Comune di Albavilla

Provincia di Como

PRIMA VARIANTE GENERALE AGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole
Relazione illustrativa

Ai sensi dell'art. 10 – L.r. 11 Marzo 2005, n. 12

Progettazione urbanistica

Ing. Anna Bargna
Responsabile Area Edilizia-Urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale

P. Terr. Gloria Tagliabue
Iscrizione Albo APPC di Como n. 2173 – A

Luglio 2018

INDICE

1. Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole 3

2. Il tessuto urbano consolidato 4

2.1 I Nuclei di Antica Formazione - NAF 4

2.1.1. Lo sviluppo del Nucleo di Antica Formazione di Vill'Albese 8

2.1.2. Lo sviluppo dei Nuclei di Antica Formazione delle frazioni 9

2.1.3. I gradi di intervento nei Nuclei di Antica Formazione 10

2.2. Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale 11

2.3. Gli ambiti soggetti a conversione 13

2.4. Gli ambiti a prevalente destinazione produttiva 14

2.5. Gli ambiti a prevalente destinazione commerciale e ricettiva 14

3. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche 16

4. Vincoli di tutela e vincoli di divieto 17

4.1. Vincoli di tutela 17

4.2. Vincoli di divieto 18

5. Le aree a rischio archeologico 20

6. I luoghi sensibili per la prevenzione del Gioco d'azzardo patologico 21

7. Le aree destinate all'agricoltura 23

7.1. Individuazione delle aree destinate all'attività agricola ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP 23

7.2. Individuazione delle aree destinate all'attività agricola con efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005 25

7.3. Individuazione dei terreni appartenenti ad aziende zootecniche. 26

8. Applicazione della tecnica perequativa 27

1. Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è l'atto del PGT nel quale vengono trattati gli aspetti regolamentativi e gli elementi qualitativi del territorio; in esso viene garantita coerenza con gli obiettivi strategici di sviluppo definiti nel Documento di Piano.
Al Piano delle Regole, le cui prescrizioni hanno carattere vincolante ed effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, spetta il compito di disciplinare, cartograficamente e con le norme, l'intero territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione individuati nel Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi.

Il Piano delle Regole pertanto, ai sensi dell'art. 10 della L. R. 12/2005 e s.m.i.:
a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma1, lettera b) della LR 12/2005 e s.m.i.;
e) individua:
- *1) le aree destinate all'agricoltura;*
- *2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
- *3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

Esso, entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, individua poi i Nuclei di Antica Formazione ed i beni ambientali e storico-artistico-monumentali tutelati dalla normativa sovraordinata.
Identifica inoltre i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
d) altezze massime e minime;
e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
f) destinazioni d'uso non ammissibili;
g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

Al Piano delle Regole, infine, spetta il compito di normare l'applicazione della perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

2. Il tessuto urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato è costituito dal territorio comunale urbanizzato; pertanto esso coincide con i Nuclei di Antica Formazione e gli insediamenti di più recente edificazione.
Il tessuto urbano consolidato, nello specifico, è rappresentato dai seguenti ambienti urbani, ciascuno dei quali definito sulla base di caratteristiche comuni, sia a livello di densità volumetrica che di tipologie edilizie, oltre che di sviluppo temporale:

- Nuclei di Antica Formazione (NAF)
- Ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi (ARV)
- Ambiti residenziali di interesse paesistico (ARP)
- Ambiti residenziali consolidati (ARC)
- Ambiti residenziali saturi (ARS)
- Ambiti residenziali di completamento (ARCMP)
- Ambiti residenziali di espansione limitata (AREL)
- Ambiti destinati a verde privato (VP)
- Ambiti produttivi soggetti a trasformazione (APT)
- Ambiti produttivi consolidati (APC)
- Ambiti produttivi di recente espansione (APRE)
- Ambiti produttivi di espansione limitata (APEL)
- Ambiti commerciali (CM)
- Ambiti ricettivi (RC)

2.1 I Nuclei di Antica Formazione - NAF

Il territorio comunale di Albavilla ha avuto uno sviluppo policentrico a partire dai diversi nuclei storici delle frazioni, come è possibile osservare da un confronto sequenziale della cartografia storica catastale (Catasto Teresiano - 1757, Catasto Lombardo-Veneto Cessato - 1857 e Catasto Aggiornamenti - 1898) ed IGM (prima levata 1888).

Figura 1 – Stralcio fogli Catasto Teresiano – Vill'Albese, Molena, Carcano e Corogna (Fonte: Archivio di Stato di Como)

Tale policentrismo, che ha visto svilupparsi i centri storici di Vill'Albese, nucleo dimensionalmente più rilevante, Carcano, Corogna, Molena, Saruggia e Resenterio, ha ragion d'essere nel fatto che in epoche passate Vill'Albese, Carcano, Molena e Saruggia rappresentavano entità separate e distinte che si amministravano autonomamente, e che solo in tempi più recenti si sono unite per dar luogo al Comune amministrativo di Albavilla.

Le seguenti ricostruzioni effettuate a cura di Regione Lombardia – Settore Beni Culturali – ripercorrono le vicende amministrative dei suddetti comuni antecedentemente la loro fusione, citando le prime fonti in cui l'esistenza di tali nuclei storici è documentata.

VILL'ALBESE

sec. XIV - 1757

Negli "Statuti delle acque e delle strade del contado di Milano fatti nel 1346" Villa risulta incluso nella pieve di Incino e viene elencato tra le località cui spetta la manutenzione della "strata da Niguarda" come "el locho de Villa Satenaga" (Compartizione delle fagie 1346).

Nel 1441 Villa, con tutta la pieve di Incino nella quale era collocato, venne concesso in feudo dal duca Filippo Maria Visconti ai conti Dal Verme (Casanova 1904).

Nei registri dell'estimo del ducato di Milano del 1558 e dei successivi aggiornamenti al XVIII secolo Villa risulta ancora compreso nella medesima pieve (Estimo di Carlo V, Ducato di Milano, cartt. 24 e 25) dove ancora lo si ritrova nel 1644 (Relazione Opizzone 1644).

Con istrumento rogato il 14 novembre 1656 il comune venne concesso in feudo al conte Carlo Archinto (Casanova 1904).

Nel "Compartimento territoriale specificante le cassine" del 1751, Vill'Albesio era sempre inserito nel ducato di Milano, nella pieve di Incino, ed il suo territorio comprendeva anche i cassinaggi di Resenterio, "La Costa", "Cassina delle Monache", Certez, Caslasio, "del Lupo", Caporale, "La Riva" e Alpo (Compartimento Ducato di Milano, 1751).

Dalle risposte ai 45 quesiti della giunta del censimento del 1751 emerge che il comune, che contava 590 abitanti, era infeudato al conte Filippo Archinti. Non disponeva di consigli ma eleggeva in assemblea pubblica, nella sala della comunità, alla presenza del podestà, un sindaco, due deputati ed il console. Si avvaleva inoltre di un cancelliere che percepiva un salario annuale e che era tenuto alla conservazione delle pubbliche scritture. Incaricato delle riscossioni dei carichi e del pagamento delle spese era un solo esattore che veniva scelto in pubblica adunanza in base alla migliore offerta presentata a seguito di pubblico incanto.

Il comune era sottoposto alla giurisdizione del podestà feudale residente a Erba, al quale veniva versato annualmente un salario. Il console doveva prestare giuramento al suo ufficio oltre che alla banca criminale di Milano (Risposte ai 45 quesiti, 1751; cart. 3034).

Sempre inserito nella pieve di Incino, Villa Albese con Villa, Molena e Cassina Saruggia compare nell'"Indice delle pievi e comunità dello Stato di Milano" del 1753 ancora appartenente al ducato di Milano (Indice pievi Stato di Milano, 1753).

1757 - 1797

Nel nuovo compartimento territoriale dello Stato di Milano (editto 10 giugno 1757), pubblicato dopo la "Riforma al governo e amministrazione delle comunità dello stato di Milano" (editto 30 dicembre 1755), il comune di Villa Albese con Saruggia venne inserito tra le comunità della pieve di Incino, nel territorio del ducato di Milano.

Nel 1771 il comune contava 899 abitanti (Statistica anime Lombardia, 1771).

Solo con la successiva suddivisione della Lombardia austriaca in province (editto 26 settembre 1786 c), il comune di Villa Albese con Saruggia, sempre collocato nella pieve d'Incino, venne inserito nella Provincia di Como.

In forza del nuovo compartimento territoriale per l'anno 1791, la pieve di Incino, di cui faceva parte il comune di Vill'Albese, venne inclusa nel VII distretto censuario della provincia di Milano (Compartimento Lombardia, 1791).

1798 - 1815

A seguito della suddivisione del territorio in dipartimenti, prevista dalla costituzione della Repubblica Cisalpina dell'8 luglio 1797 (Costituzione 20 messidoro anno V), con legge del 27 marzo 1798 il comune di Villa Albese con Saruggia venne inserito nel dipartimento del Lario, distretto di Erba (legge 7 germinale anno VI). Con successiva legge del 26 settembre 1798 il comune venne trasportato nel dipartimento dell'Olona, distretto XXVI di Erba (legge 5 vendemmiale anno VII). Nel gennaio del 1799 contava oltre 1000 abitanti (determinazione 20 nevoso anno VII).

Secondo quanto disposto dalla legge 13 maggio 1801, il comune, inserito nel distretto primo di Como, tornò a far parte del ricostituito dipartimento del Lario (legge 23 fiorile anno IX).

Con la riorganizzazione del dipartimento, avviata a seguito della legge di riordino delle autorità amministrative (legge 24 luglio 1802) e resa definitivamente esecutiva durante il Regno d'Italia, Vill'Albese venne in un primo tempo inserito nel distretto VII ex milanese di Erba (Quadro distretti dipartimento del Lario, 1802), classificato comune di III classe (Elenco comuni dipartimento del Lario, 1803), e successivamente collocato nel distretto I di Como, Cantone IV di Erba. Il comune di Villa Albese con Saruggia nel 1805 contava 1369 abitanti (decreto 8 giugno 1805 a).

Il successivo intervento di concentrazione disposto per i comuni di II e III classe (decreto 14 luglio 1807), vide Vill'Albese allargare i propri confini territoriali con l'aggregazione del comune di Buccinigo ed uniti. Inserito nel distretto I di Como, Cantone IV di Erba, dopo l'unione il comune contava 1528 abitanti (decreto 4 novembre 1809 b).

Con la successiva compartimentazione del 1812 Vill'Albese vide allargare ulteriormente i propri confini con l'aggregazione dei comuni di Albese e di Cassano, che nella precedente compartimentazione costituivano il comune denominativo di Albese (decreto 30 luglio 1812).

1816 - 1859

Con l'attivazione dei comuni della provincia di Como, in base alla compartimentazione territoriale del regno lombardo-veneto (notificazione 12 febbraio 1816), il comune di Villa Albese con Saruggia venne inserito nel distretto XIV di Erba.

Il comune, dotato di consiglio, fu confermato nel distretto XIV di Erba in forza del successivo compartimento delle province lombarde (notificazione 1 luglio 1844). Col compartimento territoriale della Lombardia (notificazione 23 giugno 1853), il comune di Villa Albese, che comprendeva la frazione di Saruggia, venne inserito nel distretto I di Como. La popolazione era costituita da 1613 abitanti.

1859 - 1928

In seguito all'unione temporanea delle province lombarde al regno di Sardegna, in base al compartimento territoriale stabilito con la legge 23 ottobre 1859, il comune di Vill'Albese con 1.654 abitanti, retto da un consiglio di quindici membri e da una giunta di due membri, fu incluso nel mandamento XI di Erba, circondario I di Como, provincia di Como. Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, il comune aveva una popolazione residente di 1.703 abitanti (Censimento 1861). In base alla legge sull'ordinamento comunale del 1865 il comune veniva amministrato da un sindaco, da una giunta e da un consiglio. Nel 1867 il comune risultava incluso nello stesso mandamento, circondario e provincia (Circoscrizione amministrativa 1867).

Popolazione residente nel comune: abitanti 1.745 (Censimento 1871); abitanti 1.881 (Censimento 1881); abitanti 2.159 (Censimento 1901); abitanti 2.140 (Censimento 1911); abitanti 2.132 (Censimento 1921). Nel 1924 il comune risultava incluso nel circondario di Como della provincia di Como. In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1926 il comune veniva amministrato da un podestà. Nel 1928 il comune di Vill'Albese venne aggregato al nuovo comune di Albavilla (R.D. 14 giugno 1928, n. 1526)

CARCANO

sec. XIV - 1757

Negli "Statuti delle acque e delle strade del contado di Milano fatti nel 1346" Carcano risulta incluso nella pieve di Incino e viene elencato tra le località cui spetta la manutenzione della "strata de Niguarda" come "el locho da Carchano" (Compartizione delle fagie 1346). Nel 1441 Carcano, con tutta la pieve di Incino nella quale risulta collocato, venne concesso in feudo dal duca Filippo Maria Visconti ai conti Dal Verme (Casanova 1904). Nei registri dell'estimo del ducato di Milano del 1558 e dei successivi aggiornamenti del 1590 e del XVII secolo, Carcano risulta ancora compreso nella pieve d'Incino (Estimo di Carlo V, Ducato di Milano, cartt. 24 e 25) dove ancora lo si ritrova nel 1644 (Relazione Opizzone 1644). Con istrumento rogato il 14 novembre 1656 il comune venne concesso in feudo alla famiglia Carpani (Casanova 1904). Nel "Compartimento territoriale specificante le cassine" del 1751, Carcano era sempre inserito nel ducato di Milano, nella pieve di Incino (Compartimento Ducato di Milano, 1751). Dalle risposte ai 45 quesiti della giunta del censimento del 1751 emerge che il comune, infeudato al marchese Francesco Carpano, al quale la comunità non versava alcun tipo di tributo, contava in tutto 205 anime. Per l'amministrazione il comune disponeva di un console, di un sindaco e di due deputati, eletti dai capi di famiglia ogni tre anni sulla pubblica piazza alla presenza del podestà. Usufruiva delle prestazioni di un cancelliere retribuito con salario annuale. Incaricato delle riscossioni dei carichi e del pagamento delle spese era un solo esattore eletto ogni tre anni sulla pubblica piazza. Il comune era sottoposto alla giurisdizione di un podestà feudale al quale versava annualmente un salario, oltre che alla banca criminale di Milano. Il console prestava giuramento ad entrambi i giusdicenti (Risposte ai 45 quesiti, 1751; cart. 3034). Sempre inserito nella pieve di Incino, Carcano compare nell'"Indice delle pievi e comunità dello Stato di Milano" del 1753 ancora appartenente al ducato di Milano (Indice pievi Stato di Milano, 1753).

1757 - 1797

Nel nuovo compartimento territoriale dello Stato di Milano (editto 10 giugno 1757), pubblicato dopo la "Riforma al governo e amministrazione delle comunità dello stato di Milano" (editto 30 dicembre 1755), il comune di Carcano con Corogna venne inserito tra le comunità della pieve di Incino, nel territorio del ducato di Milano. Nel 1771 il comune contava 334 abitanti (Statistica anime Lombardia, 1771).

Nel 1777, a seguito della morte senza discendenza del marchese Francesco Carpani, il comune tornò nelle disponibilità del regio Demanio (Casanova 1904). Solo con la successiva suddivisione della Lombardia austriaca in province (editto 26 settembre 1786 c), il comune di Carcano con Corogna, sempre collocato nella pieve d'Incino, venne inserito nella Provincia di Como.

In forza del nuovo compartimento territoriale per l'anno 1791, la pieve di Incino, di cui faceva parte il comune di Carcano, venne inclusa nel VII distretto censuario della provincia di Milano (Compartimento Lombardia, 1791).

1798 - 1815

A seguito della suddivisione del territorio in dipartimenti, prevista dalla costituzione della Repubblica Cisalpina dell'8 luglio 1797 (Costituzione 20 messidoro anno V), con legge del 27 marzo 1798 il comune di Carcano con Corogna venne inserito nel dipartimento del Lario, distretto di Erba (legge 7 germinale anno VI). Con successiva legge del 26 settembre 1798 il comune venne trasportato nel dipartimento dell'Olona, distretto XXVI di Erba (legge 5 vendemmiale anno VII). Nel gennaio del 1799 contava 307 abitanti (determinazione 20 nevoso anno VII).

Secondo quanto disposto dalla legge 13 maggio 1801, il comune di Carcano con Corogna, inserito nel distretto primo di Como, tornò a far parte del ricostituito dipartimento del Lario (legge 23 fiorile anno IX).

Con la riorganizzazione del dipartimento, avviata a seguito della legge di riordino delle autorità amministrative (legge 24 luglio 1802) e resa definitivamente esecutiva durante il Regno d'Italia, Carcano venne in un primo tempo inserito nel distretto VII ex milanese di Erba (Quadro distretti dipartimento del Lario, 1802), classificato comune di III classe (Elenco comuni dipartimento del Lario, 1803), e successivamente collocato nel distretto I di Como, Cantone IV di Erba. Il comune di Carcano con Corogna nel 1805 contava 307 abitanti (decreto 8 giugno 1805 a).

Il successivo intervento di concentrazione disposto per i comuni di II e III classe (decreto 14 luglio 1807), vide Carcano allargare i propri confini territoriali con l'aggregazione dei comuni di Alserio e Parravicino ed uniti. Inserito nel distretto I di Como, Cantone IV di Erba, dopo l'unione il comune contava 994 abitanti (decreto 4 novembre 1809 b).

Tale aggregazione venne confermata con la successiva compartimentazione del 1812 (decreto 30 luglio 1812).

1816 - 1859

Con l'attivazione dei comuni della provincia di Como, in base alla compartimentazione territoriale del regno lombardo-veneto (notificazione 12 febbraio 1816), il comune di Carcano con Corogna venne inserito nel distretto XIV di Erba.

Il comune di Carcano con Corogna, dotato di convocato, fu confermato nel distretto XIV di Erba in forza del successivo compartimento delle province lombarde (notificazione 1 luglio 1844).

Col compartimento territoriale della Lombardia (notificazione 23 giugno 1853), il comune di Carcano, che comprendeva la frazione di Corogna, venne inserito nel distretto I di Como. La popolazione era costituita da 471 abitanti.

1859 - 1928

In seguito all'unione temporanea delle province lombarde al regno di Sardegna, in base al compartimento territoriale stabilito con la legge 23 ottobre 1859, il comune di Carcano con 454 abitanti, retto da un consiglio di quindici membri e da una giunta di due membri, fu incluso nel mandamento XI di Erba, circondario I di Como, provincia di Como. Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, il comune aveva una popolazione residente di 462 abitanti (Censimento 1861). In base alla legge sull'ordinamento comunale del 1865 il comune veniva amministrato da un sindaco, da una giunta e da un consiglio. Popolazione residente nel comune: abitanti 517 (Censimento 1871); abitanti 502 (Censimento 1881); abitanti 550 (Censimento 1901); abitanti 568 (Censimento 1911); abitanti 532 (Censimento 1921). Nel 1924 il comune risultava incluso nel circondario di Como della provincia di Como. In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1926 il comune veniva amministrato da un podestà. Nel 1928 il comune di Carcano venne aggregato al nuovo comune di Albavilla (R.D. 14 giugno 1928, n. 1526).

COROGNA

sec. XIV - 1757

Negli "Statuti delle acque e delle strade del contado di Milano fatti nel 1346" Corogna risulta incluso nella pieve di Incino e viene elencato tra le località cui spetta la manutenzione della "strata de Niguarda" come "el locho da Colognia" (Compartizione delle fagie 1346).

Nel 1441 Corogna, con tutta la pieve di Incino nella quale risulta collocato, venne concesso in feudo dal duca Filippo Maria Visconti ai conti Dal Verme (Casanova 1904).

Nei registri dell'estimo del ducato di Milano del 1558 e dei successivi aggiornamenti del 1590 e del XVII secolo, Corogna risulta ancora compreso nella pieve d'Incino (Estimo di Carlo V, Ducato di Milano, cartt. 24 e 25) dove ancora lo si ritrova nel 1644 (Relazione Opizzone 1644).

Con istrumento rogato il 22 dicembre 1656 il comune venne concesso in feudo a Carlo Parravicini (Casanova 1904).

Nel "Compartimento territoriale specificante le cassine" del 1751, Corogna era sempre inserito nel ducato di Milano, nella pieve di Incino (Compartimento Ducato di Milano, 1751).

Dalle risposte ai 45 quesiti della giunta del censimento del 1751 emerge che il comune, infeudato alla famiglia Parravicini, contava 77 anime. Per l'amministrazione il comune disponeva di un console che veniva eletto a rotazione in rappresentanza delle dieci – undici famiglie componenti il comune, e di un cancelliere, retribuito con salario annuale, al quale era affidata la cura delle poche scritture comunitarie. Incaricato delle riscossioni dei carichi e del pagamento delle spese era un solo esattore eletto anche per lunghi periodi. Il comune era sottoposto alla giurisdizione di un podestà feudale oltre che alla banca criminale di Milano. Il console prestava annualmente giuramento ad entrambi i giusdicenti (Risposte ai 45 quesiti, 1751; cart. 3034).

Corogna compare nell'"Indice delle pievi e comunità dello Stato di Milano" del 1753 accorpato nel comune di Parravicino con Caseglio e Corogna (Indice pievi Stato di Milano, 1753).

Nel nuovo compartimento territoriale dello Stato di Milano (editto 10 giugno 1757), pubblicato dopo la "Riforma al governo e amministrazione delle comunità dello stato di Milano" (editto 30 dicembre 1755), il territorio di Corogna risulta definitivamente accorpato nel comune di Carcano con Corogna, pieve di Incino, nel territorio del ducato di Milano.

SARUGGIA

sec. XV - 1757

Nei registri dell'estimo del ducato di Milano del 1558 e dei successivi aggiornamenti al XVIII secolo Saruggia risulta compreso nella pieve di Incino (Estimo di Carlo V, Ducato di Milano, cartt. 24 e 25) dove ancora lo si ritrova nel 1644 (Relazione Opizzone 1644).

Con istrumento rogato il 14 novembre 1656 il comune, con Villa, Molena e Parzano, venne concesso in feudo al conte Carlo Archinto (Casanova 1904).

Nel "Compartimento territoriale specificante le cassine" del 1751, Saruggia era sempre inserito nel ducato di Milano, nella pieve di Incino (Compartimento Ducato di Milano, 1751).

Dalle risposte ai 45 quesiti della giunta del censimento del 1751 emerge che il comune era infeudato al conte Filippo Archinti al quale la comunità non versava alcun tipo di tributo. Il comune, che contava 100 abitanti, non disponeva di consigli ma eleggeva pubblicamente un console. Si avvaleva inoltre di un cancelliere che era tenuto a conservare le pubbliche scritture. Incaricato delle riscossioni dei carichi e del pagamento delle spese era un solo esattore che veniva scelto in base alla migliore offerta presentata.

Il comune era sottoposto alla giurisdizione del podestà feudale residente in Erba, al quale veniva versato annualmente un salario. Il console prestava giuramento alla banca criminale di Milano (Risposte ai 45 quesiti, 1751; cart. 3034).

Sempre inserito nella pieve di Incino, Cassina Saruggia compare nell'"Indice delle pievi e comunità dello Stato di Milano" del 1753 aggregata al comune di Villa Albese con Villa, Molena e Cassina Saruggia, nel ducato di Milano (Indice pievi Stato di Milano, 1753).

Nel nuovo compartimento territoriale dello Stato di Milano (editto 10 giugno 1757), pubblicato dopo la "Riforma al governo e amministrazione delle comunità dello stato di Milano" (editto 30 dicembre 1755), Saruggia risulta aggregato al comune di Villa Albese, nella pieve di Incino, territorio del ducato di Milano. Tale aggregazione risulta confermata dal nuovo compartimento territoriale dello Stato di Milano del 1757(editto 10 giugno 1757).

MOLENA

sec. XIV - 1757

Negli "Statuti delle acque e delle strade del contado di Milano fatti nel 1346" Molena risulta incluso nella pieve di Incino e viene elencato tra le località cui spetta la manutenzione della "strata de Niguarda" come "el locho da Molenaria o Molena" (Compartizione delle fagie 1346).

Nel 1441 Molena, con tutta la pieve di Incino nella quale risulta collocato, venne concesso in feudo dal duca Filippo Maria Visconti ai conti Dal Verme (Casanova 1904).

Nei registri dell'estimo del ducato di Milano del 1558 e dei successivi aggiornamenti del 1590 e del XVII secolo, Molena risulta ancora compreso nella pieve d'Incino (Estimo di Carlo V, Ducato di Milano, cartt. 24 e 25) dove ancora lo si ritrova nel 1644 (Relazione Opizzone 1644).

Con istrumento rogato il 14 novembre 1656 il comune venne concesso in feudo al conte Carlo Archinto (Casanova 1904).

Nel "Compartimento territoriale specificante le cassine" del 1751, Molena era sempre inserito nel ducato di Milano, nella pieve di Incino, ed il suo territorio comprendeva anche i cassinaggi di "la Valle" e Farrera (Compartimento Ducato di Milano, 1751).

Dalle risposte ai 45 quesiti della giunta del censimento del 1751 emerge che il comune, infeudato al conte Filippo Archinti, contava 115 anime. Per l'amministrazione il comune disponeva di un console, eletto in pubblica assemblea dai "comunisti" e che aveva il compito, tra l'altro, di formare i riparti sottoscritti dai "compadroni", e di un cancelliere, retribuito con salario annuale. Incaricato delle riscossioni dei carichi e del pagamento delle spese era un solo esattore, eletto dal "pubblico" e dai "compadroni". Il comune era sottoposto alla giurisdizione di un podestà feudale al quale versava annualmente un salario, oltre che alla banca criminale di Milano.

Il console prestava annualmente giuramento ad entrambi i giusdicenti (Risposte ai 45 quesiti, 1751; cart. 3034).

Molena compare nell'"Indice delle pievi e comunità dello Stato di Milano" del 1753 accorpato nel comune di Villa Albese con Villa, Molena e Cassina Saruggia (Indice pievi Stato di Milano, 1753).

Nel nuovo compartimento territoriale dello Stato di Milano (editto 10 giugno 1757), pubblicato dopo la "Riforma al governo e amministrazione delle comunità dello stato di Milano" (editto 30 dicembre 1755), il territorio di Molena risulta definitivamente accorpato nel comune di Buccinigo con Molena, pieve di Incino, nel territorio del ducato di Milano.

ALBAVILLA

1928 - [1971]

Il comune di Albavilla, appartenente alla provincia di Como, venne costituito nel 1928 con i soppressi comuni di Carcano e Vill'Albese. In base alla legge sull'amministrazione locale emanata nel 1926 il comune veniva amministrato da un podestà.

Popolazione residente nel comune: abitanti 2.739 (Censimento 1931). Nel 1935 al comune di Albavilla vennero aggregate le frazioni di Molena e di Ferrera, staccate dal comune di Erba. Popolazione residente nel comune: abitanti 3.024 (Censimento 1936). In seguito alla riforma dell'ordinamento comunale disposta nel 1946 il comune di Albavilla veniva amministrato da un sindaco, da una giunta e da un consiglio. Popolazione residente nel comune: abitanti 3.464 (Censimento 1951); abitanti 3.674 (Censimento 1961); abitanti 4.357 (Censimento 1971).

Nel 1971 il comune di Albavilla aveva una superficie di ettari 1.055.

2.1.1. Lo sviluppo del Nucleo di Antica Formazione di Vill'Albese[1]

La conformazione urbanistica attuale del comune di Albavilla è stata originariamente condizionata dalle caratteristiche morfologiche ed orografiche del territorio; la vecchia Vill'Albese ha avuto origine presumibilmente attorno alla sorgente della Foce, punto focale dal quale si sono sviluppati insediamenti a corte lungo Via Dante e Via Magenta secondo un sistema distributivo organizzato a pettine.
L'adeguamento dell'edificato all'andamento delle curve di livello del terreno, inoltre, è leggibile sia lungo Via Roscio che lungo Via ai Monti, dove le condizioni del terreno particolarmente scosceso hanno determinato la struttura degli insediamenti; una successiva fase di sviluppo dell'edificato si è avuta poi lungo la direttrice di via Matteotti (zona detta Coetta).
Lo spazio urbano della Piazza, cuore del centro storico, costituito in realtà dalle tre realtà di Piazza Garibaldi, Piazza Roma e Piazza Fontana (anticamente denominata Praello), si sviluppa lungo una direttrice est-ovest, carica di significati simbolici, essendo orientata, analogamente alla chiesa, verso il punto in cui sorge il sole.
L'articolazione di tali 3 spazi comunicanti era segnata originariamente anche dalla presenza dell'elemento storico dell'acqua, che ha significativamente orientato lo sviluppo del paese: l'antico percorso della valle Roscia attraverso Piazza Garibaldi, la vecchia fontana in Piazza Roma, non più esistente, e la fontana in Piazza Fontana.
Da tali punti focali, il centro storico si è poi sviluppato in epoche successive secondo un sistema quadrangolare basato sui due percorsi d'acqua paralleli della Val Pozzolo e delle Valle Roscia, ora ricoperte dalle sedi stradali di via Patrizi e via XX Settembre, e dai due tracciati paralleli della Strencia per i Monti a Nord e l'allineamento della piazza a Sud.
Su tale sistema quadrangolare, richiamo ideale all'antico sistema di strutturazione romana del territorio basato sull'ortogonalità degli assi viari, si innestano i quattro principali accessi al nucleo di antica formazione: l'asse viario proveniente da Molena (via Porro), la Via ai Crotti, la via Roscio e la Contrada (Via Volta).
La successione cronologica secondo la quale si sono poi sviluppati gli assi viari del Comune di Albavilla viene identificata come segue:

1. Via Roscio, Via Dante, Via ai Crotti: percorso pedemontano che attraversa l'antico nucleo e ne determina le fasi insediative originarie;
2. la Contrada, via Mazzini, via Porro: costituisce una fase successiva di organizzazione del territorio, a sud della precedente ma ancora inserita nel tessuto urbano del centro storico;
3. Asse di Via Brianza (Strada Provinciale n. 37): realizzato in epoca ottocentesca ad un livello altimetrico ancora inferiore rispetto alle precedenti;
4. Strada Provinciale ex SS n. 639 dei Laghi di Pusiano e di Garlate: realizzata nel dopoguerra è l'arteria stradale che svolge attualmente la antichissima ed originaria funzione di collegamento longitudinale a scala vasta con i comuni limitrofi.

[1] Per la stesura di questo paragrafo si è utilizzata quale fonte bibliografica la relazione del Piano Tipologico Particolareggiato del Comune di Albavilla adottato con DCC n. 43 del 26.05.1988

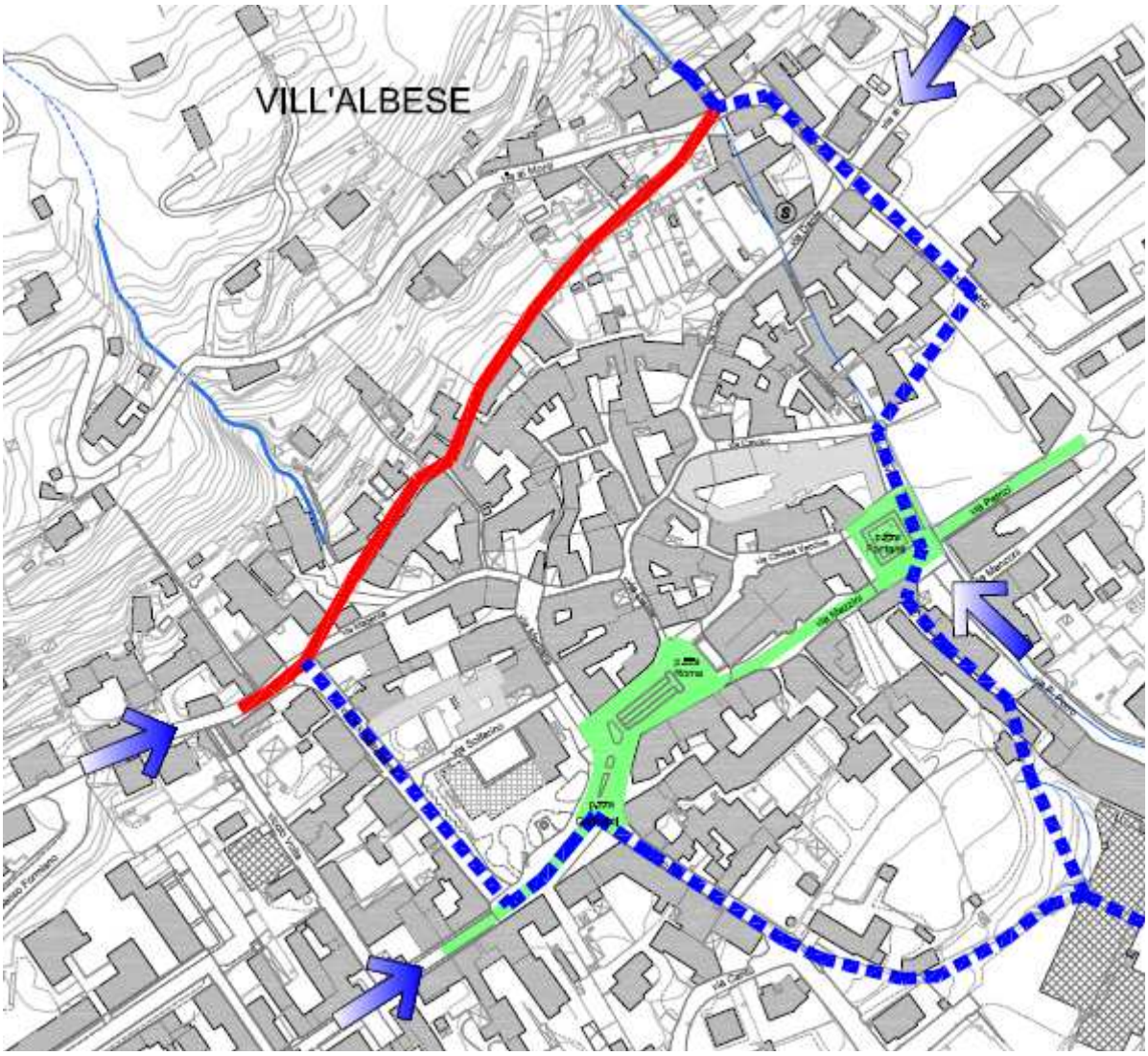


Figura 2 – L'impianto quadrangolare del nucleo di antica formazione

2.1.2. Lo sviluppo dei Nuclei di Antica Formazione delle frazioni

Lo sviluppo urbanistico delle frazioni di Albavilla ha avuto luogo a partire da piccoli nuclei sparsi sul territorio, impiantatisi autonomamente sul territorio rispetto al centro di Vill'Albese.

Le origini della frazione di Carcano[2], ad esempio, rivestono particolare interesse storico, essendo la frazione stessa sorta sui resti di un castello medievale divenuto poi famoso per essere stato occupato da Federico il Barbarossa, che ne fece baluardo della potenza imperiale; non si può escludere tuttavia che in epoche ancor più remote in questo luogo esistesse una postazione militare romana, divenuta poi gotica, bizantina, longobarda e franca.

[2] Riferimenti bibliografici: "Carcano e il Barbarossa" – Luigi M. Gaffuri, 1992

Alcune vestigia dei muraglioni del castello sono ancor oggi visibili a nord, dietro il cimitero, mentre alcuni resti delle fondamenta affiorano tra l'erba del prato posto tra il sagrato della Chiesa di S. Dionigi ed il cimitero.
Il cimitero, la Chiesa e la canonica hanno quindi sostituito l'antica fortezza, già scomparsa nel XIII secolo, quando la Chiesa di S Dionigi fu costruita "*ex ruderibus castri*", come si legge negli atti di una visita pastorale del Cinquecento.
Si ritiene quindi che Carcano si sia sviluppata come borgo attiguo al castello stesso, e che il Castellazzo, torrione adiacente all'attuale Villa Leon-Beaux, fosse un avamposto del castello di Carcano.
Al castello era possibile accedere quindi solo da sud, essendo lo stesso protetto a ovest ed a nord dalla profonda valle di Carcano, e ad est da una ripida china digradante verso il lago di Alserio; l'accesso a sud era protetto da un fosso munito di ponte levatoio, che doveva essere localizzato ove oggi sorge la grotta della Madonna di Lourdes.

Lo sviluppo del nucleo storico di Saruggia[3] è altrettanto particolare ed interessante; sino a poco tempo fa Saruggia costituiva un nucleo isolato, costituito dalla sua antichissima corte avente l'aspetto di una grande masseria fortificata.
L'originario nucleo mantiene infatti a tutt'oggi una struttura quadrangolare ben marcata, comprendente abitazioni, stalle, cortili e vicoletti: un microcosmo isolato dal suo intorno.
Ricerche storiche ipotizzano che tale territorio fosse già abitato in epoca romana, anche se primi documenti certi relativi all'esistenza di tale nucleo risalgono al 1237, allorché nel "*Liber consignationis prebendarum*" Saruggia figura tra le terre che dovevano pagare tributi a titolo di prebenda ai canonici del Duomo di Monza.
La masseria di Saruggia, di proprietà della nobile famiglia dei Parravicini, fece poi parte fino a tutto il Cinquecento della cura di S. Maria di Casiglio.
Probabilmente contemporaneo allo sviluppo della corte di Saruggia è lo sviluppo dell'antico cascinale, oggi più volte rimaneggiato, localizzato ad ovest della via Saruggia, la cui origine non è certamente meno antica del nucleo principale.

I rimanenti nuclei storici di Corogna, Resenterio e Molena hanno probabilmente avuto origine quali antichi nuclei rurali isolati, dai quali poi l'edificato si è sviluppato.

2.1.3. I gradi di intervento nei Nuclei di Antica Formazione

I Nuclei di antica formazione sono costituiti da un patrimonio edilizio storico che, per quanto modificato nel tempo da interventi di ristrutturazione o addirittura sostituzione edilizia, conserva elementi significativi dell'impianto originario che richiedono interventi di tutela e riqualificazione.
Per questo motivo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole contengono prescrizioni finalizzate alla tutela di tale patrimonio, in ragione del grado di conservazione e pregio dello stesso.
Tale disciplina è fondata infatti sull'indagine tipologica, morfologica e qualitativa degli edifici ricadenti nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione; dalle risultanze di tale indagine si è giunti alla determinazione di specifiche categorie soggette a differenti gradi di intervento.

<u>G1. Restauro e risanamento conservativo</u>
Appartengono a tale categoria gli edifici monumentali ed i complessi edilizi quali le corti storiche di più antico impianto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.
Dato il valore storico - architettonico degli edifici ricadenti in tale classificazione, su tali immobili sono possibili gli interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti dalla vigente normativa e nelle NTA del Piano delle Regole, avendo cura di conservare tutti gli elementi dell'involucro esterno.

[3] Riferimenti bibliografici: "La Chiesetta di Saruggia, la Cappelletta della Costa e le edicole ed immagini devozionali presenti sul territorio di Albavilla" – Luigi M. Gaffuri, edizione postuma, 2010

G2. Ristrutturazione con vincolo di facciata
Gli edifici ricadenti nella categoria G2 sono costituiti da manufatti caratterizzati da notevole valore storico-architettonico, ma talvolta compromessi o comprendenti elementi privi di valore o di recente costruzione.
Su tali immobili sono possibili gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa e nelle NTA del Piano delle Regole.

G3. Ristrutturazione con vincolo di cortina
Gli immobili inseriti nella categoria G3 sono costituiti da unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, mantengono in modo leggibile l'impianto edilizio originario dell'insediamento storico.
Su tali immobili sono possibili gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa e nelle NTA del Piano delle Regole, purché venga riorganizzata la cortina esterna in modo da integrarsi alle costanti tipologiche morfologiche ed ambientali del nucleo antico.

G4. Ristrutturazione sostitutiva
I fabbricati inseriti in tale categoria sono caratterizzati da scarso valore architettonico e talvolta presentano superfetazioni generatrici di un marcato disordine ambientale ed edilizio.
Su tali immobili sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa e nelle NTA del Piano delle Regole, purché vengano riorganizzati sia l'involucro esterno dei fabbricati sia il sedime degli stessi, in modo da integrarsi alle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed ambientali del nucleo antico.

G5. Ristrutturazione senza prescrizioni
In tale classificazione ricadono gli immobili di recente costruzione.
Su tali immobili sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa e nelle NTA del Piano delle Regole, purché venga migliorato l'inserimento ambientale degli elementi contrastanti.

2.2. Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale

2.2.1 Ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi - ARV

Gli ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi sono contraddistinti dalla presenza di immobili aventi caratteri storico-architettonici di pregio, circondati da parchi privati di interesse ambientale e simbolico.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia vengono attuati mediante piano di recupero al fine di salvaguardare i caratteri storico-architettonici dei fabbricati esistenti nella loro complessità; gli altri interventi ammessi si attuano invece mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie fondiaria complessiva degli ambiti caratterizzati da ville e parchi è pari a circa 209.000 mq.

2.2.2 Ambiti residenziali di interesse paesistico - ARP

Gli ambiti residenziali di interesse paesistico sono contraddistinti dalla presenza di edifici mono/plurifamiliari inseriti in un tessuto urbanistico a bassa densità.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione di parcheggi interrati pertinenziali ed incremento una tantum del 20% del volume degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, così come definito nel presente Piano delle Regole.
Sono ammessi inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, nel limite massimo della volumetria preesistente, con i parametri di ambito, ed interventi di ristrutturazione urbanistica, solo per edifici esterni al Parco Regionale della Valle del Lambro.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica vengono attuati mediante piano attuativo; gli altri interventi ammessi si attuano invece mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie fondiaria complessiva degli ambiti residenziali di interesse paesistico è pari a circa 315.400 mq.

2.2.3 Ambiti residenziali consolidati - ARC

Gli ambiti residenziali consolidati sono contraddistinti dalla presenza di edifici mono/plurifamiliari inseriti in un tessuto urbanistico a densità edilizia medio/alta.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di ambito, e nuova costruzione; è ammesso inoltre un incremento del 25% dell'indice di edificabilità fondiaria mediante l'applicazione del principio perequativo, così come definito nel Documento di Piano e nel presente Piano delle Regole. È poi ammesso un incremento una tantum del 10% del volume esistente, al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e al netto dell'incremento dell'indice volumetrico di cui sopra.

Tutti i tipi di intervento ammessi sono attuati mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie fondiaria complessiva degli ambiti residenziali consolidati è pari a circa 73.300 mq.

2.2.4 Ambiti residenziali saturi - ARS

Gli ambiti residenziali saturi sono contraddistinti da una densità edilizia medio/alta e caratterizzati da edifici mono/plurifamiliari di recente costruzione.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione; è ammesso inoltre un incremento una tantum del 20% del volume esistente anche in deroga all'indice di edificabilità fondiaria dell'ambito, così come definito nel presente Piano delle Regole.

Tutti i tipi di intervento ammessi sono attuati mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie fondiaria complessiva degli ambiti residenziali saturi è pari a circa 723.700 mq.

2.2.5 Ambiti residenziali di completamento - ARCMP

Gli ambiti residenziali di completamento si configurano come aree inedificate, all'interno del tessuto urbano consolidato.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione; è ammesso inoltre un incremento del 20% dell'indice di edificabilità fondiaria mediante l'applicazione del principio perequativo, così come definito nel Documento di Piano e nel presente Piano delle Regole.

Gli interventi di nuova costruzione vengono attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato; gli altri interventi ammessi si attuano invece mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie territoriale complessiva degli ambiti residenziali di completamento è pari a circa 53.300 mq.

2.2.6 Ambiti residenziali di espansione limitata - AREL

Gli ambiti residenziali di espansione limitata si configurano come aree inedificate di modesta estensione, comunque superiore a 500 mq, site ai margini del tessuto urbano consolidato.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Tutti i tipi di intervento ammessi sono attuati mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie territoriale complessiva degli ambiti residenziali di espansione limitata è pari a circa 13.600 mq.

2.2.7 Ambiti destinati a verde privato - VP

Gli ambiti destinati a verde privato si configurano come aree di filtro e mitigazione tra l'edificato e gli assi viari principali o tra i nuclei di antica formazione e l'edificato di espansione.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici eventualmente preesistenti, attuati mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie fondiaria complessiva degli ambiti destinati a verde privato è pari a circa 28.200 mq.

2.3. Gli ambiti soggetti a conversione

2.3.1 Ambiti produttivi soggetti a trasformazione - APT

Gli ambiti produttivi soggetti a trasformazione si configurano come aree che attualmente ospitano attività artigianali e/o industriali localizzate in aderenza ad ambiti residenziali. In tali ambiti si auspica una graduale conversione alla destinazione residenziale.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Inoltre per gli immobili esistenti e posti a sud della SP 37 – Via Brianza è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura del 15% della Slp, nel limite dell'altezza massima esistente, così come definito nel presente Piano delle Regole.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e gli interventi di nuova costruzione vengono attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato; gli altri interventi ammessi si attuano invece mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie territoriale complessiva degli ambiti produttivi soggetti a trasformazione è pari a circa 82.500 mq.

2.4. Gli ambiti a prevalente destinazione produttiva

2.4.1 Ambiti produttivi consolidati - APC

Gli ambiti produttivi consolidati sono situati in adiacenza del tessuto residenziale consolidato e sono contraddistinti dalla presenza di edifici artigianali ed industriali.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Tutti i tipi di intervento ammessi sono attuati mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie fondiaria complessiva degli ambiti produttivi consolidati è pari a circa 104.600 mq.

2.4.2 Ambiti produttivi di recente espansione - APRE

Gli ambiti produttivi di recente espansione sono situati a sud del territorio comunale e sono contraddistinti dalla presenza di edifici prevalentemente industriali.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Tutti i tipi di intervento ammessi sono attuati mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie fondiaria complessiva degli ambiti produttivi di recente espansione è pari a circa 211.000 mq.

2.4.3 Ambiti produttivi di espansione limitata - APEL

Gli ambiti produttivi di espansione limitata sono situati nei pressi del nuovo svincolo a livelli differenziati della strada provinciale ex SS 639, che permette di accedere alla zona industriale di Albavilla.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Tutti i tipi di intervento ammessi sono attuati mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie fondiaria complessiva degli ambiti produttivi di espansione limitata è pari a circa 8.200 mq.

2.5. Gli ambiti a prevalente destinazione commerciale e ricettiva

2.5.1 Ambiti commerciali - CM

Gli ambiti commerciali sono contraddistinti dalla presenza di edifici destinati al commercio.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Tutti i tipi di intervento ammessi sono attuati mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie fondiaria complessiva degli ambiti commerciali è pari a circa 2.700 mq.

2.5.2 Ambiti ricettivi - RC

Gli ambiti ricettivi sono contraddistinti dalla presenza di attrezzature turistico - alberghiere.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Tutti i tipi di intervento ammessi sono attuati mediante titolo abilitativo diretto.

La superficie fondiaria complessiva degli ambiti ricettivi è pari a circa 10.700 mq.

3. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Il territorio comunale di Albavilla è costituito, oltre che dagli ambiti urbanizzati anzidescritti, da aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, identificabili con gli elementi appartenenti alla rete ecologica provinciale.
Come già descritto all'interno del Rapporto Ambientale, infatti, sul territorio comunale si riscontrano i seguenti elementi costitutivi della rete:

a) la porzione montana, indicativamente oltre i 700 m di quota, risulta classificata tra gli ambiti di massima naturalità (MNA), aree caratterizzate dai più elevati livelli di biodiversità, da gestire con estrema attenzione in relazione alla tutela degli equilibri ecosistemici;
b) la fascia pedemontana, posta appena a monte del tessuto urbanizzato di Albavilla, risulta classificata quale area sorgente di biodiversità di primo livello (CAP), in sostanziale continuità territoriale ed ecologica con gli ambiti di massima naturalità di cui al punto a);
c) a confine con il comune di Erba (località Parravicino) si riscontra la presenza di una zona tampone di primo livello (BZP) attestata a cavallo della Valle di Careggi, e, appena più a sud, oltre la ex S.S. 639, quella di un ampio stepping stone (STS), in diretta connessione ecologico-funzionale con le aree del Parco Regionale della Valle del Lambro. Altri due stepping stones, di minori dimensioni, si ubicano poco più ad ovest;
d) al margine occidentale della frazione Saruggia e più a sud-sudovest, in direzione del comune di Orsenigo, si estende un'area sorgente di biodiversità di secondo livello (CAS), in buona parte corrispondente alla più ampia area boscata del territorio collinare di Albavilla;
e) la CAS sopra citata riveste importanza strategica nel quadro dell'assetto ecosistemico locale, fungendo infatti da elemento nodale tra due importanti corridoi ecologici, il primo dei quali (classificato quale Corridoio ecologico di secondo livello - ECS) si estende in direzione est-ovest verso il territorio di Albese con Cassano ed il secondo (classificato quale Corridoio ecologico di primo livello - ECP) cinge interamente il nucleo di Parzano (comune di Orsenigo), connettendosi funzionalmente alle aree del Parco Regionale della Valle del Lambro e al SIC Lago di Alserio;
f) infine una ristretta fascia interposta tra Saruggia e il sopra menzionato ECP è classificata dal PTCP quale zona tampone di secondo livello (BZS).

4. Vincoli di tutela e vincoli di divieto

I vincoli esistenti sul territorio comunale possono essere suddivisi in due differenti categorie: vincoli di tutela, per i quali le trasformazioni del territorio sono soggette a forme di controllo da parte degli enti preposti per garantire la salvaguardia dei beni che si vogliono tutelare, e vincoli di divieto, che comportano l'inedificabilità di determinate aree o la verifica preliminare della compatibilità degli interventi con i vincoli esistenti.
Qui di seguito viene riportato elenco completo dei vincoli esistenti sul territorio comunale, più approfonditamente descritti e commentati nel Documento di Piano.

4.1. Vincoli di tutela

a) Beni paesaggistici

1) Area di notevole interesse pubblico: intero territorio comunale (codice SIBA: 476)
   D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 136, comma 1, lettere c) e d)
   L'intero territorio comunale di Albavilla è sottoposto a Decreto Ministeriale del 29.04.1971, che dichiara di notevole interesse pubblico l'intero territorio del Comune di Albavilla, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

2) Terreni ricompresi nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro (codice SIBA: 10)
   D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42,art. 142, comma 1, lettera f)

3) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna
   D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c)
   3.1 - Codice SIBA: 13130134 – Torrente Sorgente di Alserio (nei pressi del confine con il Comune di Alserio)
   3.2 - Codice SIBA: 13130136 – Valle di Parravicino o il fiume con la Sorgente di Campolasso (nei pressi del confine con il Comune di Erba)
   3.3 - Codice SIBA: 13130242 – Torrente Cosia (dalla confluenza dei due rami in cui si divide a nord ovest dell'Albergo della Salute)
   3.4 - Codice SIBA: 13130135 – Valle Carcano (dall'abitato di Vill'Albese)

4) Territori contermini al lago di Alserio compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (codice SIBA: 338)
   D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera b)

5) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco
   D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera g)

b) Beni di interesse culturale

L'interesse culturale è stato sino ad ora riconosciuto con apposito decreto per i seguenti beni immobili presenti sul territorio comunale:

- interesse storico-artistico: "complesso architettonico dell'ex asilo vecchio" sito in Via Cavour n.3/Vicolo della Chiesa n. 5, tutelato con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 24.01.2005;

- interesse storico-artistico: “Villa Arnaboldi già Valsecchi” sita in Via XXV Aprile n. 1, tutelata con Decreto del Segretariato Regionale per la Lombardia del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo del 12.01.2017;
- interesse archeologico: “insediamento di età romana e necropoli” sito in Via Madonna di Loreto/Via San Bartolomeo, tutelato con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 25.10.2005.

c) Aree a bosco individuate dal PIF del Parco Regionale Valle Lambro

Le aree individuate come aree boscate all’interno del Piano di Indirizzo Forestale del Parco Regionale della Valle del Lambro sono riportate nella cartografia del PGT con la dicitura “bosco ai sensi dell’art. 42 della L.R. 31/2008” e sono assoggettate alla Norme Tecniche del PIF.

4.2. Vincoli di divieto

a) Fasce di rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto dei cimiteri di Albavilla e Carcano, così come individuate in cartografia, sono quelle definite nel Programma di Fabbricazione approvato con DGR 286 in data 23.01.1973; esse sono state recepite da tutti gli strumenti pianificatori temporalmente successivi al Programma di Fabbricazione.
Sul territorio comunale, nei pressi del confine con il comune di Erba, è presente inoltre la fascia di rispetto generata dal cimitero di Casiglio, sito in comune di Erba.

b) Zone di rispetto di pozzi e sorgenti

I pozzi e le sorgenti presenti sul territorio comunale di Albavilla, con le relative fasci di tutela e rispetto, sono individuati nella cartografia del PGT, che recepisce quanto indicato nello studio idrogeologico comunale.

c) Fasce di rispetto degli elettrodotti

L’elettrodotto a 132 kV n. 520 “cp Erba - cp Montorfano” interessante il territorio comunale di Albavilla genera una fascia di rispetto avente le seguenti “distanze di prima approssimazione”:
- distanza di prima approssimazione-destra: 19 metri;
- distanza di prima approssimazione-sinistra: 18 metri.

Le reti di media e bassa tensione sul territorio comunale generano invece fasce di rispetto aventi le seguenti “distanze di prima approssimazione”:
- per linee MT semplice terna: 10 metri;
- per linee MT doppia terna: 11 metri.

d) Fasce di rispetto delle Stazioni Radio Base

Le Stazioni Radio Base presenti sul territorio comunale, in Via Molinara e in Via Ai Monti, generano una fascia di rispetto di 200 mt.

e) Fasce di rispetto dei metanodotti

Le fasce di rispetto generate dal metanodotto interessante il territorio comunale sono le seguenti:
- Metanodotto Allacciamento Resin 2000: 6,00 metri per parte dalla condotta;
- Metanodotto Allacciamento Comune di Albavilla: 6,00 metri per parte dalla condotta;

- Metanodotto Allacciamento Comune di Faggeto Lario: 6,00 metri per parte dalla condotta;
- Metanodotto Allacciamento Castagna: 6,00 metri per parte dalla condotta;
- Metanodotto Montorfano-Albavilla: 6,00 metri per parte dalla condotta.

f) Fasce di rispetto stradale

Le strade che ad Albavilla generano le principali fasce di rispetto sono le seguenti:
- la Strada Provinciale ex Strada Statale 639 dei Laghi di Pusiano e di Garlate
- la Strada Provinciale n. 37 (Via Brianza)
- la Strada Provinciale n. 40 (Via Milano)

tutte classificabili come strada di tipo C, che fuori dai centri abitati generano una fascia di rispetto di 30 mt.
La perimetrazione del centro abitato include i terreni contermini alla SP 37 ed alla SP 40 tra le aree del centro abitato e pertanto, ai sensi del Regolamento di Attuazione del codice della Strada, viene individuata la fascia di rispetto di 30 mt per le porzioni fuori terra e di 20 mt per le porzioni interrate degli immobili solo lungo la SP ex SS 639.
Per la SP 37 e la SP 40 viene individuata una fascia di rispetto di 10 mt in considerazione dell'intensità del traffico veicolare transitante sulle medesime, come peraltro già definita nel PRG previgente.

g) Aree destinate alla viabilità futura

Le aree destinate alla viabilità futura sono finalizzate alla formazione di una bretella di collegamento tra via C. Cantù e Via Porro, che consenta di escludere dal centro storico la maggior parte del traffico veicolare, ed al recepimento del tracciato relativo all'intervento denominato "Variante di Parravicino", in accordo con il Protocollo d'intesa siglato tra la Provincia di Como, il Comune di Albavilla ed il Comune di Erba in data 27.05.2010.

h) Aree di laminazione

Le aree di laminazione sono individuate a margine della Roggia Molinara, nell'ambito agricolo sottostante l'area industriale di Via Padre Paolo Meroni, in direzione del Comune di Orsenigo.

i) Vincoli di natura geologica e idrogeologica

Relativamente ai vincoli di natura geologica ed idrogeologica, si rimanda allo Studio Geologico, Geomorfologico, Idrogeologico e Sismico comunale ed allo Studio del Reticolo Idrico Minore, che fanno parte integrante del presente PGT.

5. Le aree a rischio archeologico

Nel presente Piano delle Regole, come richiesto dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, vengono segnalate aree a rischio archeologico presenti sul territorio comunale, che vengono tutelate mediante le misure preventive di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Località	**Ritrovamento**	**Bibliografia**
Località Fontana della Rovere	Tegoloni Romani in giacitura secondaria	*RA Como 1982, fasc. 164, pp. 144-145*
Capanna Patrizia, Cameretta terminale della Grotta della Fonte		
Grotta del Tanun	Manufatti paleolitici in pietra. Punte di selce.	*RA Como 1958, fasc. 140, pp. 5-9*
Fraz. Molena, Via S. Maria di Loreto, proprietà Redaelli	Due tombe medievali	*RA Como 1981, fasc. 163, pp. 263-264*
Fraz. Carcano, area adiacente il sagrato della Chiesa di S. Dionigi, proprietà Sala	Resti del Castello di Carcano distrutto nel 1160	*RA Como 1976, fasc. 158, pp. 159-160*
Fraz. Molena, Via Panoramica, sopra Madonna di Loreto, proprietà Buzzi	Tre tombe romane (I-II sec. d.C.)	*RA Como 1981, fasc. 163, pp. 263-264* *RA Como 1982, fasc. 164, p. 145*
Fraz. Molena	Tomba romana (I a.C. – I d.C.)	*RA Como 1982, fasc. 164, pp. 145-146*
Incrocio via Dante, Via ai Monti	Ossuario lapideo di età romana (I d.C.)(ora presso Villa Giamminola)	Segnalazione in ATS 1993
Vill'Albese, Loc. Coetta, Via Matteotti, proprietà Crivelli	Tomba di età tardo-romana (IV – V d.C.)	*RA Como 1917-18, p. 144* *RA Como 1982, fasc. 164, p. 144*
Villa Galbiati	Tomba romana	
Via Dante 26	Tomba di epoca incerta	Segnalazione in ATS 1964
Fraz. Molena, Via Madonna di Loreto angolo Via S. Bartolomeo (F. 5, logico 9, mapp.2842) area vincolata (D.R. 25/10/2005)	Resti di insediamento romano (cisterna, vasca con rivestimento in cocciopesto, murature); fase sepolcrale tardo-antica/ altomedievale	Relazione in ATS 2004
Via Volta 18-22	Lastra di pietra con tavola da gioco, di epoca romana	GAFFURI L.M. "La tavola reale di Albavilla"
Fraz. Ferrera, Via Ferrera, proprietà Sangalli	Tomba romana (fine I a.C.)	*RA Como 1982, fasc. 164, p. 144*
Fra. Molena, via senza nome di fronte a vecchio lavatoio parallela a via per Loreto, proprietà Dotti	Tomba altomedioevale / medioevale	*RA Como 1968, fasc. 150-151, pp. 342-343*
Cima del Monte Broncino	Resti di torre di segnalazione	NSAL 1994, p. 88 *RA Como 2000, fasc. 182, p. 120*
Vill'Albese, località imprecisata	Lapide funeraria con oggetti di corredo (CIL V n. 5657)	*RA Como 1917-1918, fasc. 76-78, p. 144* *RA Como 1982, fasc. 164, pp. 144 e 196*
Fraz. Molena, Via S. Maria di Loreto, proprietà Bottoni	Tomba altomedioevale / medioevale	Segnalazione in ATS 1968
Presso la Cascina Lodorina	Monumento funerario litico con celle per incinerazioni	GAFFURI L.M. "Albavilla. Storia, geografia, anedottica, folklore" p. 29

6. I luoghi sensibili per la prevenzione del Gioco d'azzardo patologico

L'articolo 5, comma 1, della Legge Regionale 21 ottobre 2013, n. 8 "Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico" stabilisce che *"per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da GAP[4], è vietata la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del r.d. 773/1931 in locali che si trovino a una distanza, determinata dalla Giunta regionale entro il limite massimo di cinquecento metri, da istituti scolastici di ogni ordine e grado, asili nido d'infanzia, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori."*

Nel presente PGT vengono pertanto individuati i seguenti luoghi sensibili dai quali calcolare una distanza di cinquecento metri entro la quale è vietata l'installazione di nuovi apparecchi per il gioco d'azzardo; tale distanza viene individuata nella cartografia di piano secondo le modalità definite da apposita determinazione regionale.

Istituti scolastici

Scuola d'infanzia
- Istituto Comprensivo Albavilla - Via Ai Ronchi n. 13 (frazione Carcano) - Scuola d'infanzia
- Asilo Infantile "Orlando e Giuseppina Giobbia" - Via ai Monti n. 1 (Istituto paritario convenzionato)

Scuola primaria
- Istituto Comprensivo Albavilla - Via Porro n. 16 - Scuola Primaria

Scuola secondaria di primo grado
- *Istituto Comprensivo Albavilla - Via Porro n. 16 - Scuola Secondaria di Primo Grado "J.F. Kennedy"*

Asili nido d'infanzia

- Asilo Infantile "Orlando e Giuseppina Giobbia" - Via ai Monti n. 1 (paritario - convenzionato)
- Asilo Nido "L'ora delle favole" - via Brianza n. 18 (privato)

Luoghi di culto

- Chiesa di S. Vittore Martire - Via Mazzini
- Chiesa di Santa Maria di Loreto - Via Santa Maria di Loreto
- Chiesa dei Santi Cosma e Damiano - Via Corogna
- Chiesa di S. Dionigi - Via Don C. Belloni
- Chiesa di S. Lorenzo - Via Saruggia
- Cappella Opera Pia Roscio

Impianti sportivi
- Palestre comunali - Via Porro n. 16
- Campetto Comunale - Via Monterobbio
- Campi da calcio c/o oratorio "S. Luigi" - Via Manzoni
- Albavilla Sport Center - Via Corogna n. 7
- Centro Sportivo Serates - Via Padre P. Meroni

Strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario

- Opera Pia Roscio ONLUS - Via Landolfo da Carcano n. 5 - Residenza Sanitaria Assistenziale

4 Gioco d'Azzardo Patologico

accreditata ATS Insubria - Regione Lombardia

Strutture ricettive per categorie protette

- Primavera Onlus - Via Saruggia n. 2/A
- Cooperativa Varietà (Casa San Giuseppe – ex edificio Padri Betharramiti) - Via Manzoni n. 10

Oratori

- Oratorio di S. Luigi - Via Patrizi
- Oratorio di S. Dionigi - Via Don C. Belloni

7. Le aree destinate all'agricoltura

7.1. Individuazione delle aree destinate all'attività agricola ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP

L'individuazione delle aree agricole presenti sul territorio comunale è stata effettuata utilizzando i criteri definiti all'interno del PTCP, in un'ottica di valorizzazione della funzione di salvaguardia ambientale e del ruolo economico-produttivo che tali aree rivestono.
Le aree agricole sono state definite evitando la frammentazione e la parcellizzazione dei comparti agricoli e la conseguente formazione di aree residuali, con la finalità di garantire condizioni particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa.

L'approccio metodologico di individuazione di tali comparti è stato il seguente: sono stati inizialmente esaminati i dati SIARL (Sistema Informativo Agricolo Regione Lombardia) relativi all'anno 2010, forniti su base catastale, suddividendo i mappali, beneficiari di contributi nell'ambito della politica agricola comunitaria, nelle seguenti categorie di utilizzo:

a) FORESTALE:
- boschi e colture arboree
- bosco misto
- ceduo composto

b) COLTURE FORAGGERE:
- prato polifita non avvicendato (prato stabile)
- prato polifita da vicenda

c) COLTURE SPECIALIZZATE:
- vivaio floricoli e piante ornamentali
- piante aromatiche, medicinali, da condimento
- lampone
- patata
- piante orticole a pieno campo
- fiori e piante ornamentali protette in tunnel o altro
- mora
- mirtillo
- altre piante arboree da frutto
- fragola
- altri vivai
- castagno

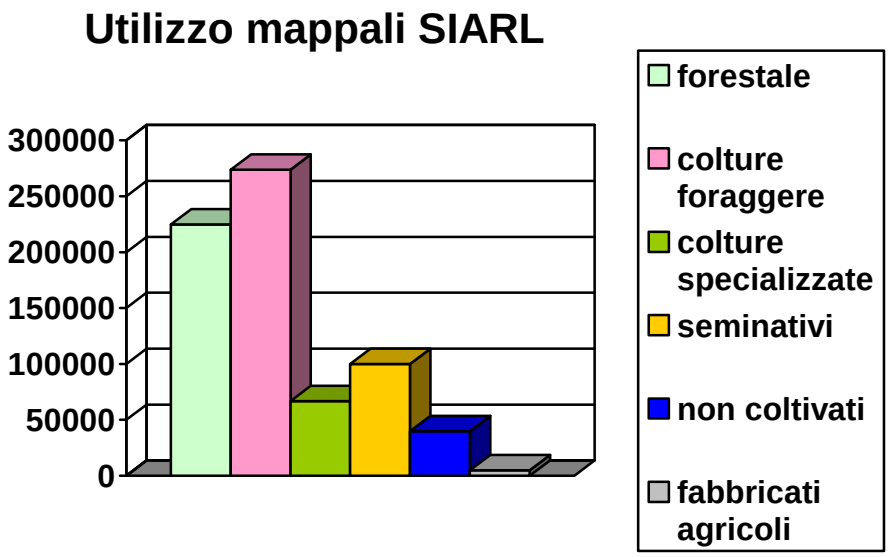
d) SEMINATIVO:
- silomais e mais ceroso
- grano (frumento) tenero
- frumento segalato (triticale)
- mais da granella

e) NON COLTIVATO:
- tare e incolti

f) FABBRICATI AGRICOLI

I dati emergenti dall'analisi metodica e puntuale del database SIARL sono i seguenti:

UTILIZZO	*Superficie (mq)*	%
FORESTALE	224.857	31,67%
COLTURE FORAGGERE	273.704	38,55%
COLTURE SPECIALIZZATE	66.885	9,42%
SEMINATIVO	99.910	14,07%
NON COLTIVATO	39.833	5,61%
FABBRICATI AGRICOLI	4.744	0,67%
TOTALE	**709.933**	**100,00%**



E' possibile osservare la preponderanza di superfici agricole utilizzate a foraggere, ma è significativa la presenza consistente di fondi utilizzati per colture specializzate, queste ultime di tipo molto spesso altamente qualificato.

Per la mappatura dei dati anzidescritti, si è utilizzato il seguente approccio metodologico:

- se un mappale è utilizzato sia a foraggera che a bosco, ad esempio, prevale l'utilizzo più rilevante da un punto di vista dimensionale, essendo le due categorie equiparate da un punto di vista qualitativo;
- se invece un mappale è utilizzato in parte a foraggera ed in parte per la coltivazione di fragole, prevale quest'ultimo utilizzo, essendo maggiormente rilevante da un punto di vista qualitativo.

La seguente rappresentazione grafica illustra la classificazione dei mappali SIARL effettuata secondo il criterio sopra definito; tale base cartografica è stata il punto di partenza per la definizione delle aree agricole presenti sul territorio comunale.

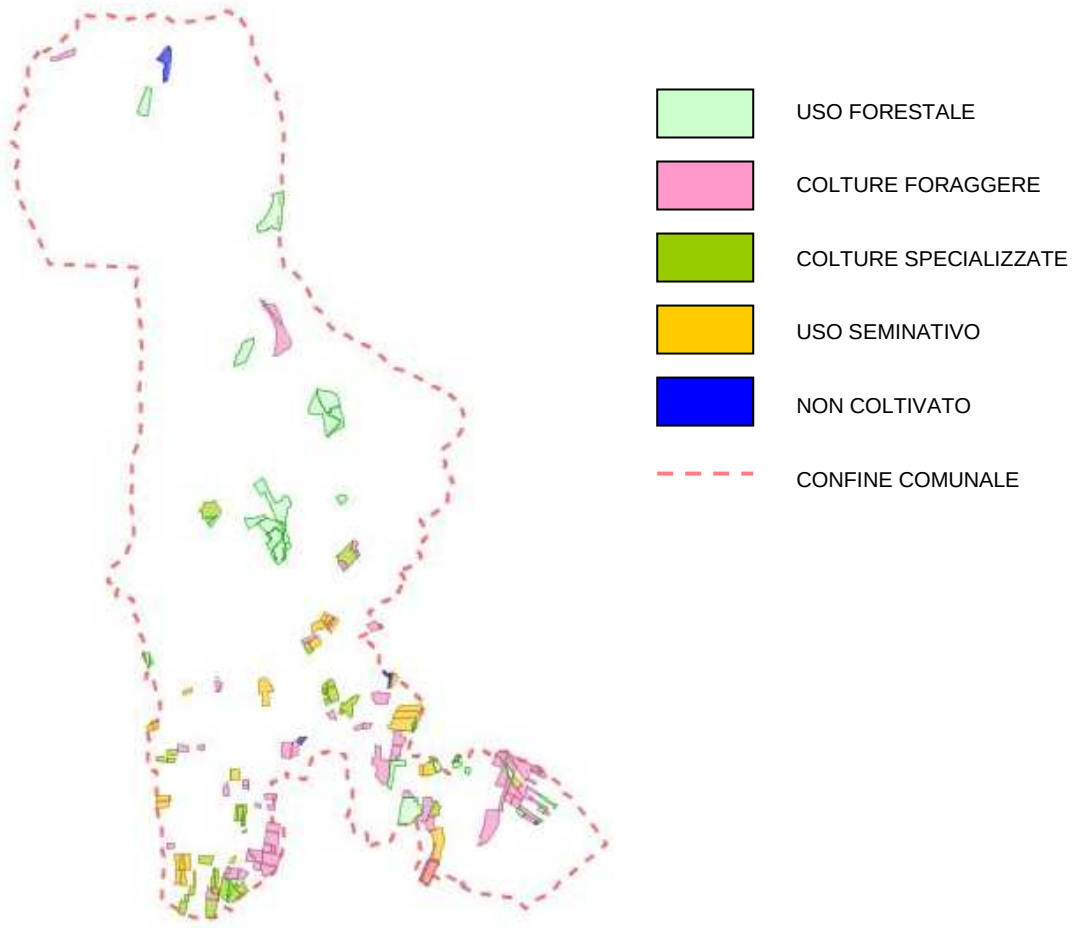


Fig. 1 – mappali SIARL

7.2. Individuazione delle aree destinate all'attività agricola con efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005

Sono state individuate trenta aziende agricole operanti sul territorio comunale di Albavilla alla data del luglio 2010, le quali utilizzano a fini agricoli le seguenti superfici:

	superficie utilizzata (di proprietà o in affitto) sul territorio comunale (mq)
AZIENDA AGRICOLA N. 1	24.190
AZIENDA AGRICOLA N. 2	4.475
AZIENDA AGRICOLA N. 3	9.142
AZIENDA AGRICOLA N. 4	10.500
AZIENDA AGRICOLA N. 5	16.812
AZIENDA AGRICOLA N. 6	122.735
AZIENDA AGRICOLA N. 7	58.110
AZIENDA AGRICOLA N. 8	1.660
AZIENDA AGRICOLA N. 9	24.527
AZIENDA AGRICOLA N. 10	4.870
AZIENDA AGRICOLA N. 11	126.910
AZIENDA AGRICOLA N. 12	19.800

AZIENDA AGRICOLA N. 13	1.300
AZIENDA AGRICOLA N. 14	1.550
AZIENDA AGRICOLA N. 15	3.960
AZIENDA AGRICOLA N. 16	19.400
AZIENDA AGRICOLA N. 17	18.640
AZIENDA AGRICOLA N. 18	10.780
AZIENDA AGRICOLA N. 19	12.660
AZIENDA AGRICOLA N. 20	30.380
AZIENDA AGRICOLA N. 21	44.220
AZIENDA AGRICOLA N. 22	20.772
AZIENDA AGRICOLA N. 23	3.010
AZIENDA AGRICOLA N. 24	40.360
AZIENDA AGRICOLA N. 25	2.300
AZIENDA AGRICOLA N. 26	23.620
AZIENDA AGRICOLA N. 27	21.880
AZIENDA AGRICOLA N. 28	9.080
AZIENDA AGRICOLA N. 29	16.550
AZIENDA AGRICOLA N. 30	5.740
TOTALE	**709.933**

La superficie media utilizzata da ogni azienda agricola operante sul territorio comunale, sulla base di quanto rilevato, è dunque pari a mq. 23.664, dimensione piuttosto significativa.

Ai sensi dell'art. 4, comma 4, dei "Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione" del PTCP, essendo Albavilla classificata su base ISTAT come comune di montagna, la *soglia di significatività dimensionale* dei comparti agricoli è da stabilirsi tra i 9 e i 10 ettari.

L'unica area presente sul territorio comunale che supera i 10 ettari, e quindi la soglia di significatività dimensionale dei comparti agricoli, è l'area agricola di Saruggia.
Effettuando una verifica su tale comparto, si è rilevato che la sua superficie complessiva, ricompresa nel limite amministrativo di Albavilla, è pari a circa 380.000 mq.
In realtà l'area, superando i confini amministrativi, risulta ancora più rilevante da un punto di vista dimensionale, poiché è contigua ad un'ampia area agricola sita nel limitrofo comune di Orsenigo.

Non viene rilevata la presenza di altri comparti agricoli all'esterno dell'area urbanizzata di dimensioni tali da avere valenza strategica a livello sovracomunale.

7.3. Individuazione dei terreni appartenenti ad aziende zootecniche.

L'individuazione della grande area agricola ad efficacia prevalente di Saruggia è giustificata anche dal fatto che in essa sono presenti terreni di proprietà o condotti da aziende zootecniche aventi sede sia ad Albavilla che in altri Comuni, terreni quindi da tutelare poiché qualificanti e generatori di reddito.
In tali aree sono presenti infatti terreni coltivati da aziende aventi gli allevamenti ad Erba, Monguzzo, Anzano del Parco ed Alzate Brianza.
Un numero consistente di terreni ad uso zootecnico è rilevabile anche nelle aree agricole di Carcano, all'interno del confine del Parco Regionale della Valle del Lambro.

8. Applicazione della tecnica perequativa

La tecnica perequativa, disciplinata all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano delle Regole, viene così applicata:

- l'area sorgente - chiamata anche nella cartografia del Piano con il nome di "standard da acquisire" - è dotata di un indice volumetrico, generatore di un diritto edificatorio;
- tale diritto edificatorio dovrà concretizzarsi su di un fondo accipiente, o area di atterraggio, scelto dal proprietario del diritto tra:
    - gli Ambiti di Trasformazione Residenziale;
    - gli Ambiti residenziali consolidati (incremento massimo del 25% del'indice dell'ambito);
    - gli Ambiti residenziali di completamento (incremento massimo del 20% dell'indice dell'ambito);

  Sono esclusi dalla perequazione i Nuclei di Antica Formazione, gli Ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi, gli Ambiti residenziali di interesse paesistico, gli Ambiti residenziali saturi, gli Ambiti di Riqualificazione Urbana, gli Ambiti residenziali di espansione limitata, gli Ambiti Produttivi, gli Ambiti commerciali, gli Ambiti ricettivi e l'Ambito di Riqualificazione ambientale della Salute.
- analogamente, i proprietari dei fondi accipienti possono stabilire in sede di negoziazione se cedere al comune un'area ricadente nell'ambito stesso, se trattasi di Ambito di Trasformazione Residenziale, o un'area sorgente, dopo averne acquistata la proprietà.
- l'Amministrazione comunale rilascia ufficialmente dei "certificati di credito volumetrico", liberamente commerciabili, all'atto di cessione gratuita da parte del proprietario di un'area sorgente alla Pubblica Amministrazione.
- i diritti edificatori generati dalle aree sorgente esterne agli ambiti di trasformazione vanno ad incrementare la dotazione intrinseca di edificabilità dell'ambito, di per sé volutamente ristretta, sino al raggiungimento di un indice massimo predefinito.

Per garantire la trasparenza delle operazioni relative alla commercializzazione dei diritti edificatori, è stato istituito un registro dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico dal Comune ai sensi dell'art. 11, comma 4, della LR 12/2005.