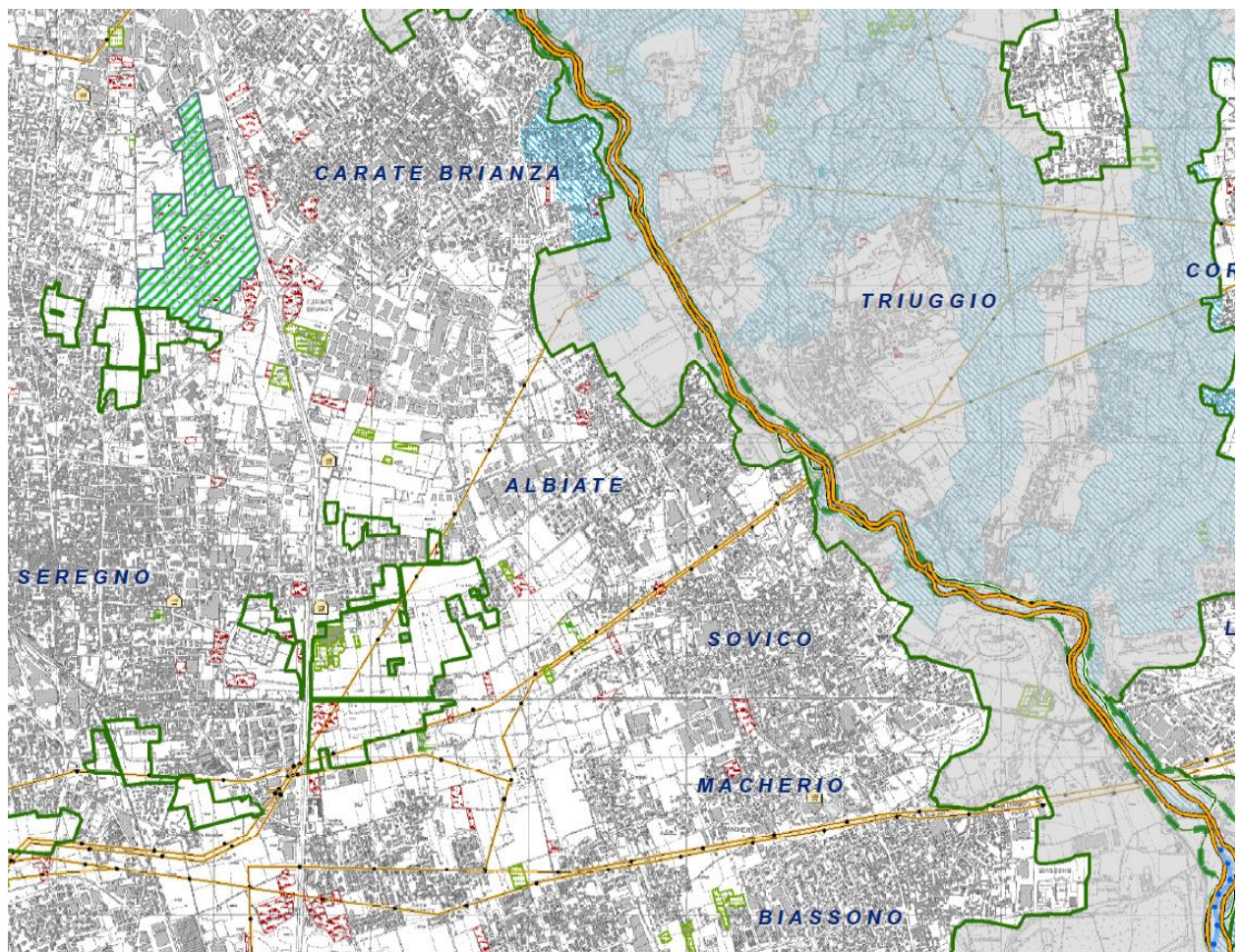
**Tavola 3a:** Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica (Elaborato prescrittivo)

All'interno del territorio comunale sono individuati beni storico-architettonici quali le ville Airoidi/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)

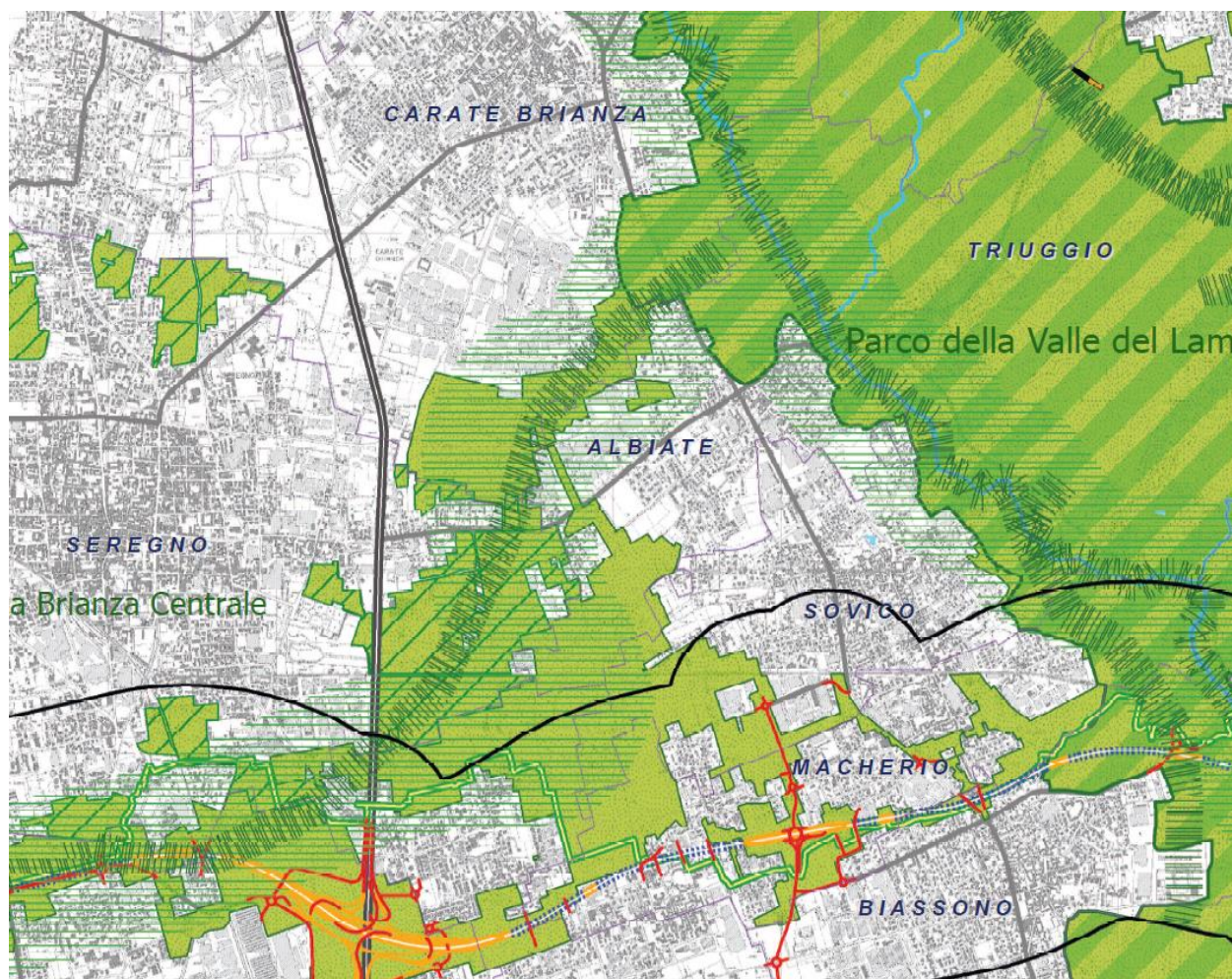


L'analisi provinciale non individua particolari fenomeni di degrado per Albiate.

È 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.



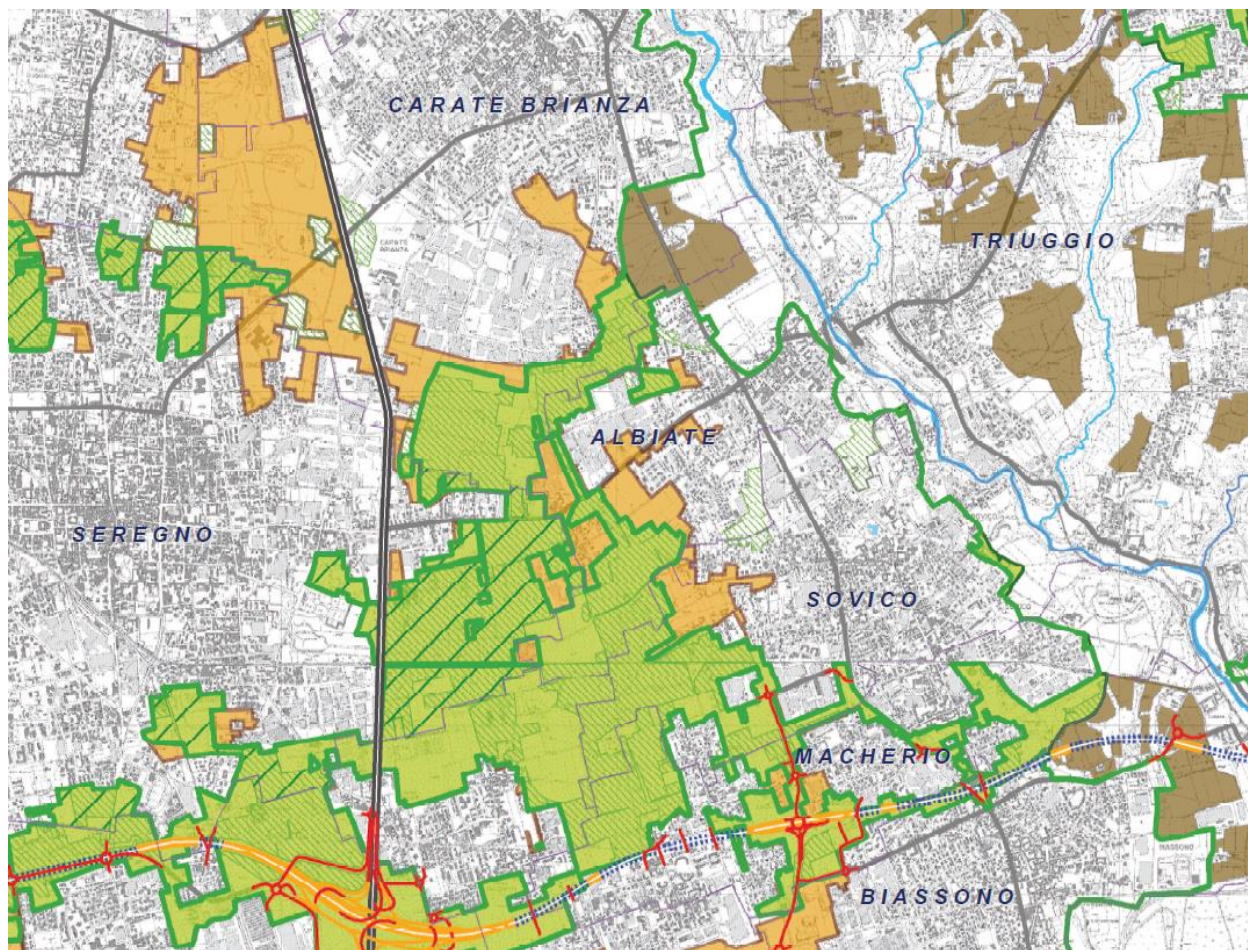
**Tavola 6a:** Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio (Elaborato prescrittivo)

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).



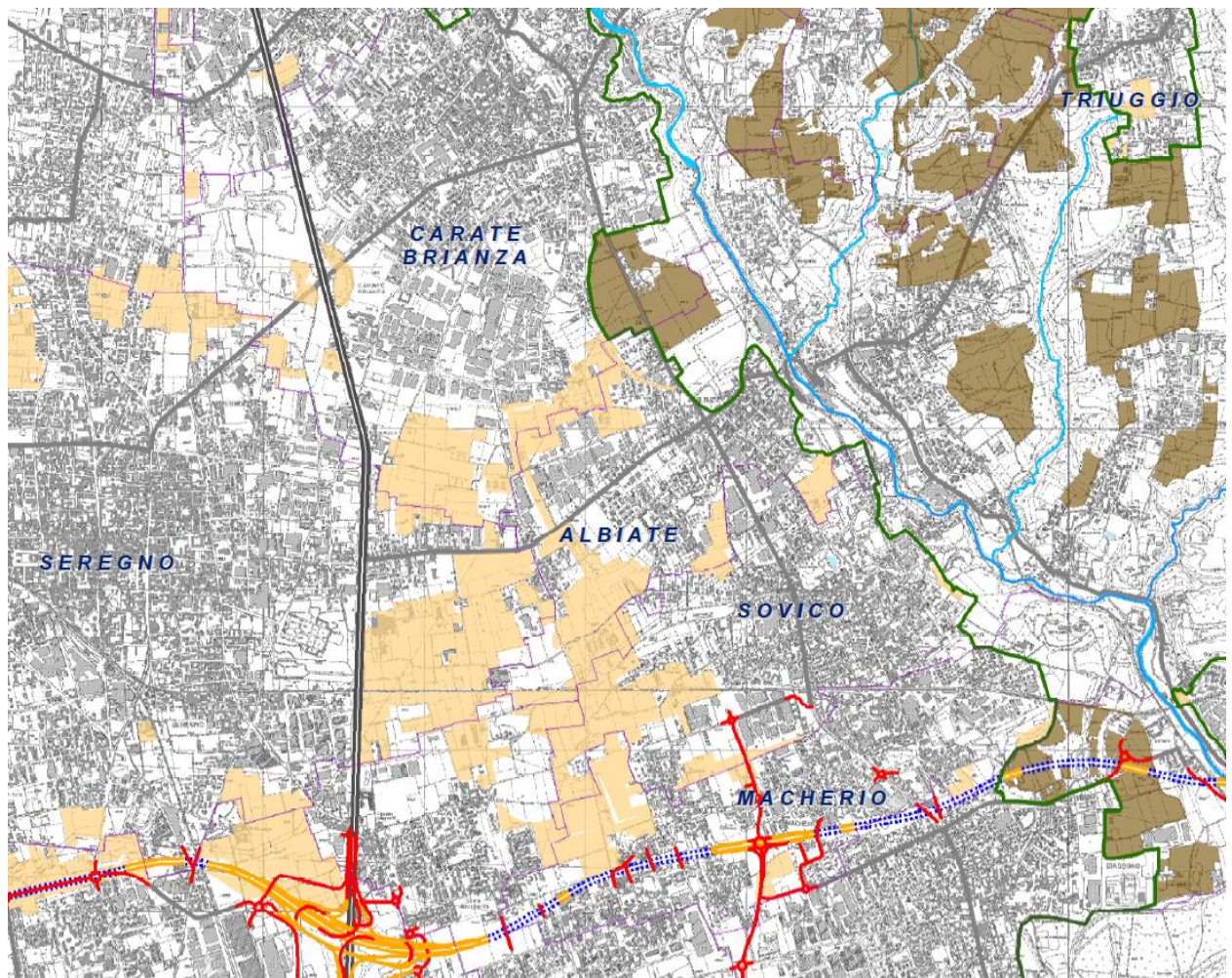
**Tavola 6d:** Ambiti di interesse provinciale (Elaborato prescrittivo)

Sono individuati 4 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 (schema approvato dal Comune di Albiate con Deliberazione di Giunta del n.18 del 31/03/2020 e avviso di approvazione pubblicato sul BURL nr. 30 del 22/07/2020; Protocollo sottoscritto da Provincia, Comune di Albiate e Comune di Seregno nell'ottobre 2020)
4. piccolo ambito al confine Sud-Ovest interessante aree del Comune di Seregno

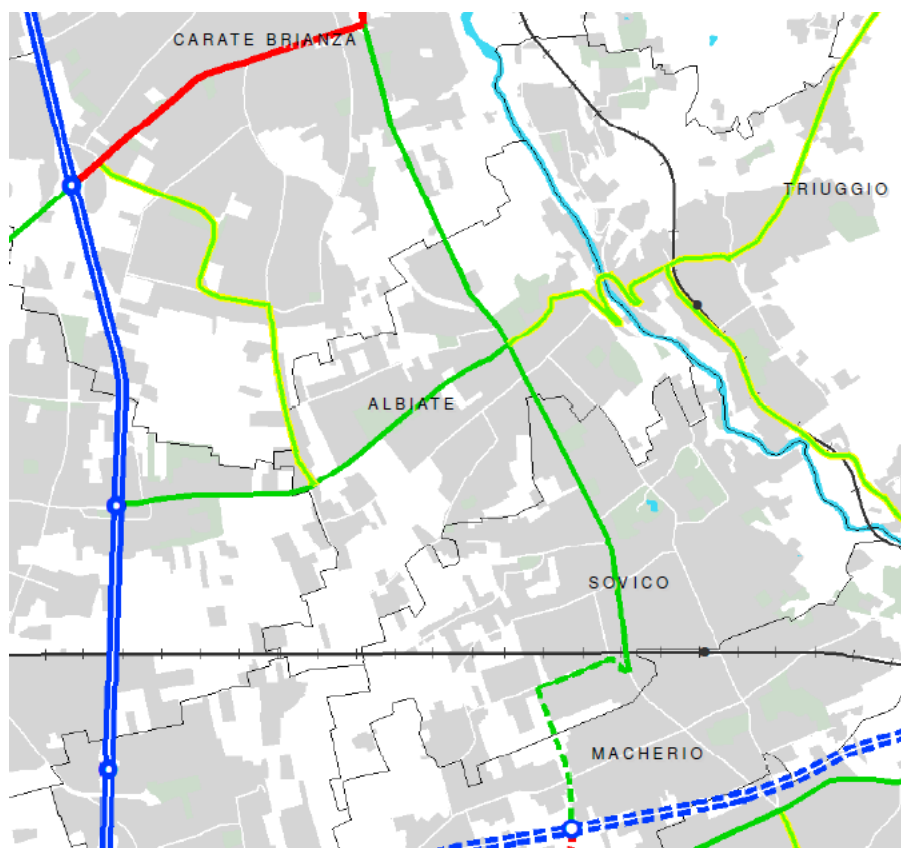
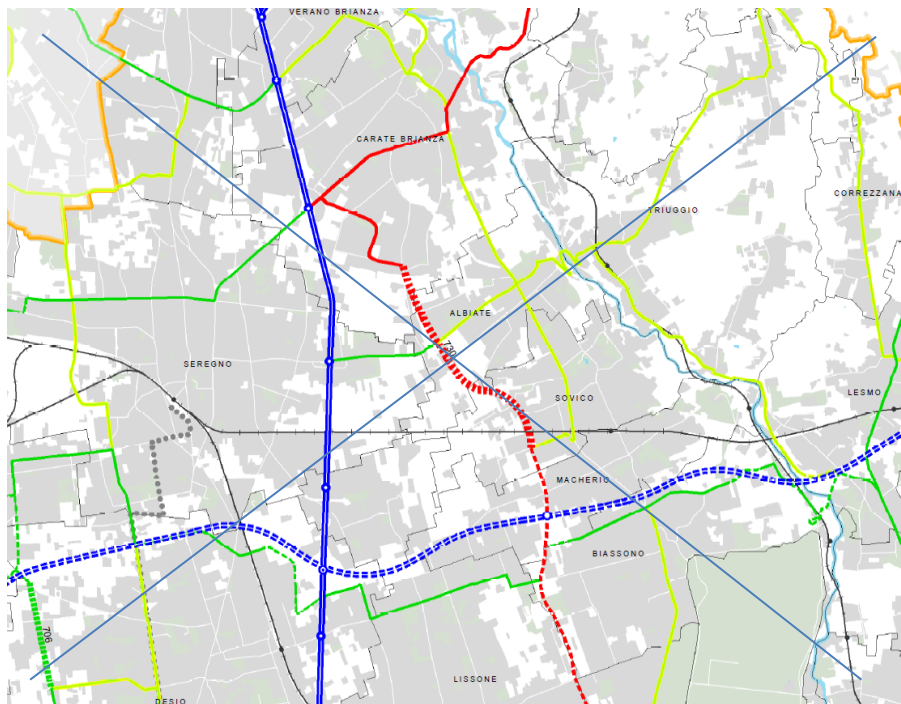


**Tavola 7b:** Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Elaborato prescrittivo)



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 II° livello.

La SP135 è indicata come Strada extraurbana secondaria e viabilità urbana principale di III° livello fino all'intersezione con la SP6 e come Strada extraurbana secondaria e viabilità urbana principale di II° livello verso Seregno.

Viene inoltre indicata come Strada extraurbana secondaria e viabilità urbana principale di III° livello la via Gramsci al confine con Carate Brianza.



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



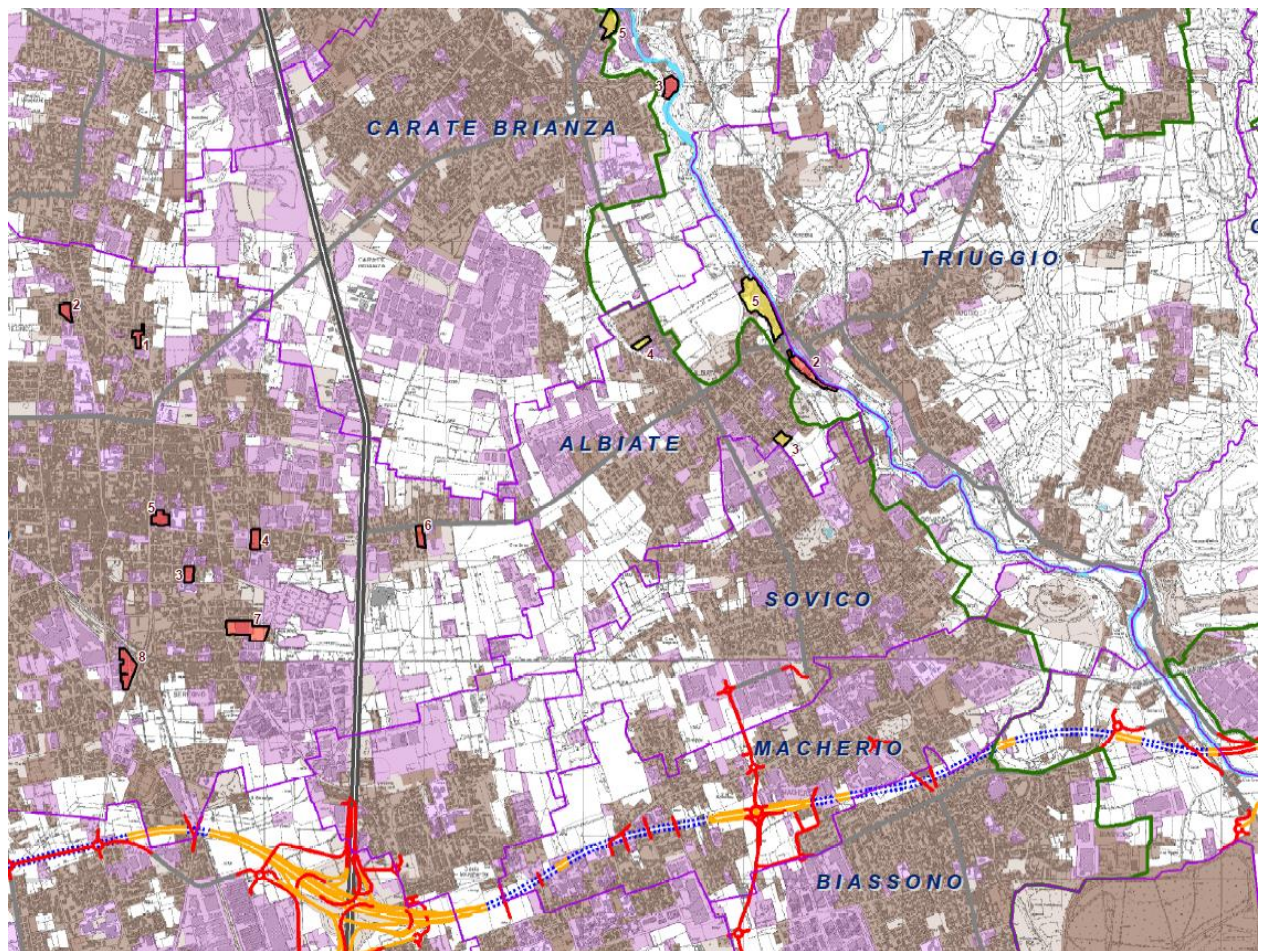
La linea ferroviaria che attraversa la porzione sud del territorio comunale di Albiate è classificata come Linea di II° livello da potenziare. Si tratta di un intervento individuato tra gli Obiettivi prioritari di interesse regionale e/o sovraregionale (l.r.12/05 art.20, comma 4)

#### Potenziamento del Sistema Gottardo: gronda ferroviaria Nord-Est Seregno-Bergamo

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

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

**PTCP 2022 – DEFINIZIONE DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

Le soglie provinciali di riduzione del consumo di suolo (per il 2025) sono così individuate:

<b>SOGLIE PROVINCIALI DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO</b>			
<b>DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>		<b>ALTRE DESTINAZIONI</b>	
45%	della superficie complessiva degli AT su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale, vigenti al 2/12/2014	40%	della superficie complessiva degli AT su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre destinazioni urbane, vigenti al 2/12/2014

L'articolazione delle soglie di riduzione tra i Comuni della Provincia di Monza e della Brianza è effettuata sulla base della partizione del territorio in n. 10 unità territoriali denominate QAP (Quadri ambientali provinciali)

La soglia provinciale è differentemente articolata tra i Comuni in rapporto al livello di criticità dell'indice di urbanizzazione territoriale (IUT) rilevato per il QAP di appartenenza: maggiore il livello di criticità IUT, maggiore la soglia di riduzione assegnata.

Nel caso di Albiate:

<b>INDICE DI URBANIZZAZIONE TERRITORIALE</b>		
<b>Livelli di criticità</b>	<b>Soglia residenziale</b>	<b>Soglia altro</b>
livello molto critico	55%	50%

Sono inoltre previsti punti di maggiorazione o riduzione della soglia secondo specifici parametri.

Nel caso di Albiate:

<b>INCIDENZA DEI VALORI PAESAGGISTICO AMBIENTALI SUL SUOLO UTILE NETTO</b>	
<b>Classi di incidenza</b>	<b>Punti massimi di riduzione soglia</b>
90-95%	-1,5%

<b>INCIDENZA DELLE SUPERFICI INCLUSE IN PARCHI REGIONALI (PR) E IN PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) IN RAPPORTO ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE COMUNALE</b>	
<b>Classi di incidenza</b>	<b>Punti massimi di riduzione soglia</b>
30-50%	-1%



INCIDENZA AT		
Superficie urbanizzabile AT 2014 (mq)	Incidenza AT 2014 su ST (%)	Punti di maggiorazione della soglia
104.596	3,61	0,5%

POTENZIALITA' DI RIGENERAZIONE		
Superficie AT DI rigenerazione 2014 (mq)	Incidenza AT 2014 su Superficie urbanizzata (%)	Punti di maggiorazione della soglia
25.435	1,57	trascurabile

<b>PRESENZA DI POLARITÀ</b>	No
-----------------------------	----

CONGESTIONE STRADALE (SCENARIO DI PIANO 2025)		
		Punti di maggiorazione
>45%	Alto	2%

La soglia tendenziale di riferimento per Albate risulta quindi

<b>Soglia residenziale</b>	55%
<b>Soglia altro</b>	50%
<b>Maggiorazione (+ 2,5 – 2,5)</b>	0,00%

Il Comune sceglie a quali delle soglie (residenziale/altro) applicare le variabili di adattamento; è possibile, in alternativa, applicarle ad entrambe in quota parte.

Nel caso in cui non sussista sufficiente quantità di superficie atta a garantire le riduzioni sopra determinate, sono ammesse, nell'ordine, le seguenti forme di perequazione:

- 1) bilanciare alla scala comunale la riduzione tra le due destinazioni prevalenti (residenziale e altro);
- 2) bilanciare alla scala del QAP di appartenenza mediante la sottoscrizione di accordo di solidarietà territoriale con uno o più dei Comuni appartenenti al medesimo QAP. In tal caso deve essere prevista correlata perequazione dei benefici;
- 3) bilanciare, unicamente nel caso in cui il Comune lo condivida, operando riduzioni di superficie urbanizzabile derivante da previsioni del Piano delle regole e del Piano dei Servizi. Tali riduzioni potranno computare ai fini del rispetto delle soglie di riduzione determinate solo qualora non sia possibile attraverso il bilancio di cui al punto a.1 e di accordo di cui al

punto a.2. Ai fini del computo della riduzione della superficie a consumo di suolo, dette superfici di riduzione sono pesate come indicato alla tabella seguente.

<b>Riduzione di superficie urbanizzabile da Piano delle regole e Piano dei servizi</b>
1 mq = 1 mq

#### Premialità

Al fine di perseguire gli obiettivi del Ptcp afferenti al sistema rurale-paesaggistico-ambientale, i Comuni privilegiano la riduzione delle previsioni di AT su suolo libero localizzati (anche parzialmente) all'interno degli ambiti di tutela paesaggistica e su suoli di maggior valore agricolo. A sostegno e promozione di tali scelte, le superfici di riduzione sono differentemente pesate, in un'ottica di premialità, in base alle casistiche indicate alla tabella seguente:

<b>AT fatto salvo in RV</b>	<b>AT in AIP</b>	<b>AT in PR</b>
1 mq= 1,3 mq	1 mq= 1,1 mq	1 mq= 1,3 mq

Il Comune procede alle riduzioni delle previsioni a consumo di suolo secondo i Criteri regionale e inoltre:

- le riduzioni devono essere prioritariamente individuate in modo non frammentario, a favore di riduzioni compatte anziché distribuite in quota parte degli AT su suolo libero;
- le riduzioni devono essere prioritariamente individuate in funzione del maggiore valore qualitativo dei suoli;
- eventuali azioni a bilancio ecologico del suolo devono assicurare la conservazione dei suoli di maggiore valore qualitativo;
- le riduzioni e eventuali azioni a bilancio ecologico del suolo devono tenere conto delle criticità del sistema della mobilità e dei possibili effetti, anche cumulativi, delle previsioni di trasformazione.

Gli indici per Albate sono quindi fissati in:

SOGGIE COMUNALI DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO			
DESTINAZIONE RESIDENZIALE		ALTRE DESTINAZIONI	
<b>55%</b>	della superficie complessiva degli AT su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale, vigenti al 2/12/2014	<b>50%</b>	della superficie complessiva degli AT su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre destinazioni urbane, vigenti al 2/12/2014

**La media di riferimento derivante è pari a 52,50%**

### 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 Albate 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 – Villorosi.*

*Comprende centri urbani di dimensioni significative quali Saronno, Desio, Lissone, Seregno, Meda.*

*È 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 Montevicchia 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 pianiziale 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.*

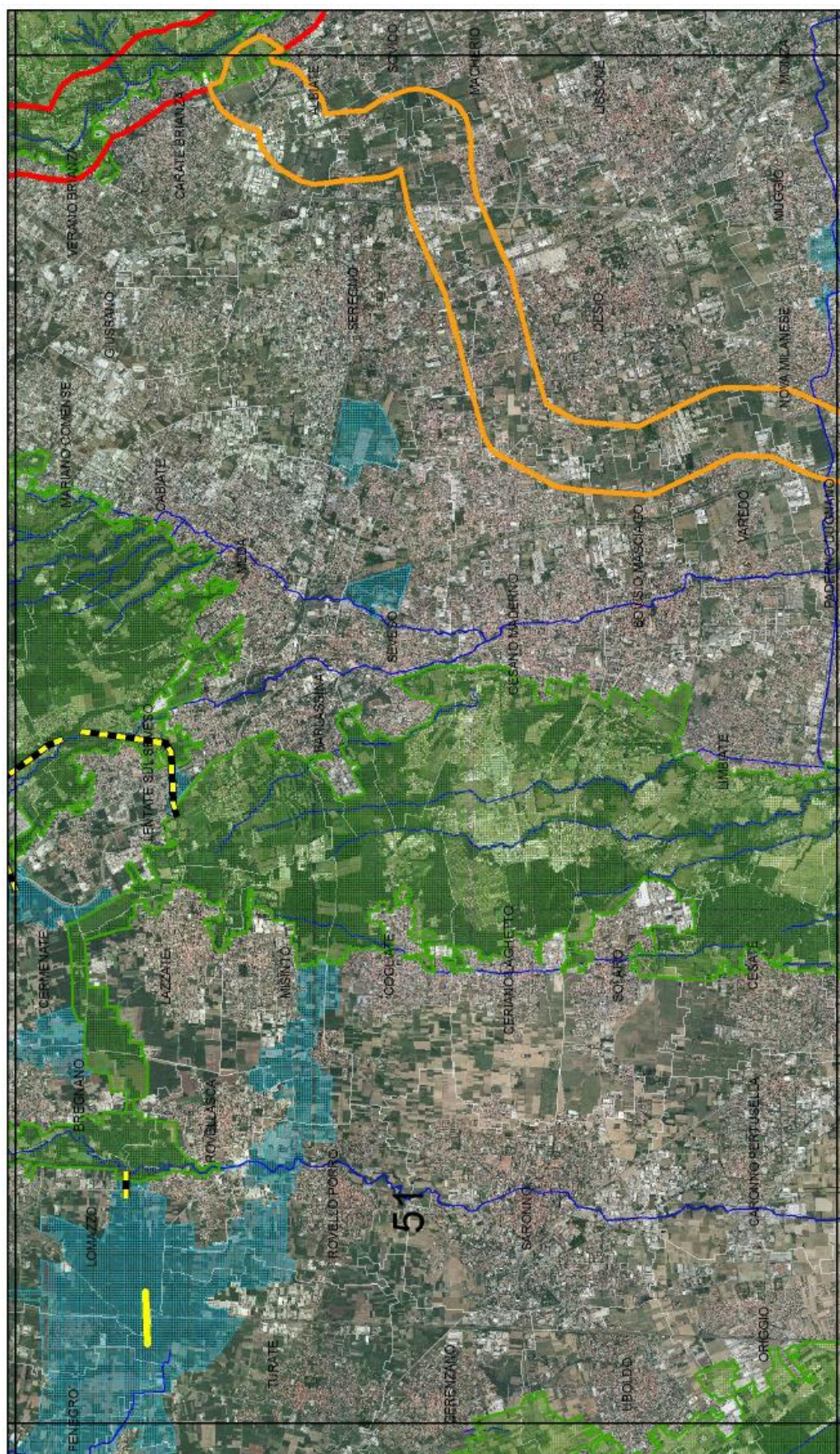
*È percorso da corsi d’acqua che presentano buoni livelli di naturalità quali il fiume Adda e torrenti Molgora e Rio Vallone”.*

Il territorio del comune di Albate è interessato:

- dal Corridoio 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.





dicembre 2009



1:75.000

Base cartografica:

Ortofoto 2003  
Compagnia Generale  
di Riprese Aeree  
e banche dati prodotte  
da Regione Lombardia -  
Infrastruttura per  
l'informazione Territoriale

## 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

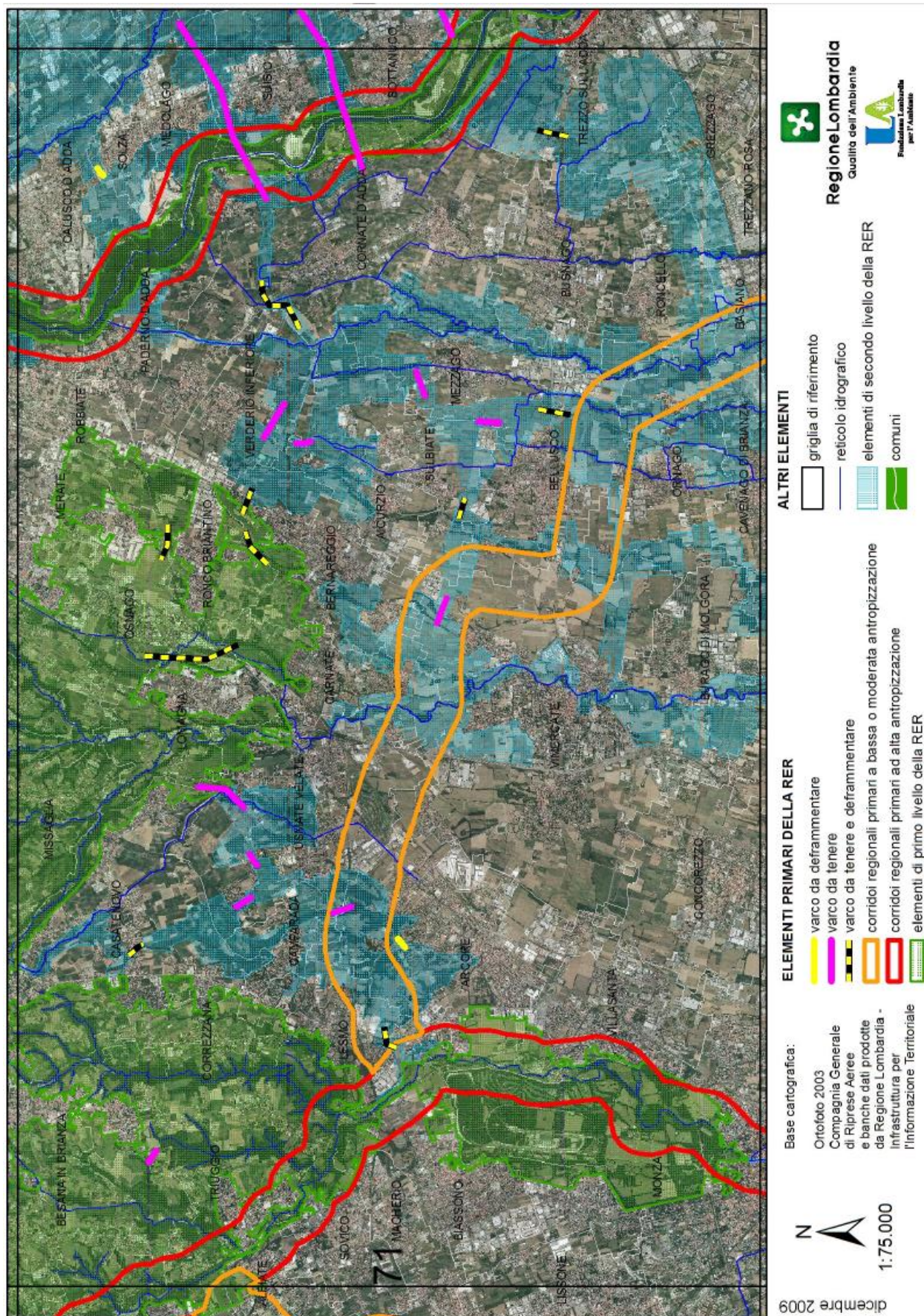
- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni



**Regione Lombardia**  
Qualità dell'Ambiente









## [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.

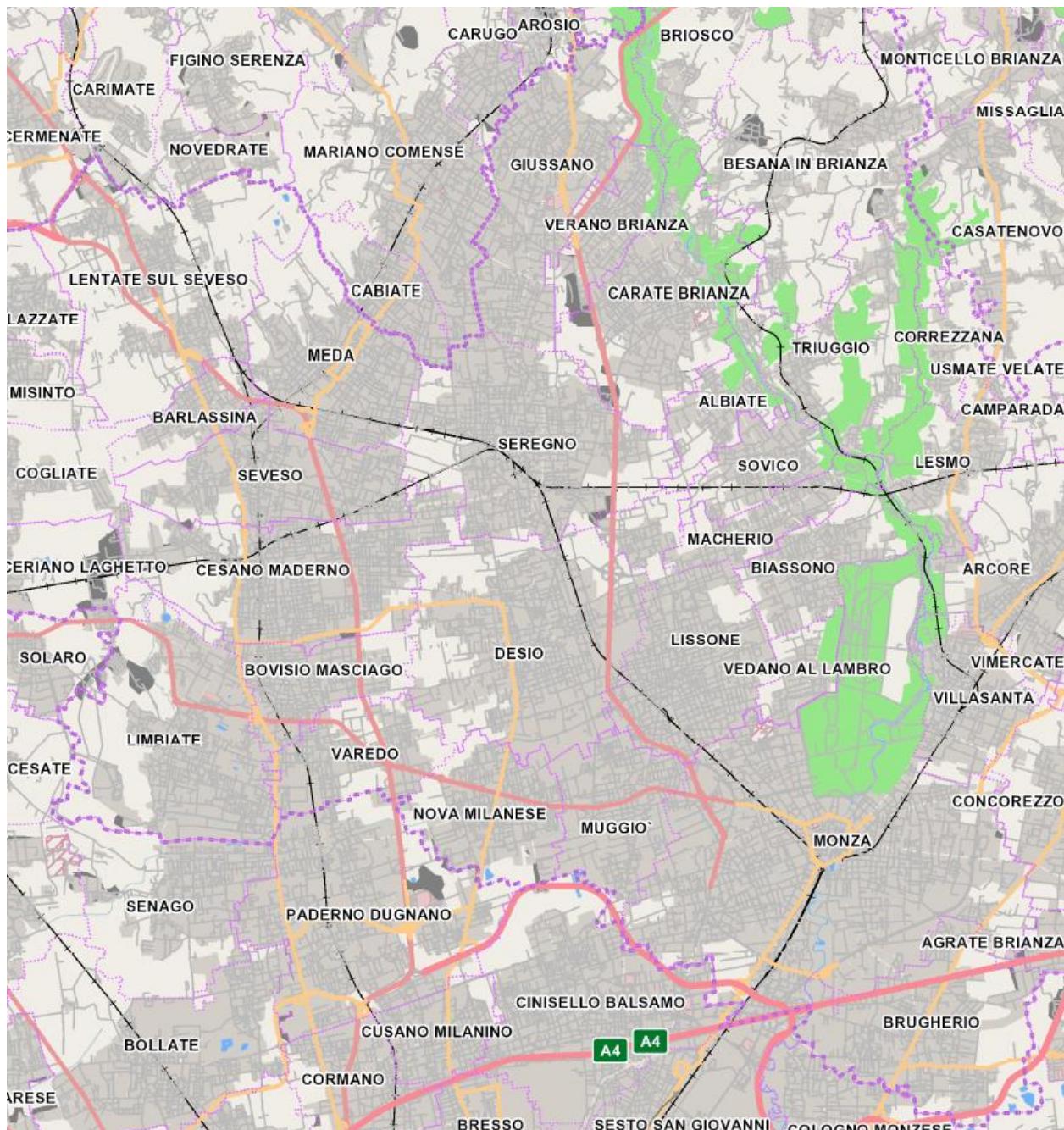




## UNO SGUARDO SULLA CITTÀ

Albate (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 Albate 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) sviluppata 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
- centralità rispetto ai “centri gemelli” di Albiate e Triuggio
- vincoli e rischi idro-geologici
- presenza di proprietà pubbliche
- degrado ambientale
- 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.

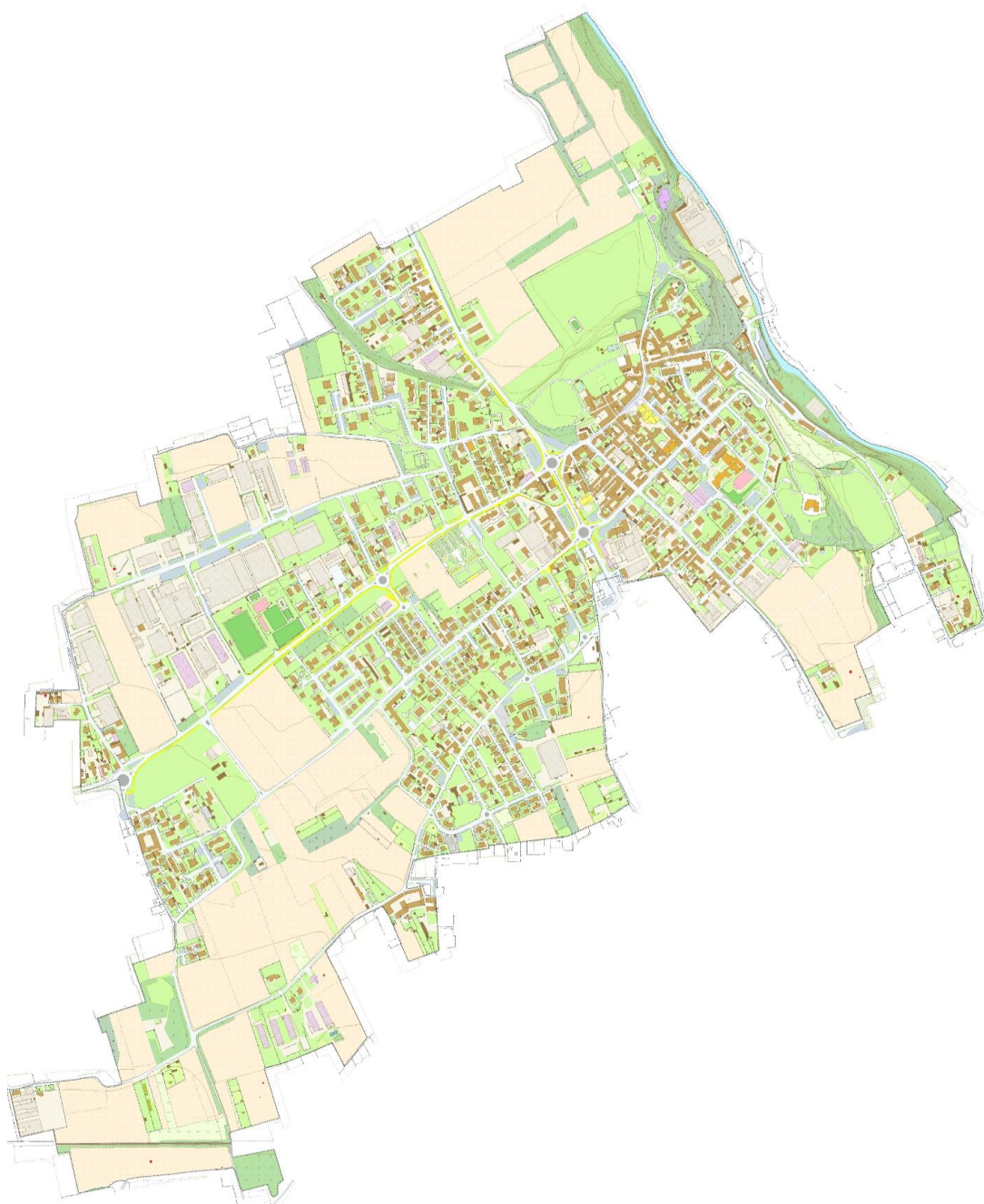
Complessivamente appare molto ordinato e omogeneo, specie negli affacci e negli spazi pubblici. Rari i casi di innesti profondamente dissonanti ancorché, come ovunque, siano presenti i segni delle trasformazioni minute effettuate nel corso dei decenni.

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.

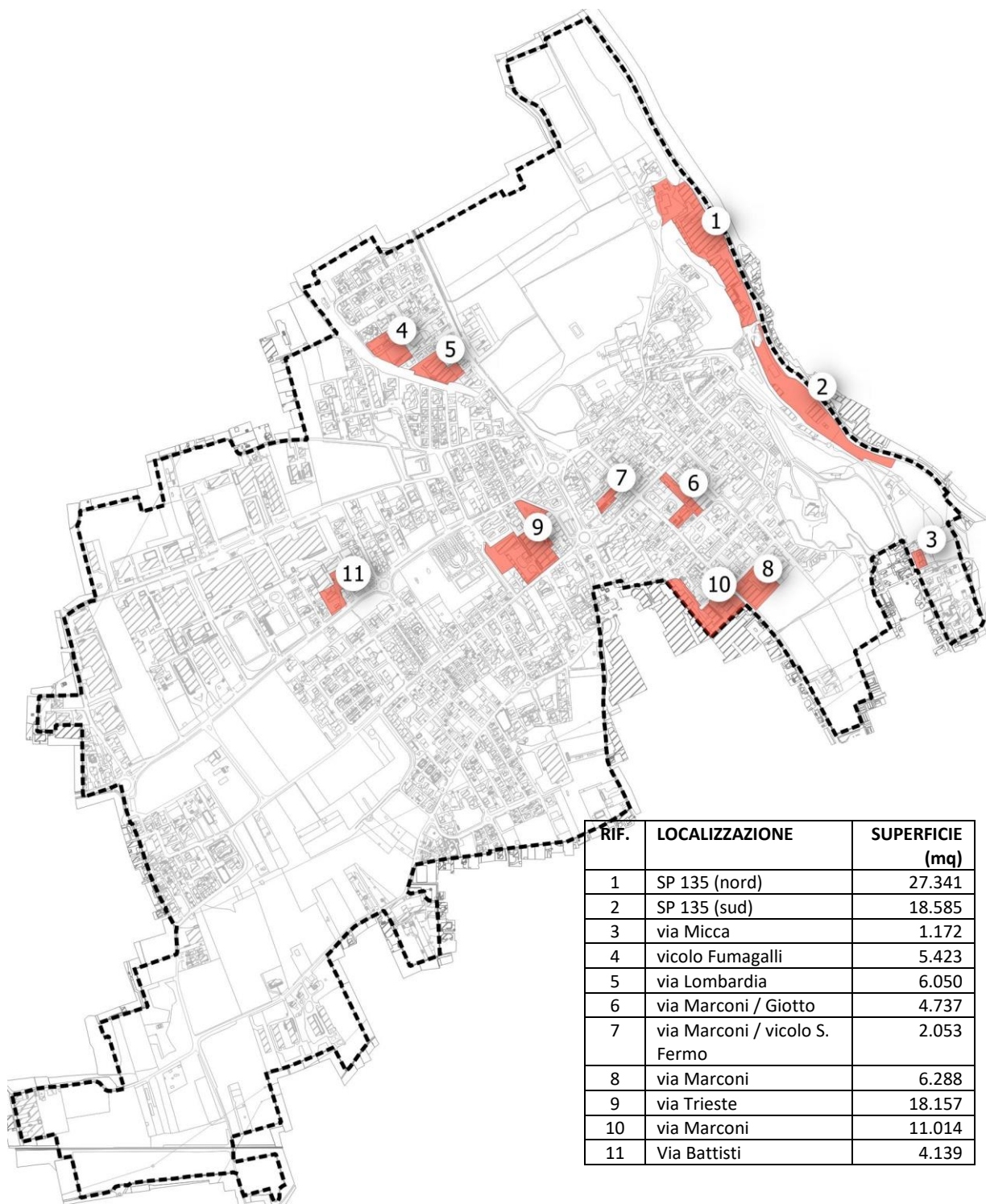
Le aree libere a ovest sono prevalentemente agricole, con alcuni episodi insediativi e con forma alquanto frastagliata. La ferrovia e altre edificazioni le confinano rispetto al territorio di Sovico.

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.



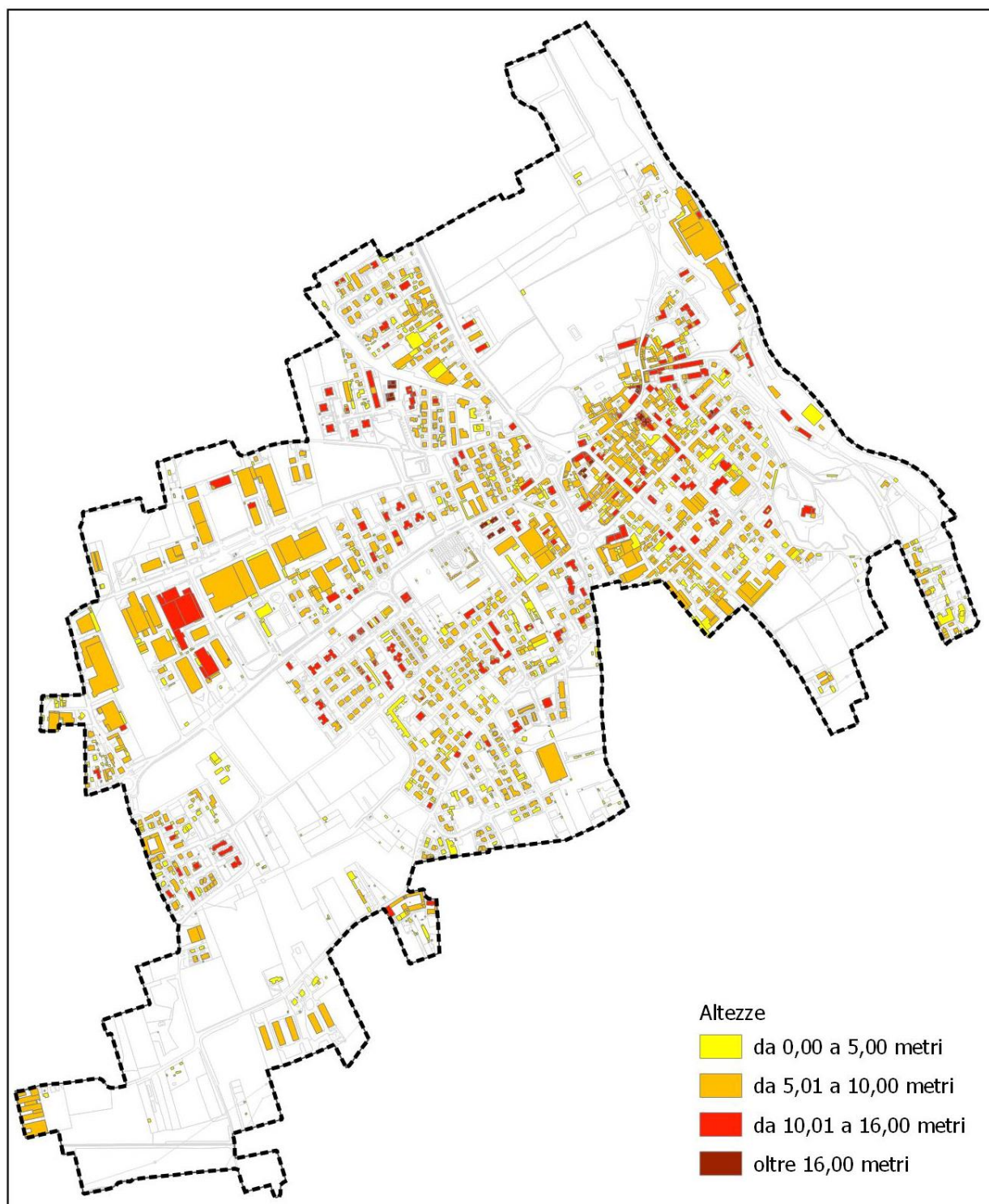
## AREE DISMESSE O SOTTOUTILIZZATE



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 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, nelle 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 piani, 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.

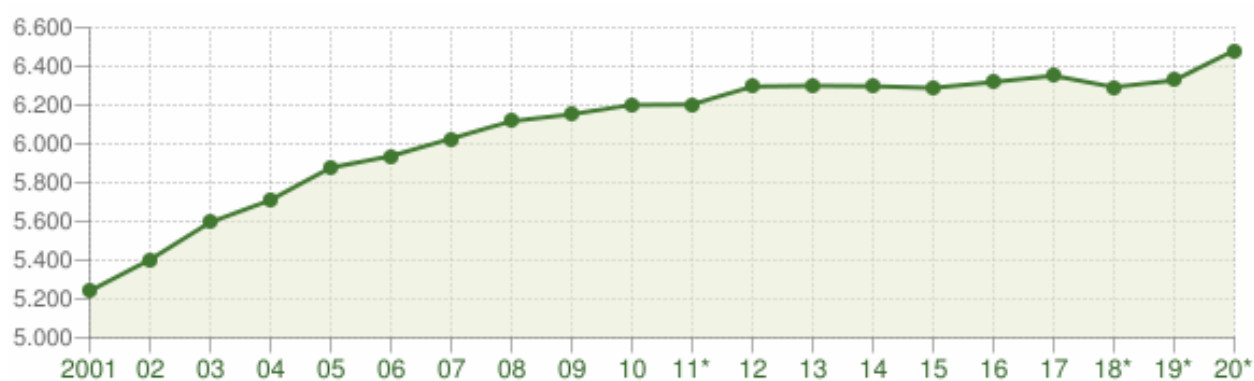
### ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Un primo elemento proviene dall'andamento demografico: 6.615 abitanti al 17/05/2022 (dato Ufficio comunale).

Negli ultimi 22 anni la popolazione di Albate è in costante aumento.

La crescita demografica non è legata al saldo naturale, che è negativo, ma direttamente derivante dal saldo migratorio.

I dati comunali sono in controtendenza rispetto alla media provinciale, che vede nell'ultimo quinquennio un andamento stabile o in diminuzione della popolazione.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI ALBIATE (MB) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

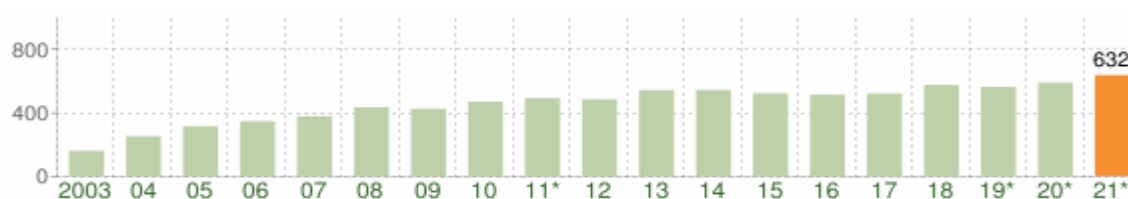
Anno	Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale	Saldo Naturale
2002	+8	+142	+19
2003	+48	+176	+17
2004	+55	+93	+22
2005	+25	+147	+20
2006	+27	+29	+31
2007	+46	+53	+37
2008	+28	+87	+3
2009	+40	+30	+6
2010	+36	+28	+20
2011	+26	+62	+7
2012	+11	+104	-11
2013	+15	+2	+2
2014	+18	+3	-5
2015	+10	-3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

<b>2016</b>	+11	+25	+5
<b>2017</b>	+57	+41	-8
<b>2018</b>	+15	+26	-3
<b>2019</b>	+18	+55	-22
<b>2020</b>	+11	+119	-25

Dati ISTAT – elaborazione TUTTITALIA

### POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE

La presenza di stranieri ad Albiate, al 2021, è pari al 9,8% (in linea con il dato sovracomunale).



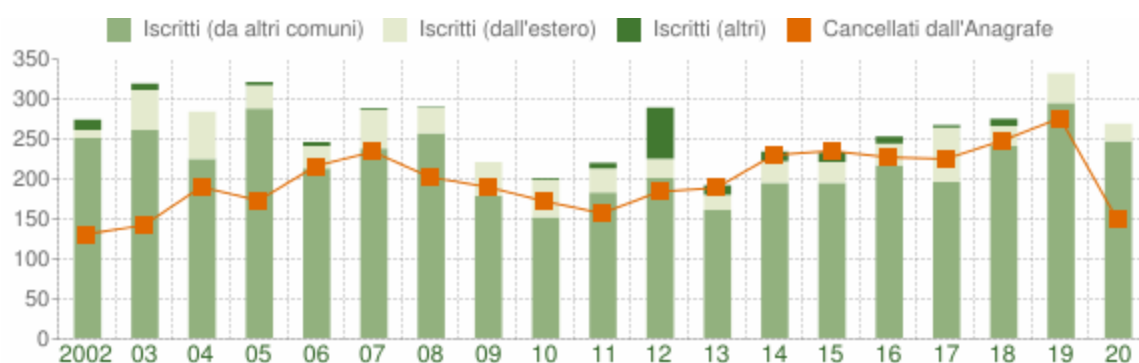
Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2021

COMUNE DI ALBIATE (MB) - Dati ISTAT 1° gennaio 2021 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

### FLUSSO MIGRATORIO

È interessante notare la mobilità migratoria della popolazione e nello specifico come nell'arco di un decennio (dal 2011 al 2020) oltre 1/3 della popolazione sia cambiata (2120 cancellati e 2554 iscritti).



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI ALBIATE (MB) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

### ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE

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

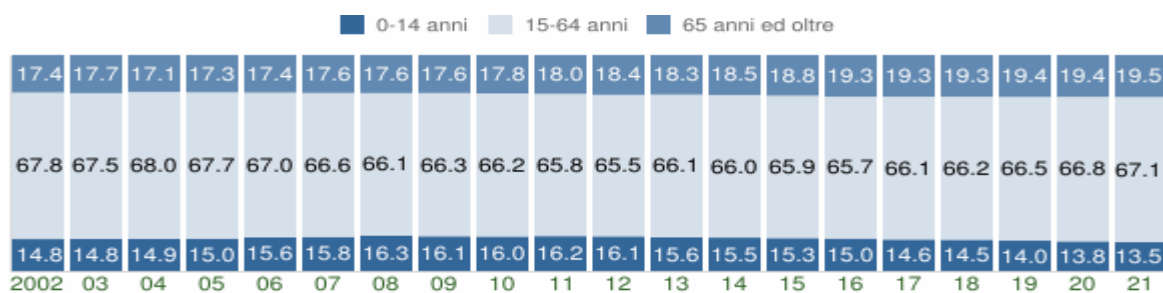


2014	2.603	+ 7	2,41
2015	2.614	+ 11	2,40
2016	2.626	+ 12	2,40
2017	2.635	+9	2,40
2018	2.660	+25	2,37
2019	2.666	+6	2,36
2020	2.763	+97	2,35
2021	2.793	+30	2,36
2022 (Ufficio comunale)	2.820	+27	2,35

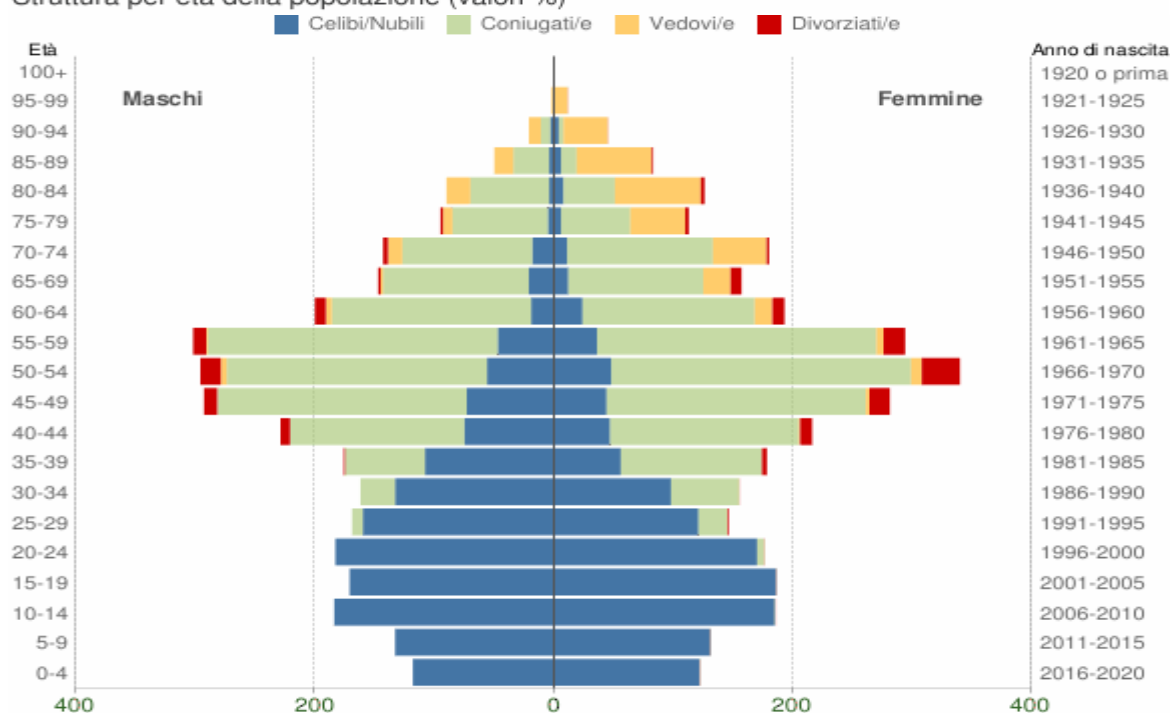
Dati ISTAT – elaborazione TUTTITALIA

### DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE

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



Struttura per età della popolazione (valori %)



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2021

COMUNE DI ALBIATE (MB) - Dati ISTAT 1° gennaio 2021 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

**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
2019	138,3	50,3
2020	140,7	49,6
2021	144,7	49,1

Dati ISTAT – elaborazione TUTTITALIA

**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)

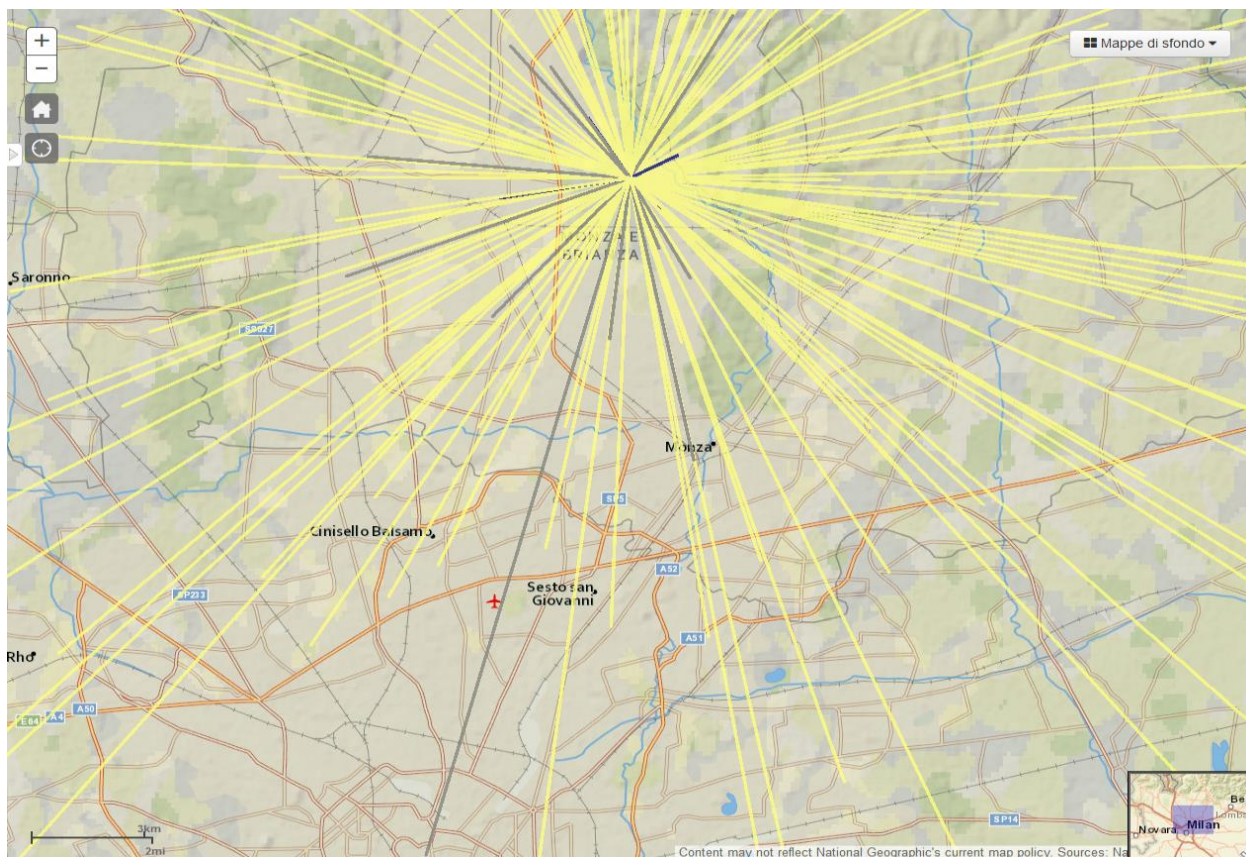
Provincia di provenienza	Flussi totali	Flussi per studio	Flussi per lavoro
BRESCIA	17	0	17
COMO	56	0	56
LECCO	54	3	51
MILANO	73	0	73
MONZA E BRIANZA	1129	109	1020
ALTRE PROVENIENZE	10	0	2
<b>TOTALE</b>	<b>1339</b>	<b>112</b>	<b>1227</b>

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.



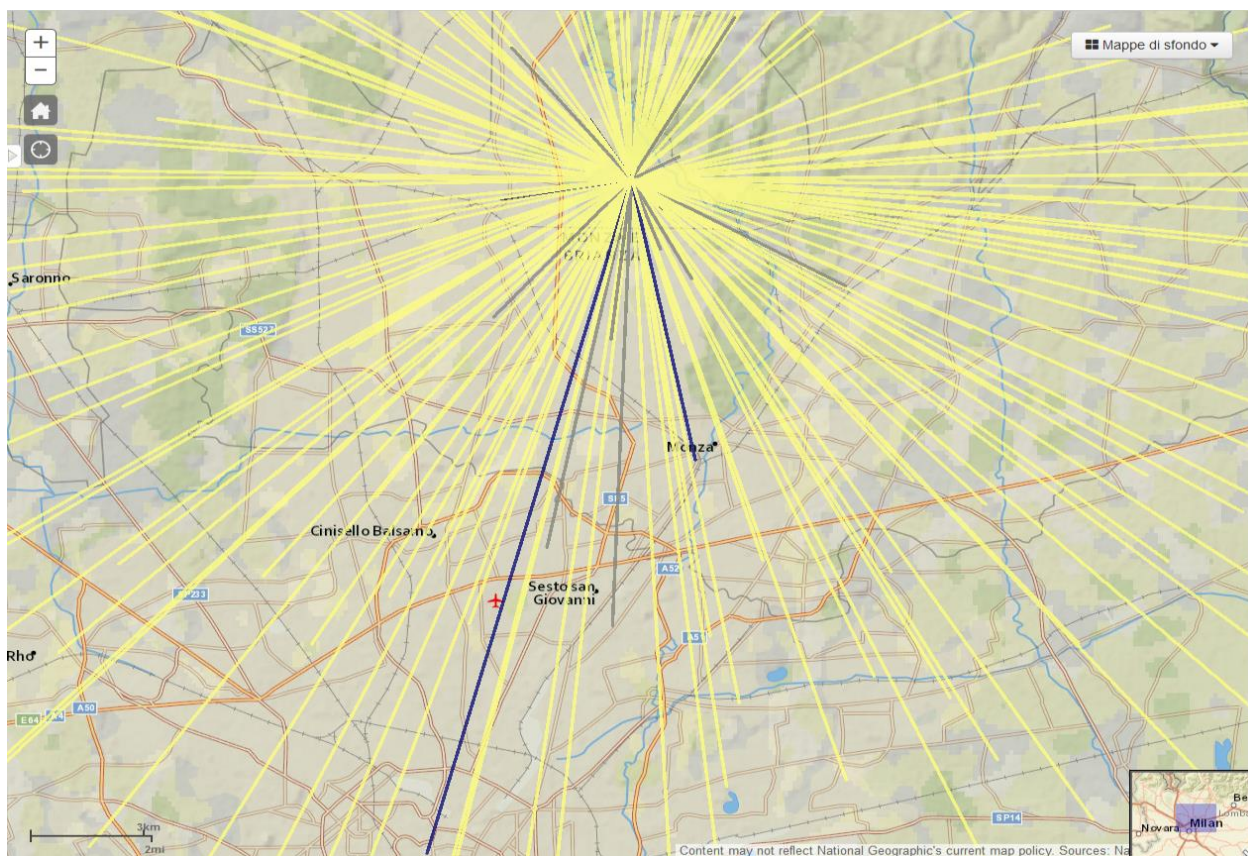
Gistat – Portale della cartografia Istat – dati 2011

**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
<b>TOTALE</b>	<b>2612</b>	<b>543</b>	<b>2080</b>

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. È 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.	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	GS SPA	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.	MEDIAMARKET EX SATURN		0	5.675	5.675

Open Data (Regione Lombardia) – Situazione al 30/06/2021

*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
V.LE LOMBARDIA, 39	IL CONFETTIERE DI G. 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
V.LE 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 30/06/2021

*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 30/06/2021

*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	Albate	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 extra commercio	43,6	47,0
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	16,6	17,6

8milaCensus (Istat) – Dati 2011



Tipo dato (Ateco 2007)	numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)				
Classe di addetti	0-9	10-49	50-249	250 e più	totale
<b>0010: TOTALE</b>	<b>792,87</b>	<b>456,38</b>	<b>239,43</b>	<b>298,45</b>	<b>1787,13</b>
C: attività manifatturiere	146,04	208,54	104,96	298,45	757,99
D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	0,36	..	..	..	0,36
E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	1	..	..	..	1
G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	183,07	41,29	..	..	224,36
H: trasporto e magazzinaggio	13,87	104,95	..	..	118,82
I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	62,53	9,74	..	..	72,27
J: servizi di informazione e comunicazione	28,64	..	..	..	28,64
K: attività finanziarie e assicurative	25,18	13	..	..	38,18
L: attività immobiliari	23,75	..	..	..	23,75
M: attività professionali, scientifiche e tecniche	70,54	10	..	..	80,54
N: noleggio, ag. viaggio, servizi supporto imprese	36,1	44,95	134,47	..	215,52
P: istruzione	11,15	9,75	..	..	20,9
Q: sanità e assistenza sociale	45,84	..	..	..	45,84
R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	5,92	..	..	..	5,92
S: altre attività di servizi	42,03	..	..	..	42,03

Tipo dato (Ateco 2007)	numero di unità locali delle imprese attive				
Classe di addetti	0-9	10-49	50-249	250 e più	totale
<b>0010: TOTALE</b>	<b>432</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>460</b>
C: attività manifatturiere	53	12	2	1	68
D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	..	..	..	1
E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	1	..	..	..	1
G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	60	1	..	..	61
F: costruzioni	100	3	..	..	103
H: trasporto e magazzinaggio	8	3	..	..	11
I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	21	1	..	..	22
J: servizi di informazione e comunicazione	14	..	..	..	14
K: attività finanziarie e assicurative	13	1	..	..	14
L: attività immobiliari	14	..	..	..	14
M: attività professionali, scientifiche e tecniche	68	1	..	..	69
N: noleggio, ag. di viaggio, servizi supporto imprese	18	1	1	..	20
P: istruzione	6	1	..	..	7
Q: sanità e assistenza sociale	31	..	..	..	31

R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	5	..	..	..	5
S: altre attività di servizi	19	..	..	..	19

Istat – Dati 2019

## 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.

<b>Specie di alloggio</b>	abitazione occupata da persone residenti						
<b>Disponibilità e tipo di servizi</b>	tutte le voci						
<b>Anno di Censimento</b>	2011						
<b>Tipo dato</b>	numero di abitazioni (valori assoluti)						
<b>Numero di stanze</b>	1	2	3	4	5	6 e più	totale
Albate	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	Albate	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:

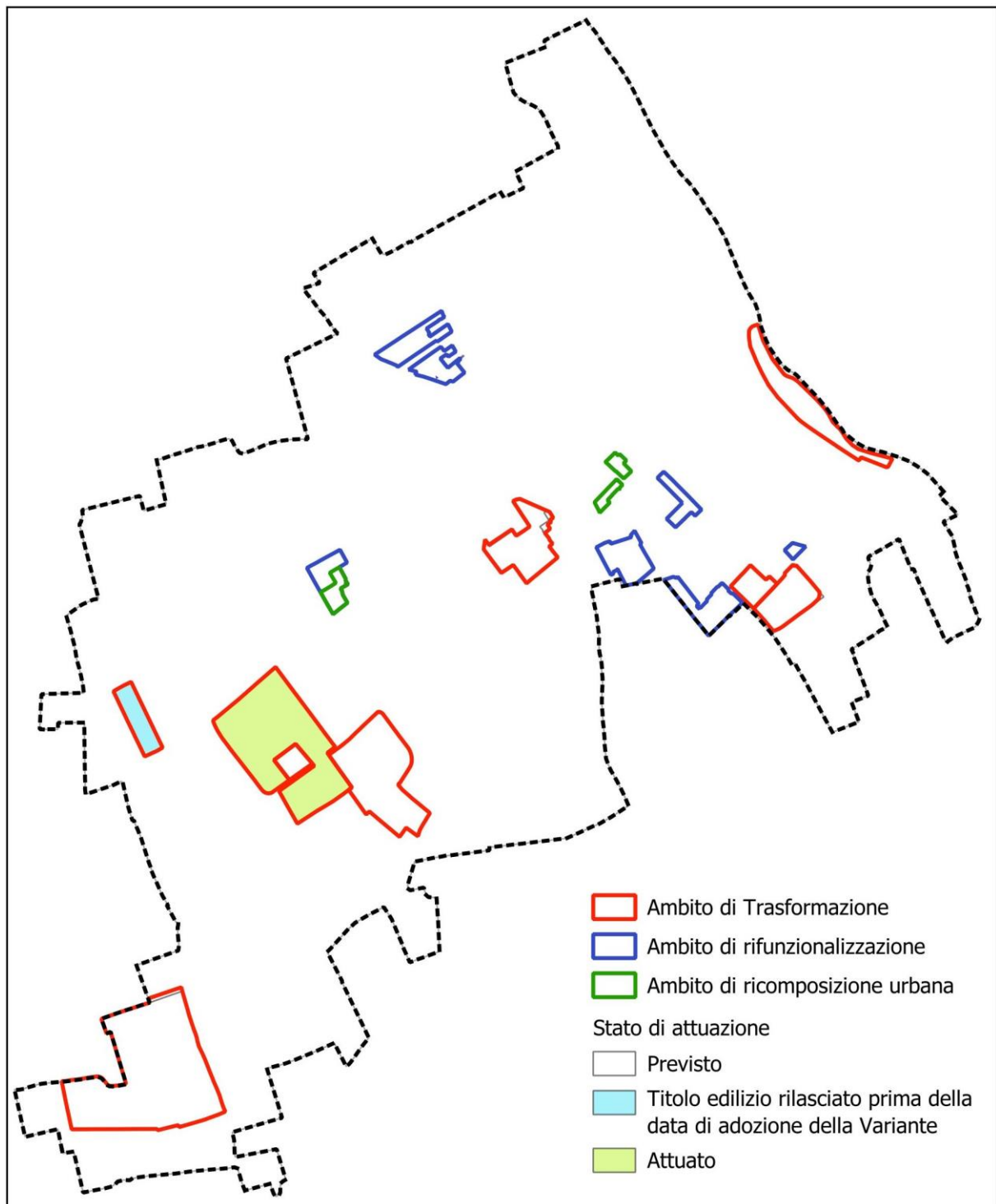
	PREVISTI	ATTUATI	PRESENTATI
<b>Ambiti di trasformazione</b>	8	AT6a (in corso di realizzazione) AT4 (Titolo edilizio rilasciato prima della data di adozione della Variante)	-
<b>Ambiti di rifunzionalizzazione</b>	7	-	-
<b>Ambiti di riqualificazione urbana con intervento unitario</b>	3	-	-

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 Albate.

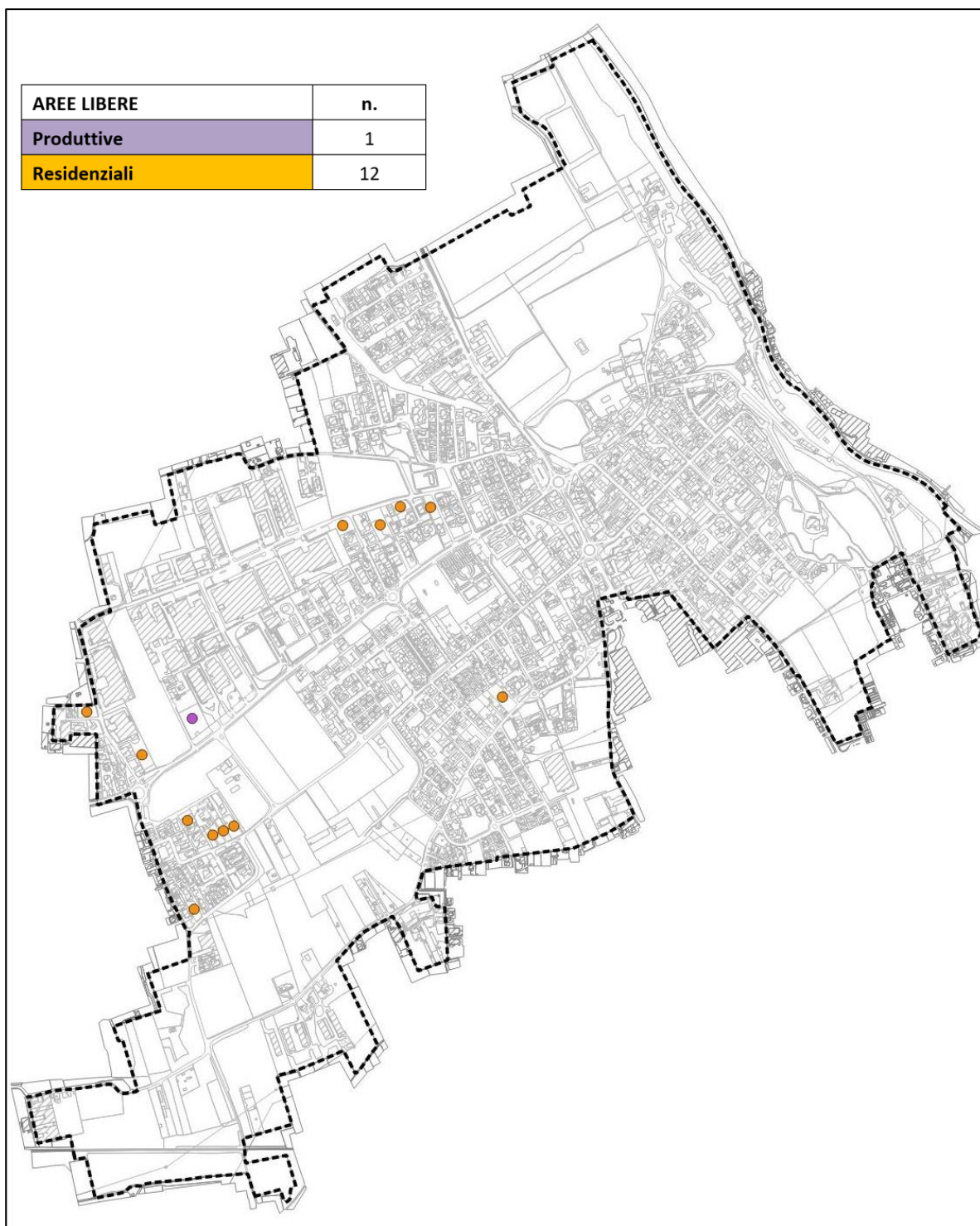
La prima peculiarità di questi ambiti è che si collocano sempre all'interno del tessuto urbano consolidato e spesso in tessuti prevalentemente residenziali.

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).



## AREE LIBERE



Da un lato si evidenzia l'assenza di nuove aree produttive. L'unico lotto non edificato (via Battisti) risulta comunque utilizzato come deposito mezzi.

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 a completamento di precedenti piani di lottizzazione o di aree consolidate.

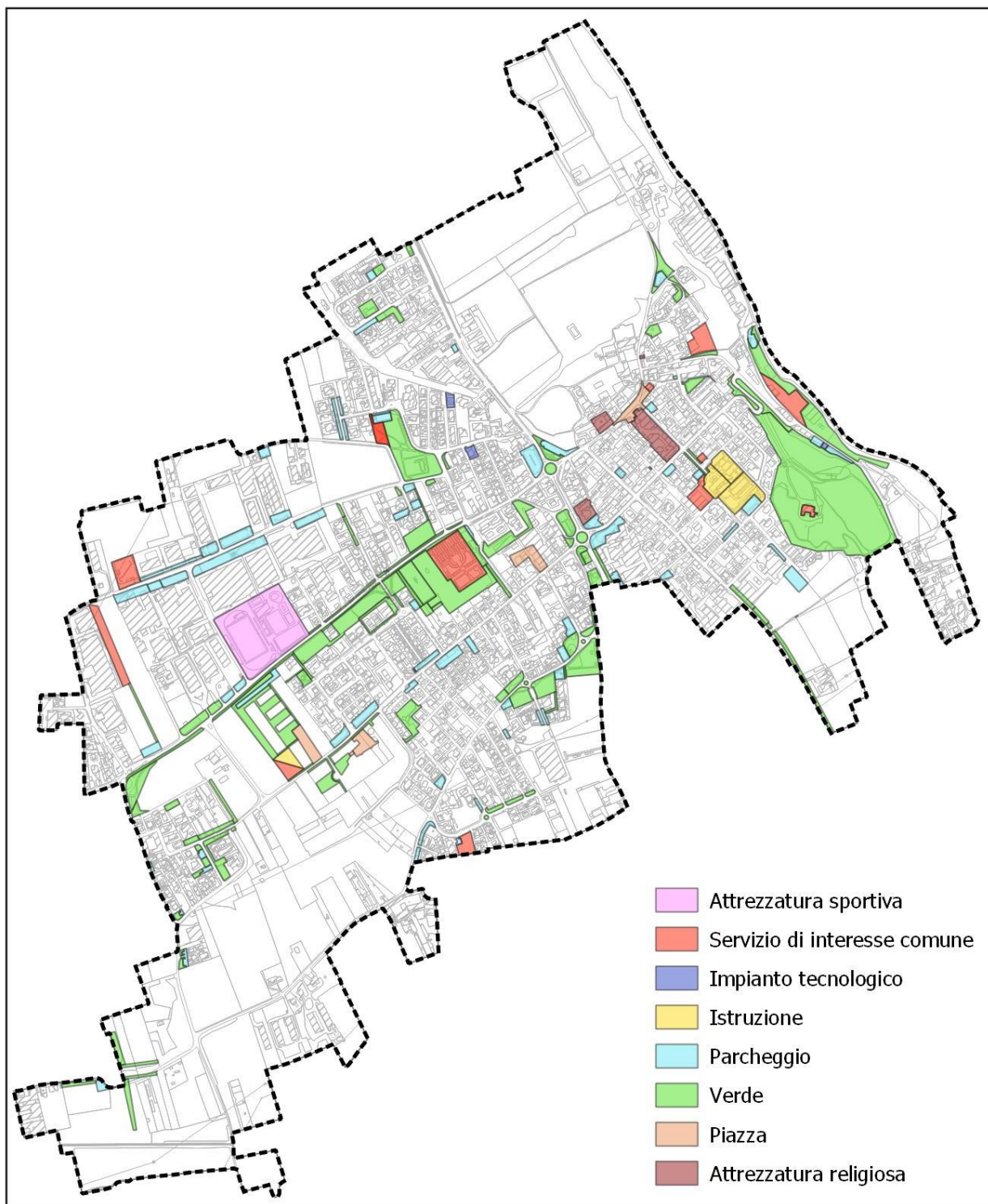


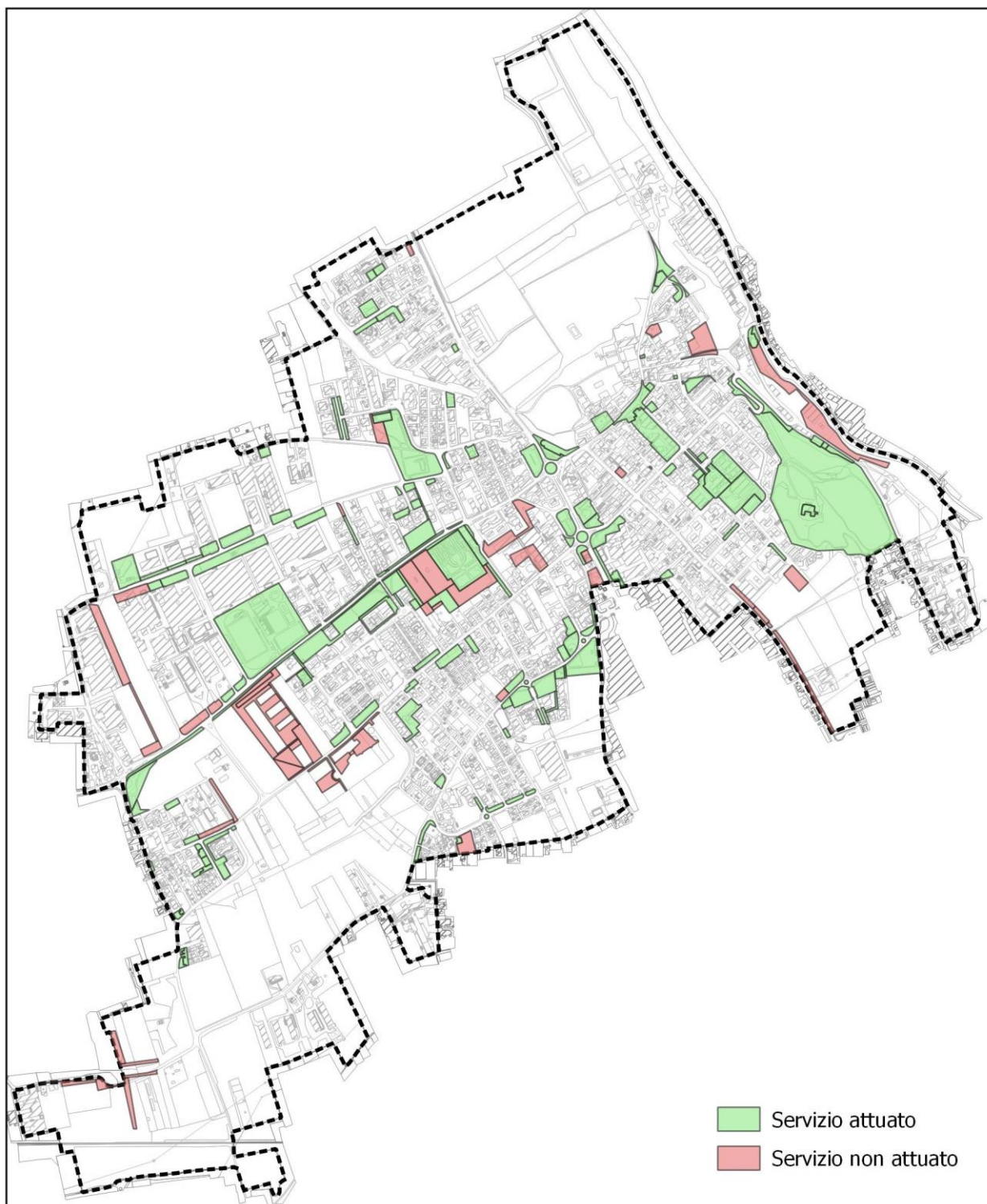
## SERVIZI PREVISTI DAL PGT

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 2 Giugno)
- le aree interne all’AT6 sono state modificate in sede di approvazione (con stralcio) del corrispondente piano attuativo AT6a.

Le altre 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	49.960	11.750
Verde	153.500	61.701
Istruzione	12.604	1.635
Attrezzatura sportiva	30.669	-
Impianto tecnologico	1.663	-
Servizio di interesse comune	19.653	8.515
Attrezzatura religiosa	10.232	-
Piazza	2.644	7.810
<b>TOTALE</b>	<b>280.926</b>	<b>91.410</b>



## 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.

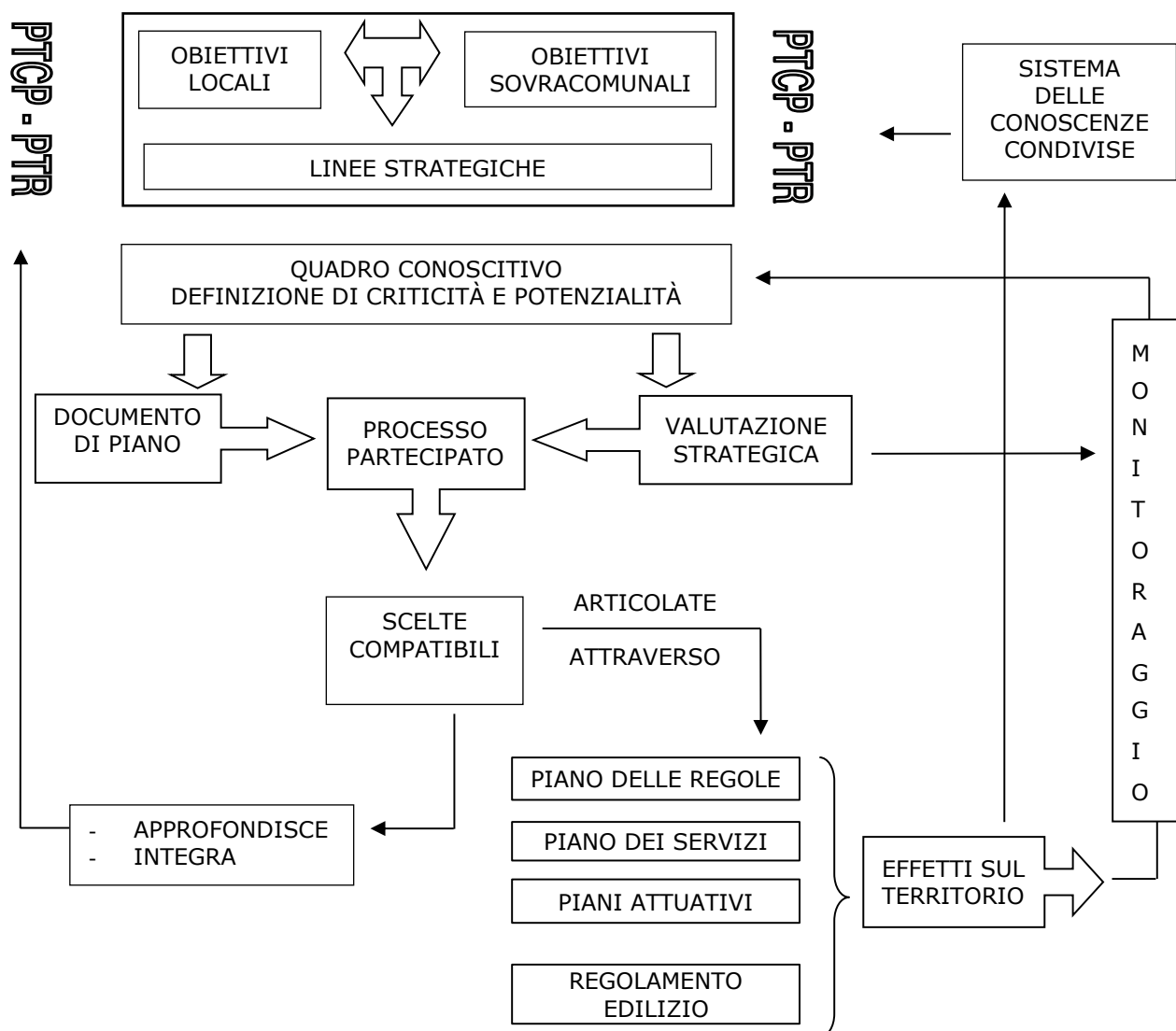
Le strategie strutturanti sono:

- 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 fonctionelle*" (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 amministrativi 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 ridurre il consumo di suolo secondo le modalità disposte dal PTCP.

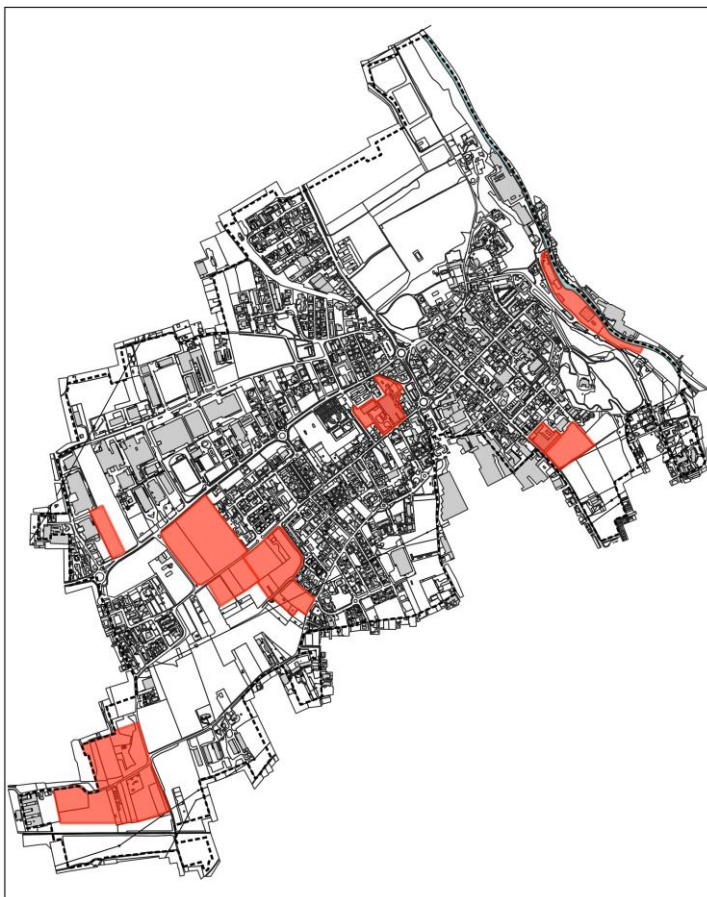
Si propone quindi:

- 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 o cancellare la singola previsione edificatoria.

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.

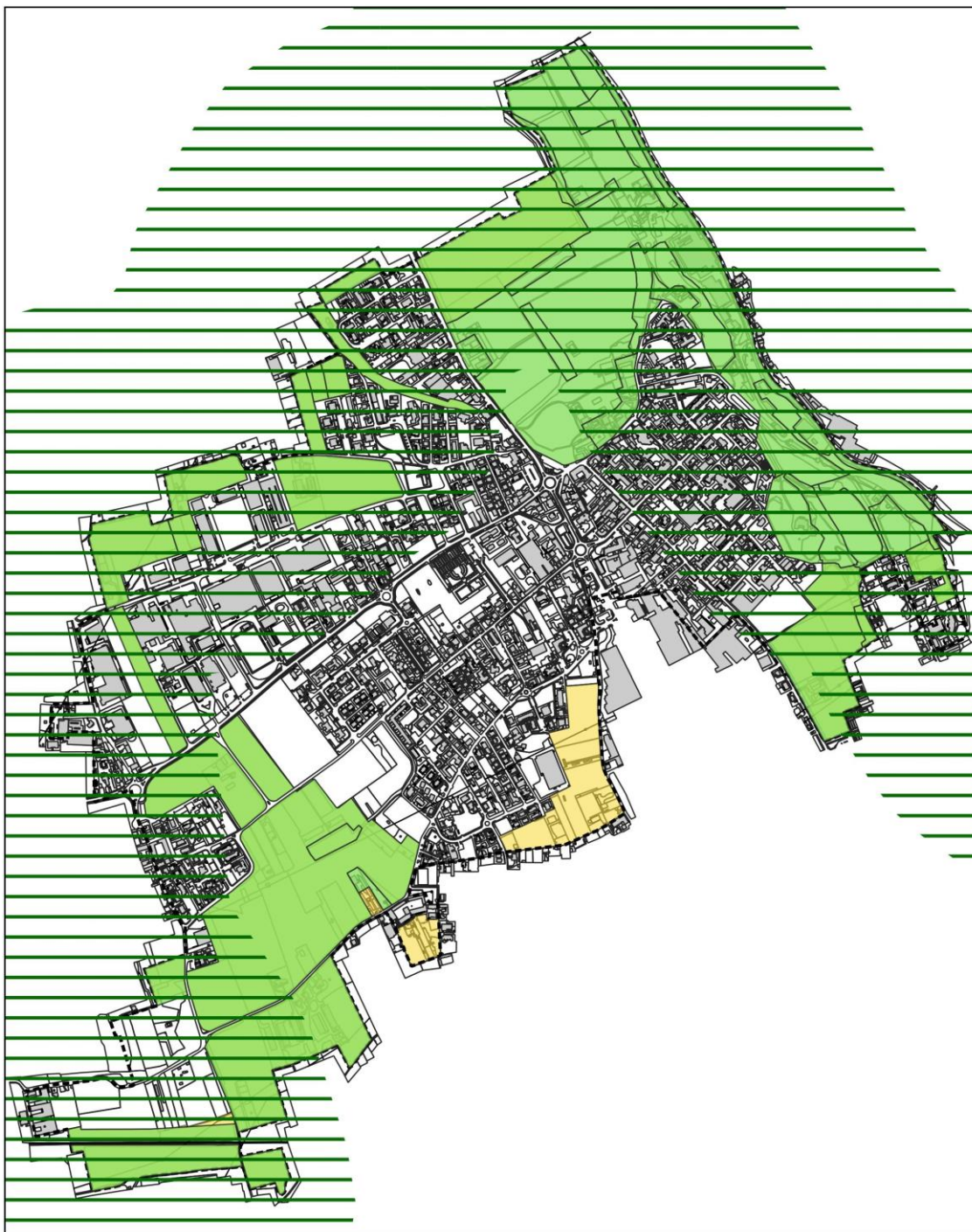


La valutazione degli ambiti di trasformazione (generalmente al margine dell'edificato) porta con sé un ragionamento più ampio sulla forma urbana.

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).

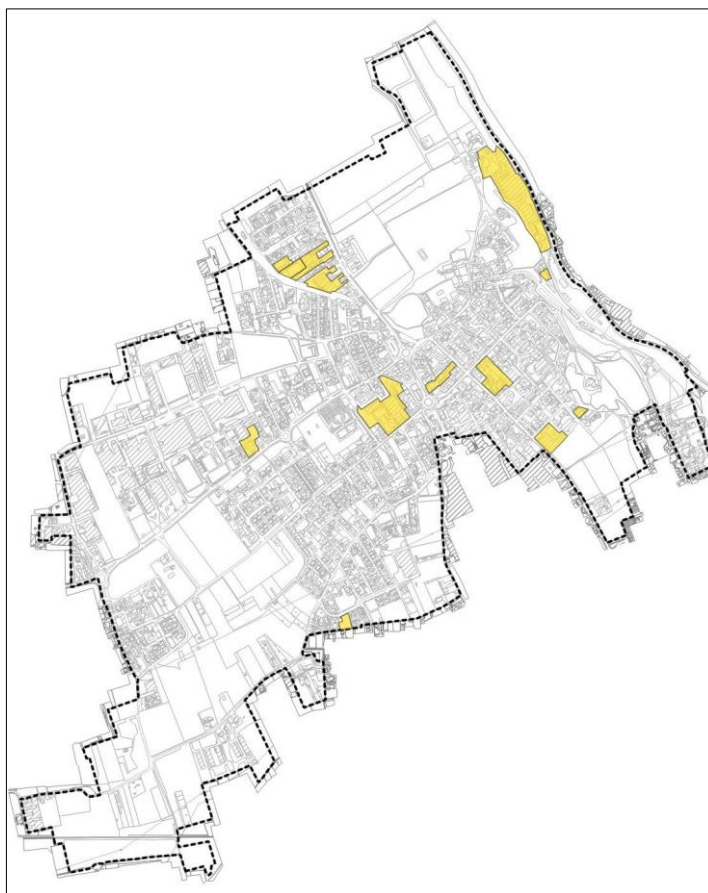
Nell'immagine sottostante si possono notare le salvaguardie (Parco Regionale, Aree agricole strategiche e corridoio ecologico) che definiscono già le invarianti sovracomunali.



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

- 1) Riattivazione 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**

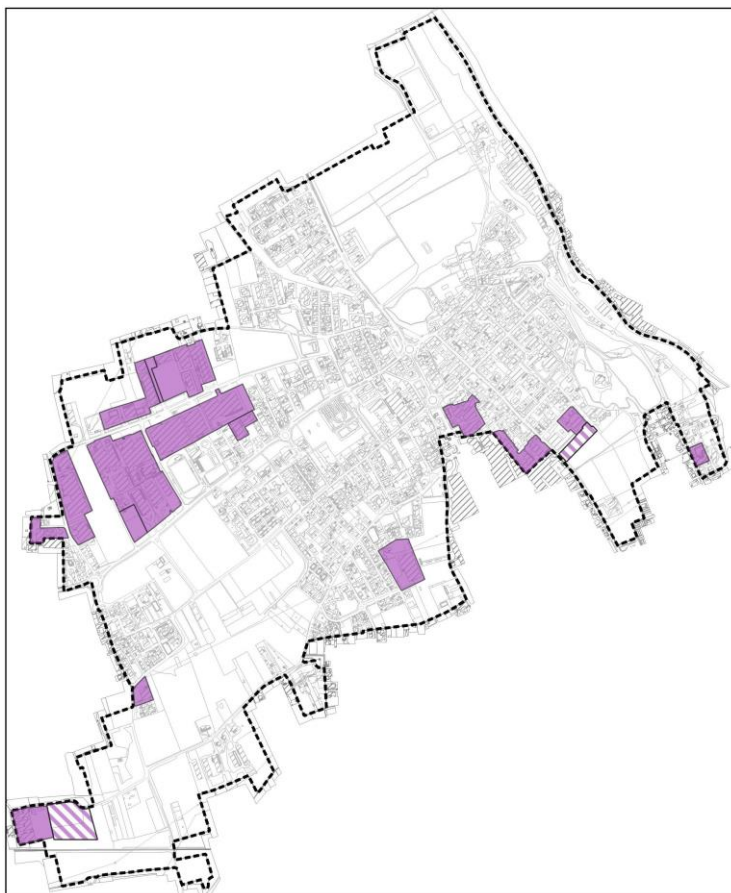
Richiamate le precedenti note metodologiche la Variante propone due temi per quanto concerne la componente economica:

- 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) MIXITÈ**

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 mixité 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).

È 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**

Dal punto di vista della rete sovracomunale si evidenzia che è stata definitivamente abbandonata l'ipotesi di realizzare una variante stradale alla SP6. Tale scelta se da un lato appare positiva per il consumo di suolo reale, dall'altro lascia aperte le criticità legate al notevole traffico sull'arteria esistente.

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).

È 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 Albate) e nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (PTC 2000 e



Variante 2020). 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 state rilevate 2 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 utile, all'interno del Parco.



Vengono inoltre proposte come aree di ampliamento del Parco, anche le superfici stralciate dagli ambiti di trasformazione (parzialmente o interamente).

Le aree individuate sono:

AT7 >>>>>

AT6b

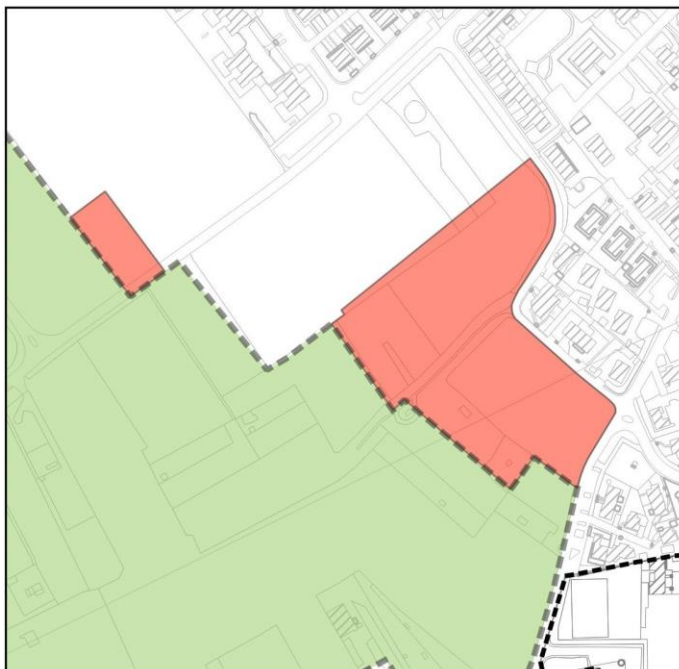
v  
v  
v

AT5

v  
v  
v



AT3b





### **LA VIABILITÀ DI PROGETTO**

La Variante PGT non contiene previsioni di nuove strade con valenza sovralocale e si limita alla indicazione di adeguamenti di strade esistenti in termini di calibro connesse ad ambiti di trasformazione (AT5 e AT7).

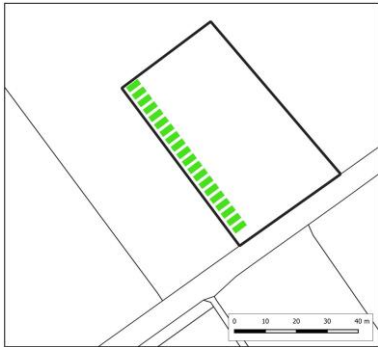
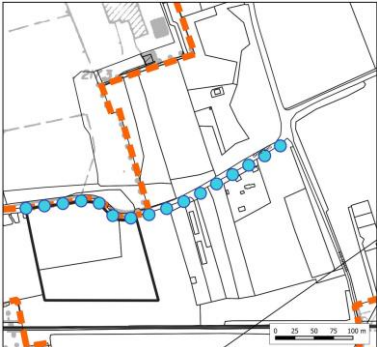
### **GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

La Variante conferma tutti gli Ambiti di trasformazione del PGT vigente non attuati e relativi ad aree libere.

Per ogni Ambito confermato 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 mobilità e una qualificazione del margine edificato.	<p>Cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per realizzare il tratto di percorso ciclopedonale lungo via Marconi frontistante l'AT</p> 
AT5	Abitare Mixité Terziario	La trasformazione consente il completamento del margine urbano e la formazione di verde pubblico	<p>Cedere gratuitamente al Comune la fascia di profondità pari a 5 m lungo via Trieste e via Aquileia nei tratti frontistanti l'AT. In tale fascia è ammessa la formazione di passi carrai.</p> <p>Cedere gratuitamente al Comune le aree a Verde indicate nello schema grafico previo intervento di riqualificazione forestale e formazione di percorsi fruitivi.</p> <p>Realizzare e cedere gratuitamente al Comune il parcheggio esterno all'AT e previsto dal PGT sul lato Ovest.</p> 



AT6b	Abitare Mixité Terziario	La trasformazione completa un intervento in corso rispetto al quale questa porzione è stata stralciata in sede attuativa	<p>Creare Servizi abitativi ai sensi del Piano dei servizi.</p> <p>Cedere al Comune aree agricole per ampliamento Parco Lambro.</p> 
AT7	Produzione Terziario Mixité	La previsione rientra nella strategia complessiva di consolidamento della piattaforma produttiva locale. Con la trasformazione si prevede un miglioramento della viabilità di collegamento con Seregno.	<p>Realizzare la “Viabilità di progetto” indicata nello Schema.</p> 

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 (all'intero degli edifici esistenti).

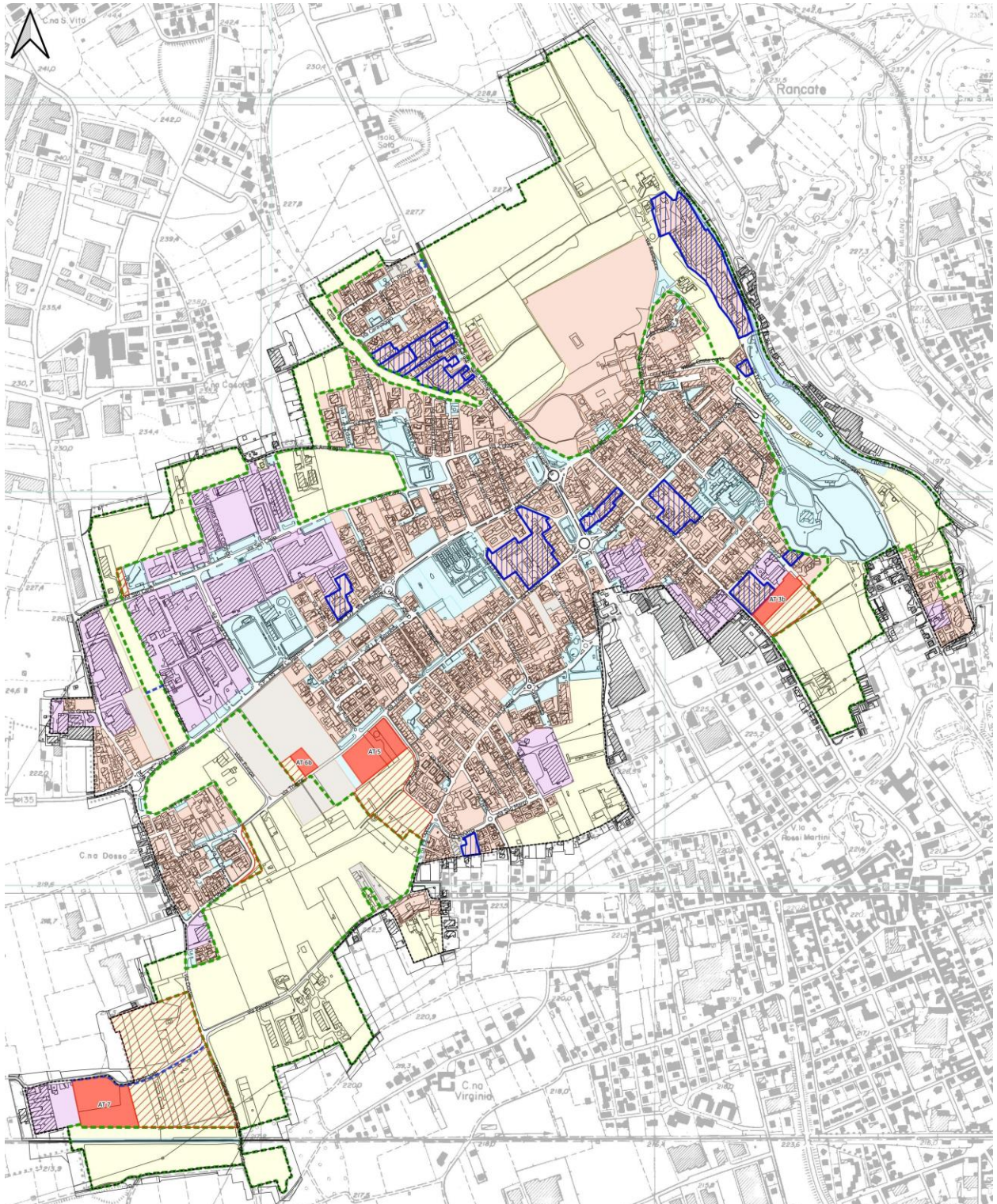
#### **GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE**

Il Documento di piano individua quali “Ambiti di rigenerazione” ai sensi dell'art. 8 della LR 12/05 tutti gli Ambiti di rigenerazione urbana (ARU).

Gli ARU sono individuati nell'elaborato DdP1 (vedi immagine seguente) e nell'elaborato PdR5.2 e sono disciplinati dall'Articolo 28 delle Norme di attuazione del PGT.

Si precisa che il Comune non ha disposto esclusioni di porzioni territoriali dall'applicazione dell'art. 40 bis della LR 12/05.

Non sono inoltre pervenute richieste per l'individuazione di comparti né ai sensi dell'art. 8bis né ai sensi dell'art. 40bis della LR 12/05.



## 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 suddivise 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.
- **Servizi abitativi (SA):** servizi abitativi realizzati al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio ai sensi della LR 16/2016.
- **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 preconstituire 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 amplia 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) Area agricola da acquisire al patrimonio pubblico per implementare la rete ecologica**

Sono aree che entrano nella disponibilità comunale a seguito di processi di trasformazione urbana, mantengono la destinazione agricola, e possono essere qualificate dal punto di vista ecosistemico anche in relazione alla loro collocazione di margine e alla proposta di ampliamento del Parco Regionale della Valle del Lambro.

**b) Area verde Lambro**

Riqualficazione area perfluviale con finalità ecosistemiche e idrauliche.

L'area di proprietà comunale in fregio al Lambro è ipotizzata come ambito multiscopo che coniuga gli aspetti ecologici con la necessità di garantire una espansione del Fiume in caso di piena.

**c) ARU1 – Riconnessione ecologica fluviale**

L'intervento di rigenerazione in questo ambito ha fra gli obiettivi anche importanti elementi di carattere ecologico e nello specifico:

- nuova connessione a supporto della continuità ecologica
- riqualficazione dell'area boscata sul versante Ovest
- de-impermeabilizzazione e riduzione del costruito

In fase attuativa sono precisati i caratteri dell'intervento

**d) Corredo vegetazionale urbano lineare**

Si tratta delle formazioni vegetali lineari, poste lungo le strade, i parcheggi e ai bordi dei lotti edificati, contraddistinte da una certa continuità, utile sia ai fini del controllo del microclima locale sia per garantire e migliorare le connessioni ecologiche all'interno dell'area urbanizzata.

**e) Barriere infrastrutturali**

Si riconosce solo la ferrovia che ha un effetto interferente rispetto alla connessione sovralocale Nord-Sud.

**f) Corsi d'acqua**

Il Lambro costituisce, ancorché con condizioni di qualità delle acque non accettabili, una risorsa per la continuità ecosistemica ed è riconosciuto quale corridoio ecologico di livello sovralocale.

**g) Aree di supporto**

Area agricola di valenza ambientale a supporto della rete ecologica

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

**h) Elementi di criticità per la rete ecologica**

Varco insediativo a rischio per la connettività ecologica

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

- 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 queste 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.

**i) Ulteriori aree tutelate**

Area a verde urbano che concorre alla continuità ecologica

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.

**j) Zone di riqualificazione ecologica**

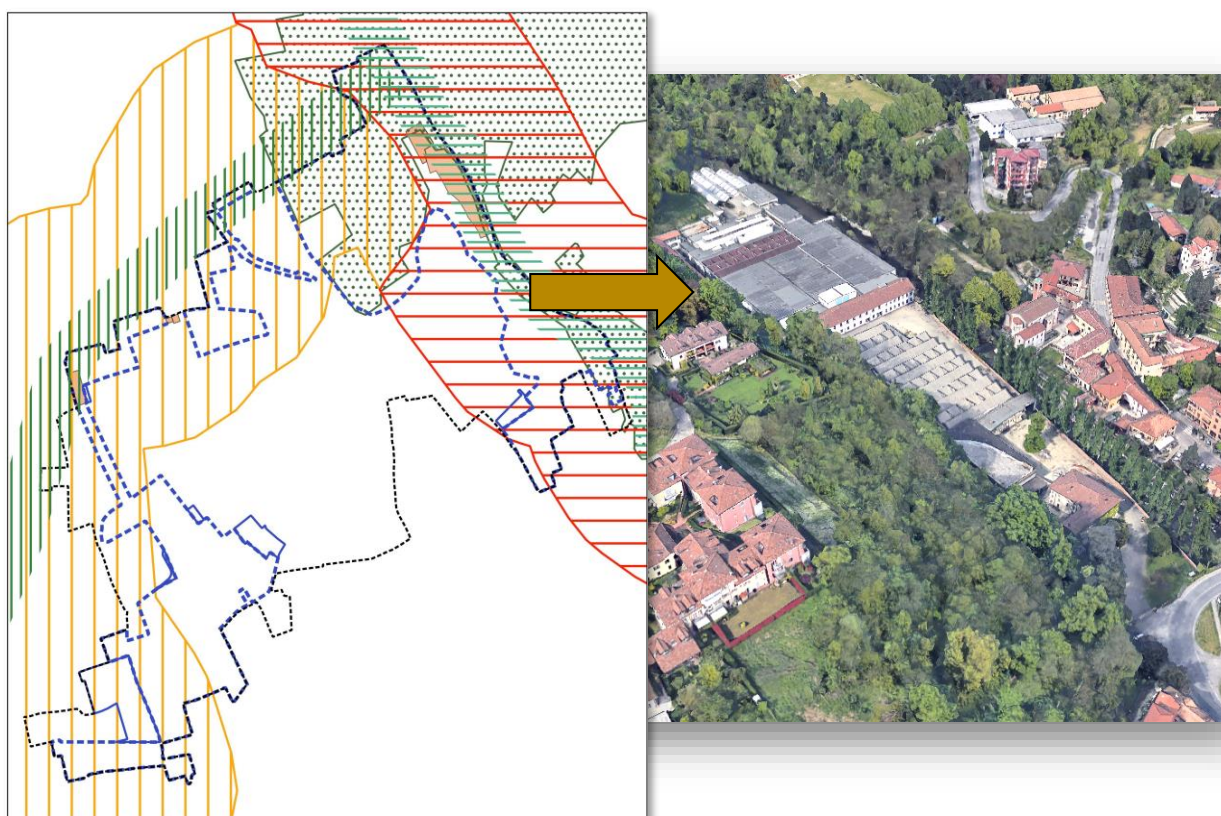
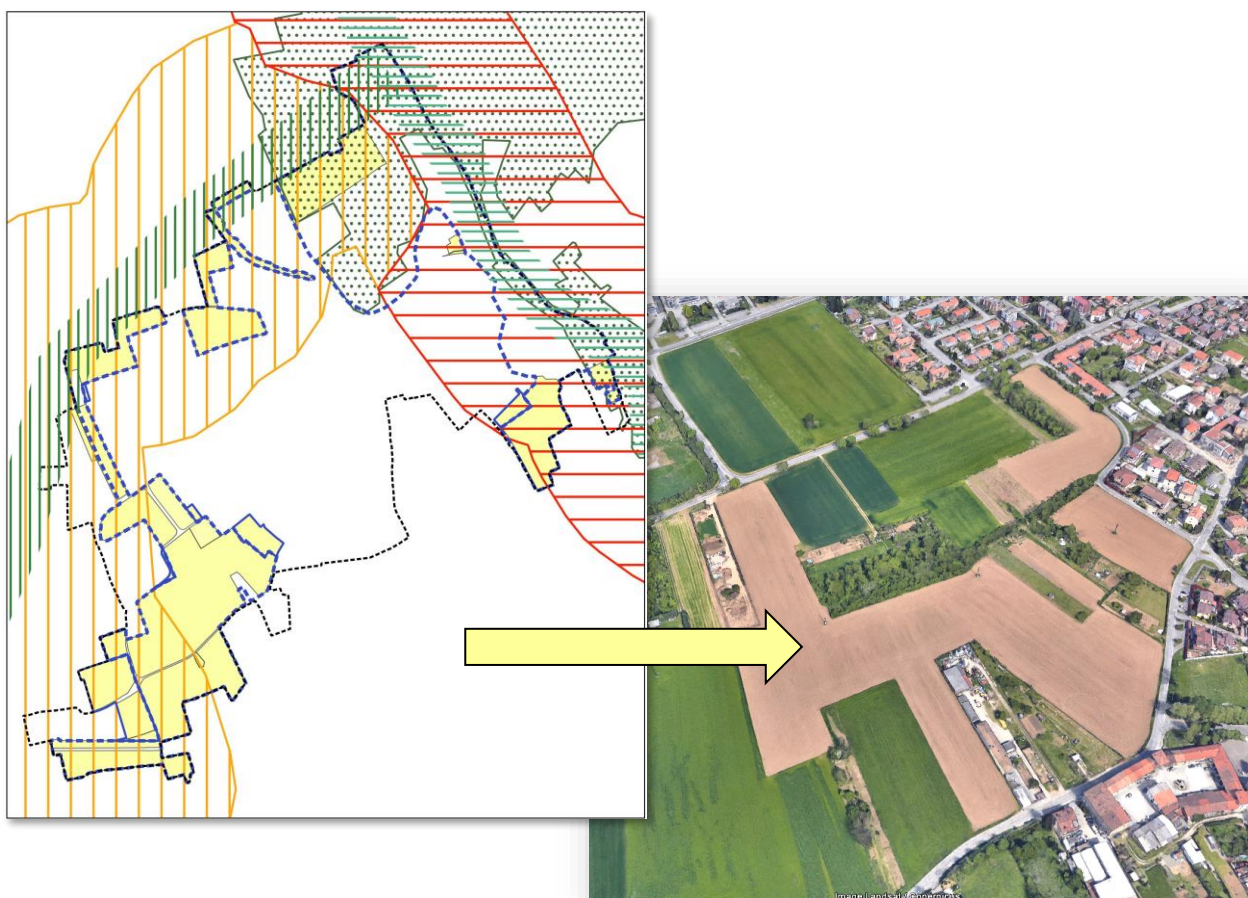
Area di frangia urbana su cui attivare politiche polivalenti di riassetto ecologico e paesistico

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.

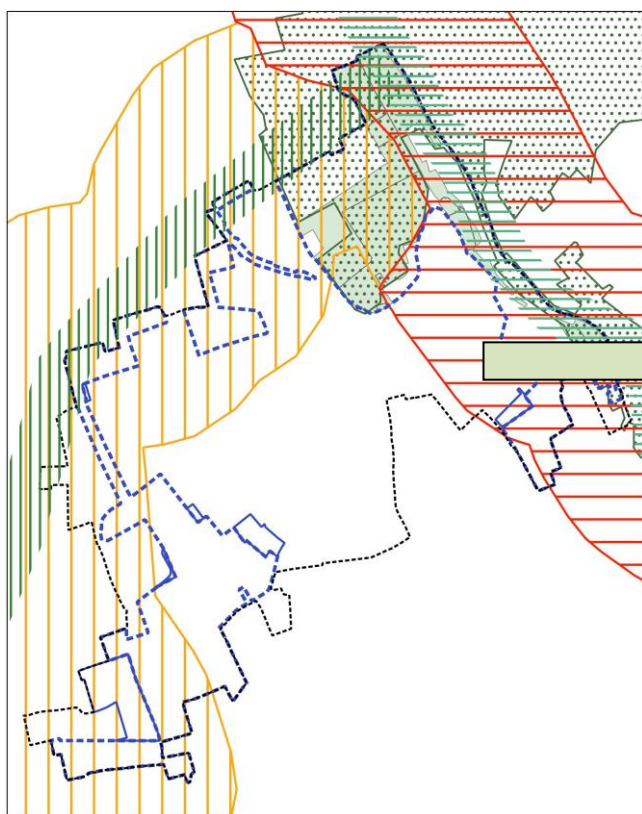
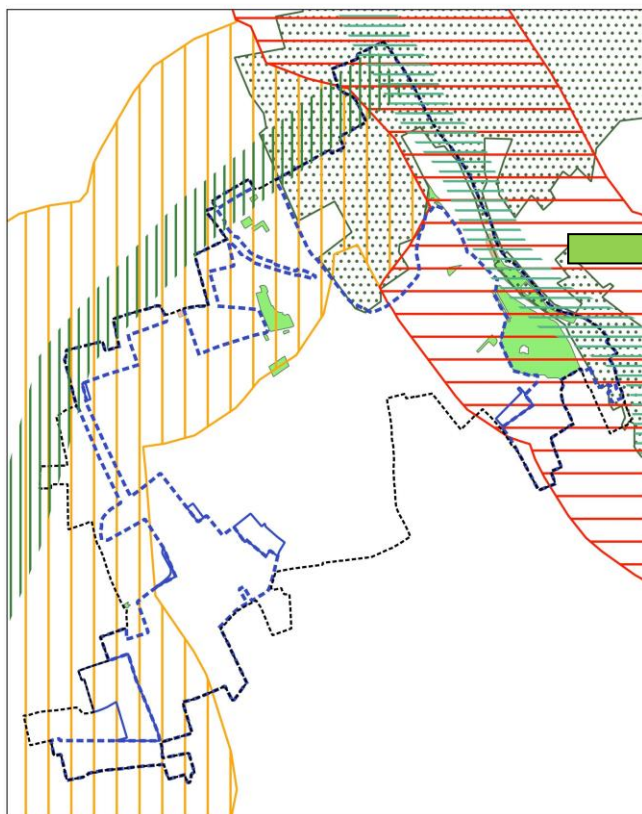
All'interno di tali ambiti sia per specifiche disposizioni derivanti dalla normativa di Parco sia per i vincoli a cui è sottoposto il parco di villa Caprotti possono essere messi in atto interventi di sostegno rispetto al sistema ecologico del Lambro.

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

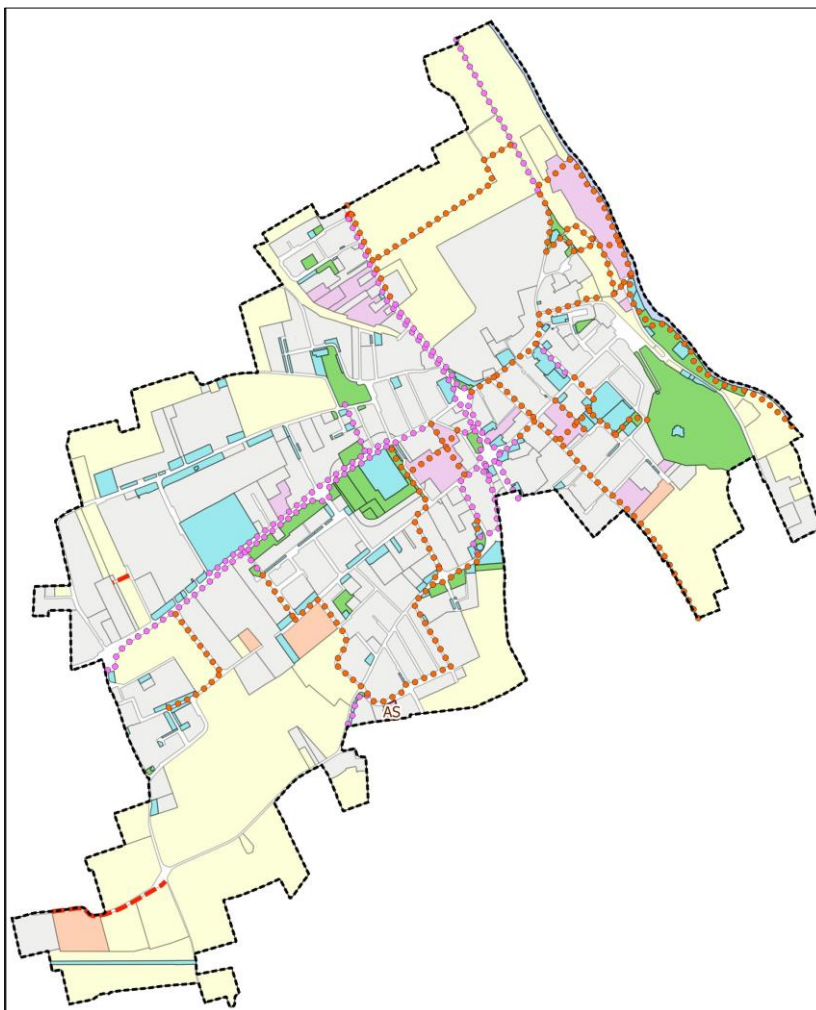
È utile precisare in via preliminare che i percorsi individuati nel Piano dei servizi non hanno una valenza geometrica prescrittiva, ma indicano degli itinerari da strutturare.

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

Con queste premesse 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 *"mixité 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 rigenerazione urbana (ARU).
- 5) Tutela del patrimonio rurale mediante una disciplina che salvaguarda gli spazi liberi residui esistenti (anche a supporto della Rete ecologia);
- 6) Disciplina paesistica.

### 1) *MIXITÉ 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
- **Logistica** = processo di pianificazione, implementazione e controllo dell'efficiente ed efficace flusso e stoccaggio di merci e delle relative informazioni dal punto di origine al punto di consumo
- **Mixité** = esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, artigianato di servizio e attività artigianale
- **Servizi** = servizi privati e pubblici alla persona e alle attività economiche
- **Grande commercio** (non previsto)
- **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".
- È 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 stata 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 classificati come "Ambito consolidato produttivo". In questa categoria sono stati inseriti anche complessi classificati dal PGT vigente come Ambiti di rifunionalizzazione, 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 ammettere 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 attraverso 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 RIGENERAZIONE 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 rigenerazione 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	<p>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 perfluviale di almeno 20 m di profondità a partire dalla sommità arginale esistente. Tale fascia costituisce nuova connessione ecologica all'interno della rete comunale.</p> <p>Deve essere creato un collegamento ciclopeditone di uso pubblico lungo il fiume che si connetta ai percorsi esistenti e previsti a monte e a valle.</p> <p>In aggiunta alle aree per servizi reperite ai sensi del Piano dei servizi, devono essere cedute gratuitamente le aree poste a sud del ponte.</p>	


**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	<p>Devono essere reperite le aree per servizi previste dal Piano dei servizi.</p> <p>L'edificio adiacente il Centro civico deve essere demolito.</p> <p>Devono essere creati collegamenti ciclopeditoni di uso pubblico tra l'area del Centro civico e la via Marconi e tra via Giotto e via Viganò.</p> <p>Deve essere ceduta gratuitamente al Comune un'area adiacente all'edificio del Centro civico di ampiezza minima pari a 5 m, parte integrante del collegamento ciclopeditone di cui sopra.</p>	

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

Funzioni	Principali prescrizioni attuative	
Servizi Abitare Terziario Turismo Mixité	<p>L'intervento deve essere esteso a tutte le aree costituenti l'ARU.</p> <p>Per l'edificio frontistante via Marconi è ammessa la demolizione e ricostruzione con l'obbligo di mantenimento della sagoma e della cortina edilizia.</p> <p>Ogni intervento deve garantire la piena percepibilità della Chiesa di S.Fermo.</p> <p>Devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS; tra di esse rientra il Parcheggio individuato nello schema grafico.</p> <p>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.</p> <p>Nel sottosuolo del Parcheggio possono essere realizzate autorimesse e posti auto privati e pubblici.</p> <p>Deve essere garantito il passaggio ciclopeditone lungo vicolo S. Fermo.</p> <p>Nell'area di via Venezia è ammessa solo residenziale sociale.</p>	

**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.	<p>Devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS.</p> <p>Deve essere garantita una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della SL a destinazione residenziale prevista.</p> <p>Devono essere creati collegamenti ciclopeditoni di uso pubblico tra via Confalonieri e via La Pira e via Trieste.</p>	

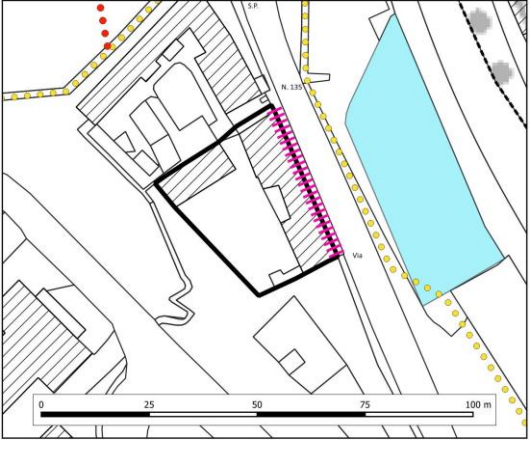
**ARU8 – via Battisti**

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

**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.	

**ARU10 – via 4 Novembre**

Funzioni	Principali prescrizioni attuative	
Servizi Abitare Terziario Turismo Mixité	Devono essere rispettate le disposizioni prevalenti del PTC del Parco Valle Lambro  Deve essere mantenuto l'allineamento degli edifici fronte strada anche in caso di demolizione e ricostruzione	

**5) TUTELA DEL PATRIMONIO RURALE**

Il territorio rurale di Albate è prezioso. Non tanto per le 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). Le nuove aree sono state ricomprese nella Variante PTC del 2020.

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.

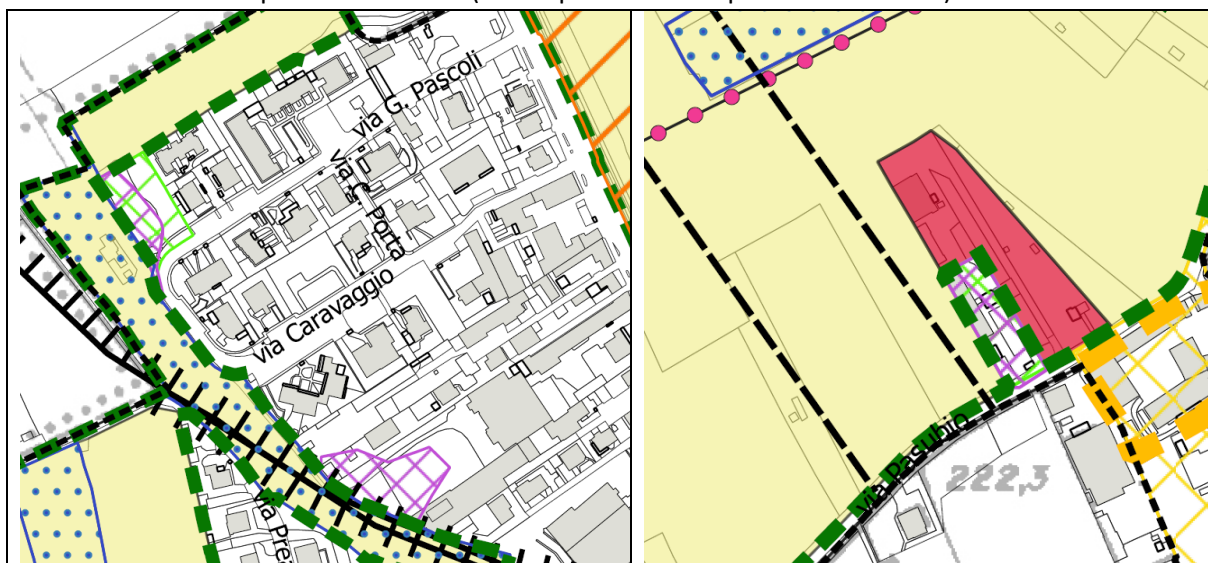
In tale senso vengono classificate come “agricole” anche aree che non sono effettivamente coltivate, a volte di dimensioni ridotte, in alcuni casi localizzate al margine del tessuto edificato. Tali aree svolgono un doppio ruolo:

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

## 6) AREE AGRICOLE STRATEGICHE

Nell’elaborato PdR3 la Variante ha proceduto a precisare i perimetri degli ambiti provinciali rispetto alla scala di maggior dettaglio. Non si segnalano discostamenti significativi.

Sono inoltre state verificate, ai sensi dell’art. 7 del PTCP, e quindi cancellate le aree che risultano edificate. A tale fattispecie afferiscono (in campitura viola le porzioni eliminate):



Sono infine riportate in forza dell’AIP Dosso le aree poste in fregio all’area produttiva di via San Carlo. È importante segnalare che sono state mantenute le aree interne alla proposta di ampliamento del Parco Lambro, che perderanno la qualifica di “agricole strategiche provinciali” solo al momento dell’approvazione degli atti di riconoscimento di tale ampliamento da parte del Parco e della Regione.

## 7) 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 dei progetti e in particolare:

- interventi di nuova costruzione escluse le pertinenze = incidenza minima 4
- interventi di recupero di sottotetto ai fini abitativi e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime = incidenza minima 3
- ristrutturazione edilizia diversa dai casi di cui sopra = 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) Consultabile

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
- PdR5.1 - Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto al 2014
- PdR5.2 - Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto al 2023
- PdR5.3 – Carta della qualità del suolo libero

Piano dei servizi

- PdS1 – Disciplina dei servizi
- PdS2 – Rete ecologica comunale
- PdS3 – Piano delle attrezzature religiose
- PdS4.1 – Piano Urbano di Governo dei Servizi del Sottosuolo – Rapporto territoriale Piano degli interventi (di seguito PUGSS)
- PdS4.2 – Piano Urbano di Governo dei Servizi del Sottosuolo – Regolamento attuativo (di seguito PUGSS)
- PdS4.3 – Rete gas
- PdS4.4 – Rete acquedotto
- PdS4.5 – Rete fognaria
- PdS4.6 – Rete illuminazione pubblica
- PdS4.7 – Rete telecomunicazioni
- PdS4.8 – Rete energia elettrica

Documento di piano

- DdP1 – 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”.

È 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

### LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

Con riferimento ai “*Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo – Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14*”, la Variante contiene la Carta del consumo di suolo alle soglie temporali del 2014 e 2023 (elaborati PdR5.1 e PdR5.2).

<b>SUPERFICIE URBANIZZATA AL 2014</b>	<b>Mq</b>
Superficie urbanizzata	1.617.081
1a - Superficie edificata	1.144.276
1b - Superficie edificata per servizi e PA approvati	188.693
1c - Strada	247.391
1d - Lotto libero o area verde con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie < a 2500 mq	32.000
1e - Sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale	4.721
1f - cave, cantieri, depositi...	0
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	6.400

<b>SUPERFICIE URBANIZZABILE AL 2014</b>	<b>Mq</b>
Superficie urbanizzabile	127.200
2a - Ambito di trasformazione su suolo libero (altre funzioni)	69.531
2a - Ambito di trasformazione su suolo libero (residenziale)	22.740
2b - Area soggetta a PA che interessa suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2.500 mq, o perimetro non contiguo	3.069
2c - Area edificabile tramite titolo edilizio diretto con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2500 mq, o con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	13.569
2d - Area per servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	265
2e - Area per servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2.500 mq	6.189
2f - Previsione infrastrutturale di livello comunale e sovracomunale	11837
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	11.051

<b>SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE AL 2014</b>	Mq
Superficie agricola o naturale	1.156.408
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	57.296

<b>SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE</b>	Mq
	<b>2.900.689</b>

Con i dati di cui sopra gli indici risultano:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 2014 (Sup. urbanizzata/Sup. territorio comunale)	55,75%
---	--------

Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 2014 (Sup. urbanizzabile/Sup. territorio comunale)	4,39%
---	-------

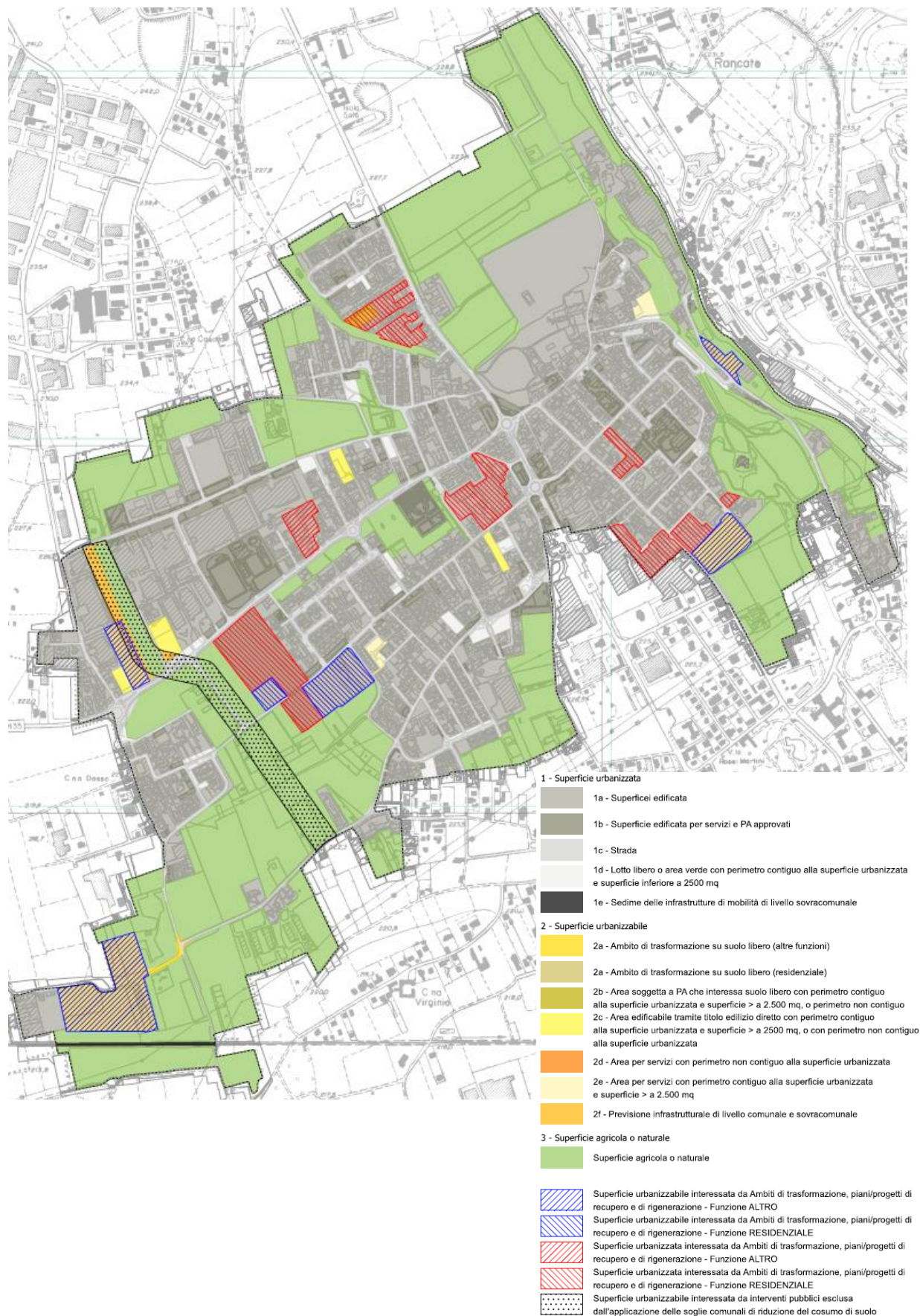
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto+stato di diritto al 2014 (Sup. urbanizzata+Sup. urbanizzabile)	60,13%
---	--------

<b>Soglia di consumo di suolo ai sensi dell'art. 3.1 lett h) della LR 31/14 al 2014</b> (Sup. urbanizzata+Sup. urbanizzabile) / Sup. territorio comunale escluse le aree per infrastrutture di cui all'art. 2 comma 4 della LR 31/14	59,53%
--	--------

Si precisa:

- 1) Il dato di Superficie comunale è desunto (come tutti gli altri) dal Data Base Topografico e si discosta di circa 3.850 mq (in più) dal dato PTCP
- 2) Gli “Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14” si riferiscono alla previsione di Variante alla SP6
- 3) Le Aree della rigenerazione indicate alla soglia del 2014 corrispondono alle aree sottoposte a procedimenti di recupero, riqualificazione o riattivazione comunque denominati dal PGT vigente.





PdR5.1 - Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto al 2014

<b>SUPERFICIE URBANIZZATA AL 2023</b>	Mq
Superficie urbanizzata	1.626.283
1a - Superficie edificata	1.141.653
1b - Superficie edificata per servizi e PA approvati	216.298
1c - Strada	254.341
1d - Lotto libero o area verde con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie < a 2500 mq	9.271
1e - Sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale	4.721
1f - cave, cantieri, depositi...	0
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	0

<b>SUPERFICIE URBANIZZABILE AL 2023</b>	Mq
Superficie urbanizzabile	59.553
2a - Ambito di trasformazione su suolo libero (altre funzioni)	22.682
2a - Ambito di trasformazione su suolo libero (residenziale)	12.460
2b - Area soggetta a PA che interessa suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2.500 mq, o perimetro non contiguo	3.086
2c - Area edificabile tramite titolo edilizio diretto con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2500 mq, o con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	13.705
2d - Area per servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	3.141
2e - Area per servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata e superficie > a 2.500 mq	0
2f - Previsione infrastrutturale di livello comunale e sovracomunale	4.480
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	0

<b>SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE AL 2023</b>	Mq
Superficie agricola o naturale	1.214.853
<i>Di cui Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</i>	0

<b>SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE</b>	Mq
	<b>2.900.689</b>

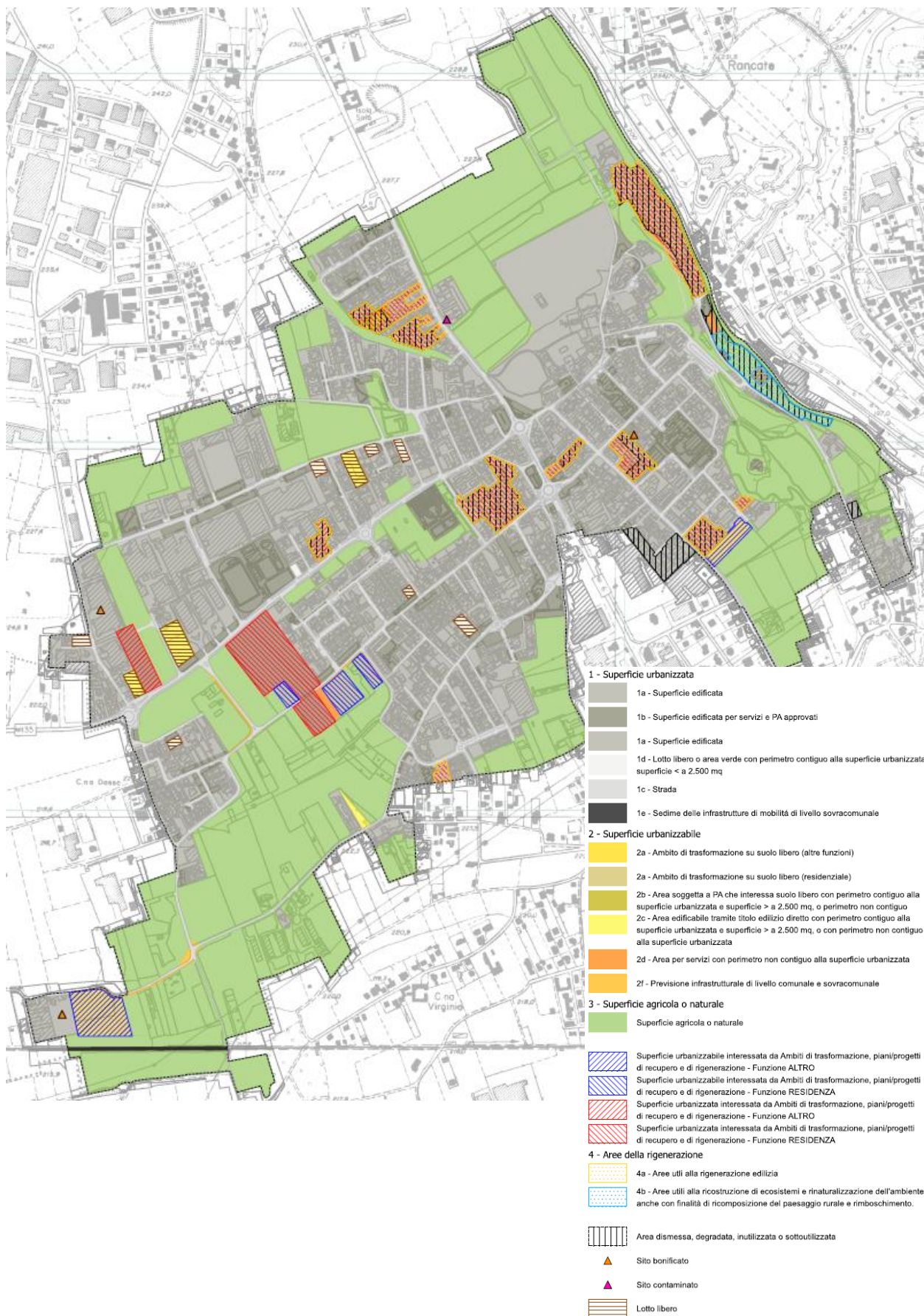
Con i dati di cui sopra gli indici risultano:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 2022 (Sup. urbanizzata/Sup. territorio comunale)	57,07%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 2022 (Sup. urbanizzabile/Sup. territorio comunale)	2,05%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto+stato di diritto al 2022 (Sup. urbanizzata+Sup. urbanizzabile)	58,12%
<b>Soglia di consumo di suolo ai sensi dell'art. 3.1 lett h) della LR 31/14 al 2023</b> (Sup. urbanizzata+Sup. urbanizzabile) / Sup. territorio comunale escluse le aree per infrastrutture di cui all'art. 2 comma 4 della LR31/14	58,21%
Suolo utile netto	950.709
Indice di suolo utile netto	32,78%

Si precisa che:

- 1) Il dato di Superficie comunale è desunto (come tutti gli altri) dal Data Base Topografico e si discosta di circa 3.850 mq (in più) dal dato PTCP
- 2) Il suolo utile netto è stato calcolato sottraendo al suolo libero le aree interne al Parco naturale Valle del Lambro (che ricomprendono per intero il fiume Lambro e le aree non edificabili inserite nel PAI e nel PGRA) e le aree con fattibilità geologica in classe IV.
- 3) Non sono presenti, a questa soglia temporale, aree escluse per infrastrutture di cui all'art. 2 comma 4 della LR 31/14, perché il progetto della Variante della SP6 non ha avuto seguito.





PdR5.2 - Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto al 2023

**BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO**

	2014	2023	VARIAZIONE
	mq	mq	mq
Superficie urbanizzata	1.917.081	1.626.283	9.202
Superficie urbanizzabile	127.200	59.553	-67.647
Superficie agricola o naturale	1.156.408	1.214.853	58.445
Superficie territorio comunale	2.900.689	2.900.689	

L'aumento di superficie urbanizzata è determinato da:

- Rettifiche geometriche della figura misurata alla soglia del 2014 sulla base delle perimetrazioni del PGT vigente che era redatto su base catastale.
- Riclassificazione di edifici extra-agricoli che precedentemente non erano stati rilevati dal PGT previgente.
- Attuazione di previsioni edificatorie intervenute nell'intervallo di tempo che hanno convertito la superficie urbanizzabile in urbanizzata.

La diminuzione di Superficie urbanizzabile deriva da:

- Attuazione di previsioni edificatorie intervenute nell'intervallo di tempo
- Riduzione degli ambiti di trasformazione
- Eliminazione di previsioni di servizi con possibilità edificatoria
- Eliminazione di previsioni infrastrutturali

L'aumento della Superficie agricola o naturale assorbe in positivo tutte le modifiche di cui ai punti precedenti.

**LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

La presente Variante si adegua alle disposizioni in materia di riduzione del consumo di suolo definite dal PTCP 2022 e sintetizzate nel capitolo *"PTCP 2022 – Definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo"*.

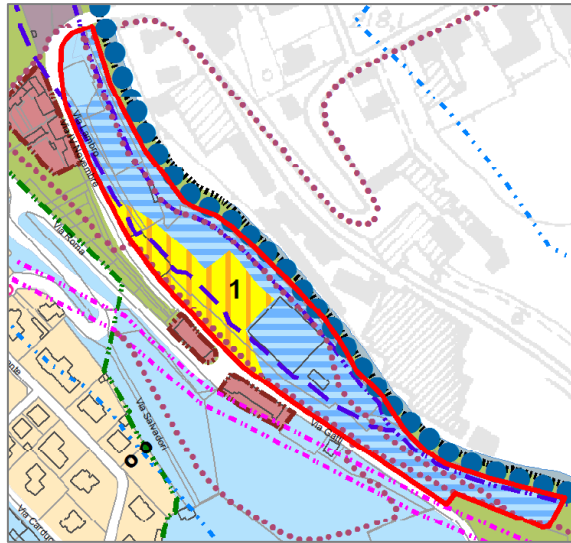
Per raggiungere l'obiettivo posto dal PTCP la Variante prevede:

- 1) La cancellazione dell'ambito AT1 che viene riclassificato come verde pubblico, fatte salve le parti già edificate.
- 2) La riduzione di tutti gli ambiti su suolo libero riconfermati; le parti stralciate vengono riclassificate come aree agricole e proposte in ampliamento del Parco Valle Lambro.

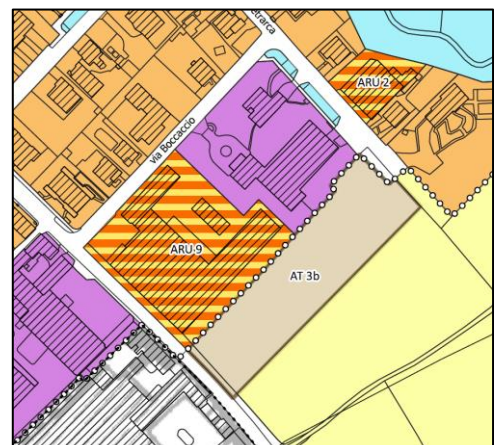
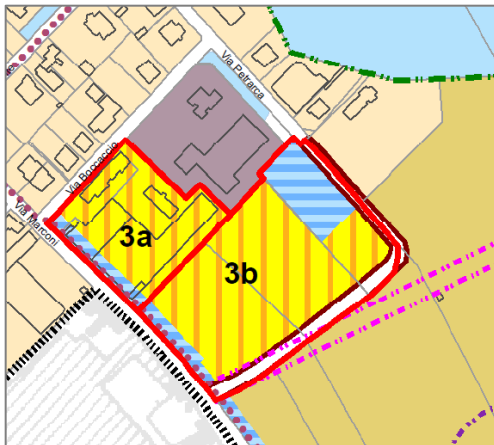


**PGT vigente**

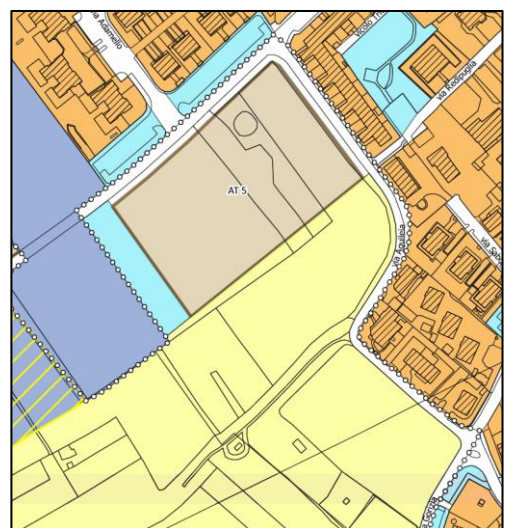
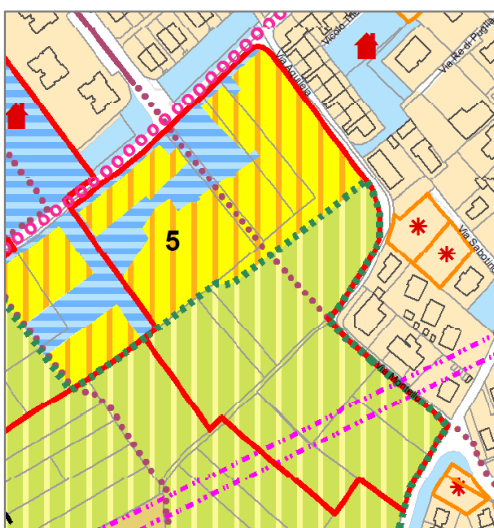
AT1

**Variante PGT**

AT3b



AT5

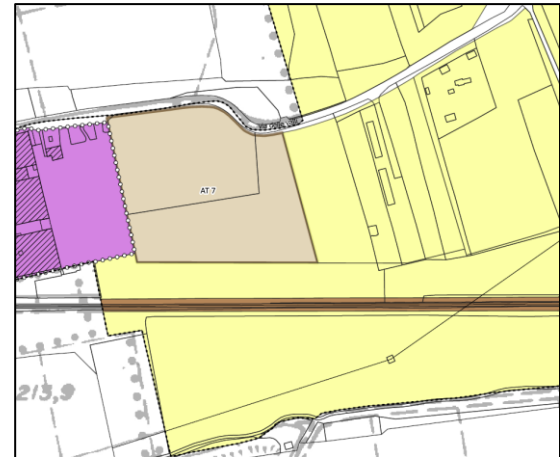




AT6b



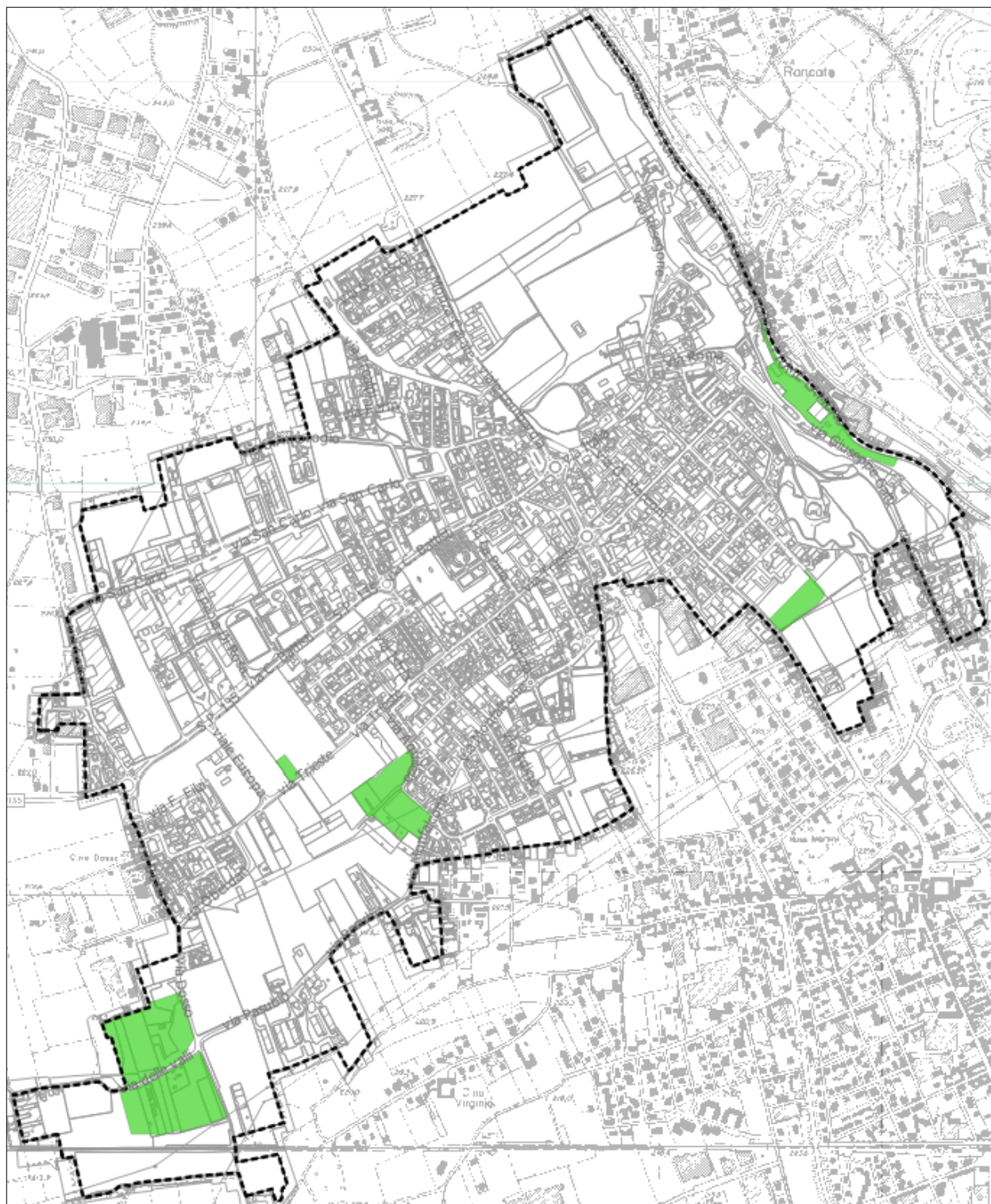
AT7



Si sottolinea che:

- sono attuati o in corso di attuazione gli ambiti denominati AT6a e AT4 rispettivamente a carattere residenziale e produttivo-commerciale;
- gli altri ambiti di trasformazione previsti dal PGT pre-vigente erano su tessuto edificato e solo in parte sono stati riconfermati, ancorché con nuova disciplina urbanistica.

Le aree in riduzione sono rappresentate nella cartografia seguente:



Aree in riduzione degli Ambiti di trasformazione

La contabilità della riduzione è riportata nelle seguenti tabelle:

**Funzione “RESIDENZA”**

Ambito Trasformazione (PGT vigente)	Superficie Territoriale (mq)	Suolo libero (mq)	Riduzione (mq)	% riduzione
AT5	40.241	18.338	8.252	45,00%
AT6b	4.432	4.432	1.994	45,00%
<b>TOTALE</b>	<b>44.673</b>	<b>22.770</b>	<b>10.247</b>	<b>45,00%</b>

**Funzione “ALTRO”**

Ambito Trasformazione (PGT vigente)	Superficie Territoriale (mq)	Suolo libero (mq)	Riduzione (mq)	% riduzione
AT1	21.057	16.304	16.304	100%
AT3b	14.240	14.240	5.696	60,00%
AT7	86.100	42.462	25.477	60,00%
<b>TOTALE</b>	<b>130.517</b>	<b>82.126</b>	<b>50.325</b>	<b>61,28%</b>

**VERIFICA DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE PTCP**

Ai sensi dell’Allegato B del PTCP 2022 è possibile mediare le due percentuali di riduzione al fine di determinare la riduzione complessiva operata. Ne deriva:

**Soglia media PTCP 2022**

$$\frac{\text{RESIDENZA} + \text{ALTRO}}{2} = \frac{55\% + 50\%}{2} = 52,50\%$$

**Soglia media Variante PGT**

$$\frac{\text{RESIDENZA} + \text{ALTRO}}{2} = \frac{45\% + 61,28\%}{2} = 53,14\% > \text{di } 52,50\%$$



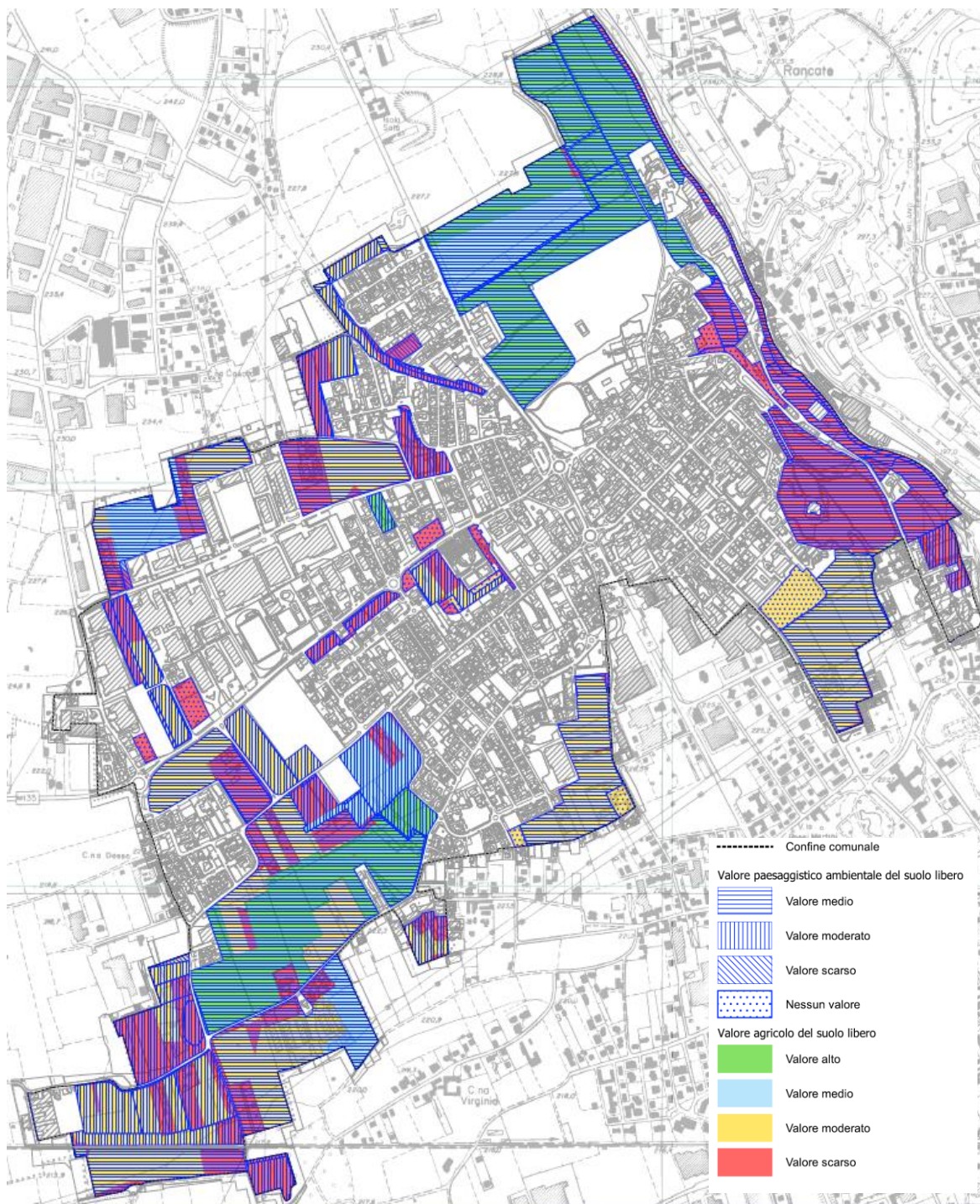
### QUALITÀ DEI SUOLI

La Carta della qualità del suolo libero è stata costruita sulla base della “Banca dati dei contenuti analitici quantitativi e qualitativi della Variante PTCP” messa a disposizione dalla Provincia.

Nello specifico sono stati utilizzati gli strati informativi relativi a:

- valore paesaggistico ambientale del suolo utile netto
- valore agricolo del suolo utile netto

I dati sono stati integrati con valutazioni paesaggistiche di livello locale e con i dati regionali del valore agricolo dei suoli derivato dal modello Metland.



PdR5.3 - Carta della qualità del suolo libero

Le riduzioni di consumo di suolo previste dalla Variante PGT incidono sui seguenti suoli:

Ambito di trasformazione	Valore agricolo	Valore paesaggistico-ambientale
AT3b	Moderato	Nessun valore
AT5	Moderato-Scarso	Moderato
AT6b	Moderato	Moderato
AT7	Scarso- Moderato	Moderato

### STIMA DEL FABBISOGNO PER LA FUNZIONE RESIDENZA

La stima del fabbisogno per la funzione RESIDENZA è stata condotta utilizzando il metodo previsto dal PTR.

	STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
A	Abitazioni occupate (ISTAT 2021)		2.752
B	N. famiglie residenti (ISTAT 2021)		2.796
C	Popolazione residente (ISTAT 2021)		6.574
D	FABBISOGNO PREGRESSO AL 2021	B-A	44
E	Popolazione residente (Comune 30/06/2023)		6.761
F	N. famiglie (Comune 30/06/2023)		2.900
G	N. medio di componenti per famiglia (Comune 30/06/2023)	E/F	2,33
H	DOMANDA DI ABITAZIONI AL 2023 = VARIAZIONE ASSOLUTA DELLE FAMIGLIE 2021-2023	F-B	104
K	Potenziale offerta di nuove abitazioni realizzate o in corso in base ai permessi di costruire rilasciati nel triennio 2019-2020-2021		63
I	FABBISOGNO DI ABITAZIONI SOPRAVVENUTO AL 2023	H-K	41
L	FABBISOGNO PREGRESSO AL 2023	D+I	85
M	Stima n. famiglie 2030 (CRESME scenario mediano)		3.064
N	Variazione assoluta delle famiglie 2023-2030 (CRESME scenario mediano)	M-F	164
O	FABBISOGNO PREVISTO AL 2030 (CRESME scenario mediano)	L+N	249
P	Superficie media alloggi (dato medio comunale 2014-2022) - mq		107
Q	<b>TOTALE SUPERFICIE PER NUOVI ALLOGGI NECESSARIA AL 2030 - mq (CRESME scenario mediano)</b>	O*P	<b>26.627</b>

In termini di offerta si hanno i seguenti dati:

R	SL derivante da interventi in corso - mq		10.187
S	SL derivante da ARU previsti - mq		25.324
T	SL derivante da AT previsti - mq		11.700
U	<b>Totale SL disponibile - mq</b>	R+S+T	<b>47.211</b>

Si evidenzia che è stata scelta la soglia temporale al 2030 per omogeneità con la prossima data di scadenza del Documento di piano. Appare comunque opportuno sottolineare che l'arco temporale più consono per l'attuazione di uno strumento urbanistico generale risiede nel decennio; un tempo che riesce ad assorbire gli andamenti del mercato e le fluttuazioni improvvise derivanti da eventi "straordinari" (negli ultimi anni si ricordano la pandemia, l'entrata in vigore dei sostegni all'edilizia, la crisi energetica, il caro materiali ecc.).

#### **STIMA DEL FABBISOGNO PER LA FUNZIONE ALTRO**

La stima del fabbisogno per la funzione ALTRO è stata condotta secondo quanto indicato nella "Proposta tecnica. Relazione – Allegato1".

	<b>Determinazione della situazione attuale</b>		
A	Superficie produttiva attuale (DUSAF) - mq		370.375
B	Superficie produttiva di espansione prevista (PGT WEB) - mq		65.937
C	Addetti 2019 (Archivio ASIA settore privato)		1.787
D	Peso teorico di un addetto attuale - mq/addetto	A/C	207
E	Previsione addetti 2030 [scenario basso]		1.702
F	Previsione addetti 2030 [scenario medio]		1.876
G	Previsione addetti 2030 [scenario alto]		2.037

Sono quindi stati restituiti i tre scenari

	<b>Fabbisogno superficie produttiva</b>		
	<i>Scenario basso</i>		
H	Necessari - mq	E*D	352.791
I	Disponibili attuale+espansione prevista - mq	A+B	436.312
L	Fabbisogno - mq	H-I	- 83.521
	<i>Scenario medio</i>		
M	Necessari - mq	F*D	388.904
N	Disponibili attuale+espansione prevista - mq	A+B	436.312
O	Fabbisogno - mq	M-N	- 47.408
	<i>Scenario alto</i>		
P	Necessari - mq	G*D	422.236
Q	Disponibili attuale+espansione prevista - mq	A+B	436.312
R	Fabbisogno - mq	P-Q	- 14.076

#### **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, Albate vede una popolazione in crescita costante da due decenni 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 possibilità di rifunionalizzazione, anche residenziale, data a specifici Ambiti di rigenerazione 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.
- Gli ARU hanno un ventaglio di funzioni insediabili extra-residenziali che occuperanno una quota significativa della SL edificabile, stimabile almeno in 1/3 (il dato di SL sotto riportato è quindi il risultato della SL massima ammissibile ridotta di 1/3).

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

Tipologia di previsione	Superficie Lorda (mq)	Abitanti teorici (40 mq/ab)
Ambiti di trasformazione	11.700	293
Ambiti di rigenerazione urbana	25.324	633
Interventi in corso	10.187	255
<b>TOTALE</b>	<b>47.211</b>	<b>1.180</b>

Per la piena comprensione del dato è utile sottolineare che il parametro preso come riferimento (40 mq/ab ovvero 120 mc/ab) è realistico rispetto alla struttura urbana e alle tipologie edilizie di Albate e maggiormente cautelativo rispetto a quello indicato dal PTCP (utilizzando 150 mc/ab l'aumento complessivo sarebbe di 944 residenti teorici contro circa 1.180 sopra stimati).

#### **LE PREVISIONI PRODUTTIVE E COMMERCIALI**

La Variante PGT prevede 2 ambiti di trasformazione a prevalente funzione produttiva (AT3b e AT7) che producono 24.000 mq di SL.

Si evidenzia però che negli ARU 5-6-8-9 sono ammesse (e auspiccate) attività misto-produttive (qui stimate pari a 1/3 della SL massima ammissibile, coerentemente con quanto proposto per la stima della residenza).

Si computa infine la SL relativa all'intervento in corso AT4.

L'offerta risulta quindi:

Tipologia di previsione	Superficie Lorda (mq)
Ambiti di trasformazione	24.000
Ambiti di rigenerazione urbana	12.661
Interventi in corso	3.850
<b>TOTALE</b>	<b>40.511</b>

Con riferimento alla stima del fabbisogno per la funzione ALTRO e al suo rapporto con le previsioni di Variante, si esprimono le seguenti considerazioni.

Nel DUSAF (utilizzato per la determinazione della superficie industriale esistente) sono comprese aree che già oggi non sono più produttive (ad esempio il centro culturale/biblioteca) oppure dismesse e non riutilizzabili ai fini produttivi per la loro collocazione (es. area sul Lambro e ambiti centrali) e per manifestata volontà di diverso riutilizzo da parte della proprietà.

La superficie complessiva delle aree che non saranno più industriali (per le ragioni di cui sopra e per scelte di Variante) è pari a 67.578 mq.

Si tratta quindi di aree che non saranno più disponibili per insediamenti produttivi.

Sul lato dell'offerta, le aree produttive previste dalla Variante PGT sono pari a 22.681 mq (in termini di ST). Una misura che, tenuto conto del destino di una buona parte delle aree esistenti, appare proporzionata alle esigenze del territorio.

Si aggiunga inoltre che:

- non è opportuno prevedere una sola possibilità di espansione insediativa per ragioni di attuazione e per evitare condizioni di monopolio;
- è accertato che le previsioni urbanistiche non raggiungono la piena attuazione per motivi che esulano dalle scelte amministrative e che, invece, risiedono nelle logiche economiche o personali dei proprietari;
- l'Amministrazione ha raccolto l'interessamento:
  - o dalla proprietà dell'AT3b per l'espansione dell'attività esistente frontistante;
  - o da vari imprenditori non locali per l'attivazione dell'AT7.

#### **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 Albate, 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)
<b>Esistenti</b> (aree con servizi realizzati)			260.532
<b>Previsti dalla Variante PGT</b> (aree pubbliche e private con servizi NON realizzati)			27.090
<b>Totale</b>			<b>287.622</b>
TIPOLOGIA SERVIZIO	ESISTENTE (mq)	PROGETTO (mq)	TOTALE (mq)
Servizio <b>CON</b> consumo di suolo	133.392	7.610	141.001
Servizio <b>SENZA</b> consumo di suolo	127.140	19.481	146.620

CATEGORIA SERVIZIO	ESISTENTE (mq)	PROGETTO (mq)	TOTALE (mq)
<i>Servizio con consumo di suolo</i>			
Amministrazione (A)	1.686	-	1.686
Cimitero (C)	11.867	-	11.867
Impianto (T)	6.220	-	6.220
Istruzione (I)	6.369	-	6.369
Religione (R)	38.508	-	38.508
Tempo Libero (L)	10.843	-	10.843
Servizi abitativi (SA)	998	1.848	2.846
Parcheggio (P)	56.903	5.761	62.664
<i>Servizio senza consumo di suolo</i>			
Verde (V)	127.140	19.481	146.620

Alle quantità sopra riportate si aggiungono le aree per servizi derivanti dall'attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione. 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, Carburanti = 10% della superficie lorda
- Logistica = 50%
- Medio commercio = 120% della superficie lorda

In via prudentiale (cioè, assumendo che gli ambiti verranno attuati tutti con funzioni residenziali o produttive), si può stimare il seguente contributo:

AT - Ambiti di trasformazione produttivi	3.600 mq
AT - Ambiti di trasformazione residenziali	9.360 mq
ARU - Ambiti di rigenerazione urbana misto-residenziali	30.389 mq
<b>TOTALE</b>	<b>43.349 mq</b>



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:

$$\text{Aree per servizi per abitante teorico} = \frac{\text{Aree per servizi esistenti + previste + cessioni di AT e ARU}}{\text{Residenti 2022 + abitanti insediabili}}$$

$$\text{Aree per servizi per abitante teorico} = \frac{260.532 + 27.090 + (12.960 + 30.389)}{6.582 + 1.180} = 42,6 \text{ mq/ab}$$

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 Albate attrattiva nei confronti della popolazione giovane, invertendo il processo di progressivo invecchiamento della popolazione residente.