



**Comune di Albiolo**

Provincia di Como

**PGT | Piano di Governo del Territorio**

# Documento di Piano

**DP | Schede Ambiti di Trasformazione**

Allegato alle norme tecniche di attuazione

**LUGLIO 2023**

**SINDACO**

Rodolfo Civelli

**RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

Stefano Grossi

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

**Ubistudio s.r.l.**

Alessandro Alì - Responsabile di progetto e direzione tecnica

Danilo Ercoli, Maddalena Lama, Marta Zaratoniello

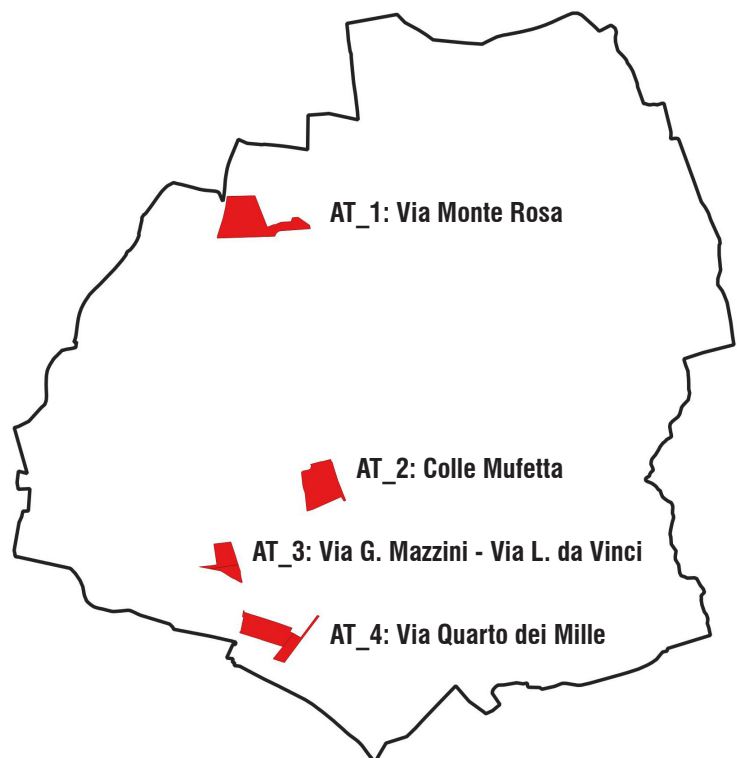
**Studio di geologia Parmigiani - Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Marco Parmigiani

**Polinomia s.r.l. - Mobilità**

Damiano Rossi

Chiara Gruppo





## LEGENDA

### 1. Foto aerea con superficie dell'AT

 AT | Ambiti di Trasformazione


### 2. Estratto della tavola del Documento di Piano


 AT | Ambiti di Trasformazione

 SF | Superficie fondiaria


 Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.

 PLIS Valle del Lanza e Sorgenti del Lura

 Proposta di inserimento nel  
PLIS Valle del Lanza e Sorgenti del Lura


 Perimetrazione della superficie forestale (PIF)

 AA | Ambito destinato all'agricoltura (PR)

 AAe | Ambito destinato all'agricoltura con valore ecosistemico (PR)

 Reticolo idrico

 Connessioni ecologiche (PS)

 TUC | Tessuto urbano consolidato (PR)


 C1 | NAF - Nucleo di antica formazione (PR)


 C2 | Nucleo storico esterno (PR)


 C3 | Ambito residenziale di interesse paesistico ambientale (PR)


### 3 - Estratto della carta di fattibilità geologica


 2a- Aree pianeggianti  
*Fattibilità con modeste limitazioni di carattere geotecnico*


 2b- Aree modellate con blanda inclinazione  
*Fattibilità con modeste limitazioni di carattere geotecnico*

 2c- Aree di piana glaciolacustre  
*Fattibilità con modeste limitazioni di carattere geotecnico ed ambientale, a salvaguardia delle acque sotterranee*

 3a- Aree colmate e con riporti di materiale  
*Favorevole, ma con consistenti limitazioni di carattere geotecnico e/o geomorfologico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per il possibile sviluppo di dissesti a seguito di interventi antropici non adeguatamente progettati*

 3b- Terrazzi morfologici  
*Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geotecnico e geomorfologico che richiedono verifiche locali per la corretta progettazione degli interventi, al fine di prevenire lo sviluppo di dissesti connessi ad azioni antropiche non adeguatamente progettate*

 3c- Aree interessate da allagamento urbano  
*Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere idraulico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per minimizzare l'esposizione al rischio*

 3d- Aree con caratteristiche geotecniche scadenti  
*Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geotecnico, che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione, e idrogeologico, legate alla vulnerabilità all'inquinamento della prima falda idrica sotterranea*

 Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

 Servizi scala sovralocale esterno al comune

 Linea ciclopedonale intercomunale strategica

 Rete ciclopedonale locale

 Rete sentieristica locale

 Confini comunali

 Edifici mappati sulla base di rilievo speditivo

 Viabilità primaria

 3e- Area soggetta a ristagno con ridotta altezza massima dell'acqua

*Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere idraulico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per minimizzare l'esposizione al rischio*

 3f- Aree a basso rischio di esondazione

*Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere idraulico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per minimizzare l'esposizione al rischio*

 3g- Aree a moderato rischio di esondazione

*Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere idraulico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per minimizzare l'esposizione al rischio*

 4a- Area soggetta a ristagno con elevata altezza massima dell'acqua

*Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico*

 4b- Aree di possibile esondazione

*Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico e idrogeologico e nel rispetto della vulnerabilità all'inquinamento della falda idrica sotterranea*

 4c- Aree ad elevato rischio di esondazione

*Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico*

 4d- Aree adiacenti ai corsi d'acqua

*Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico e idrogeologico e condizionato al rispetto delle esigenze di conservazione e recupero morfologico, paesistico ambientale e della funzione e nel rispetto della vulnerabilità all'inquinamento della falda idrica sotterranea*

### 6- Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

 Superficie fondiaria

 Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.

## Ambito di trasformazione AT 1: Via Monte Rosa

### 1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT 1 si localizza al confine nord di Albiolo, lungo via Casanova a confine con il Comune di Valmorea ed interessa un'area parzialmente boscata oggi non urbanizzata. L'ambito è prossimo al parco urbano comunale e alla zona sportiva di Via Monte Rosa.

### 2 Obiettivi

- Realizzare un completamento edilizio del tessuto urbano esistente lungo via Monte Rosa attraverso un progetto unitario.

- Realizzare un ampliamento del limitrofo parco comunale valorizzando i caratteri naturalistici dell'area boscata, recuperando i sentieri esistenti all'interno del bosco e consentendo la realizzazione di un percorso ciclopedonale in connessione con il territorio di Valmorea. L'intervento intende rafforzare la valenza sovracomunale del parco urbano di Albiolo posto al confine con i Comuni di Valmorea e Solbiate con Cagno.

### 3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: (R)
- Destinazione d'uso esclusa: (P) (D) (C) (A)

### 4 Parametri edilizi e urbanistici

ST = 16.432 mq

SF = 2.954 mq

IT = 0,1 mq/mq

SL = 1.643 mq

H = 7,50 m

"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."

(Art.8, comma 2, lett. b) = 13.184 mq

"Area a verde naturale" (Art. 8, comma 2, lett. h) = 13.184 mq

### 5 Modalità di attuazione

- Piano Attuativo

### 6 Prescrizioni

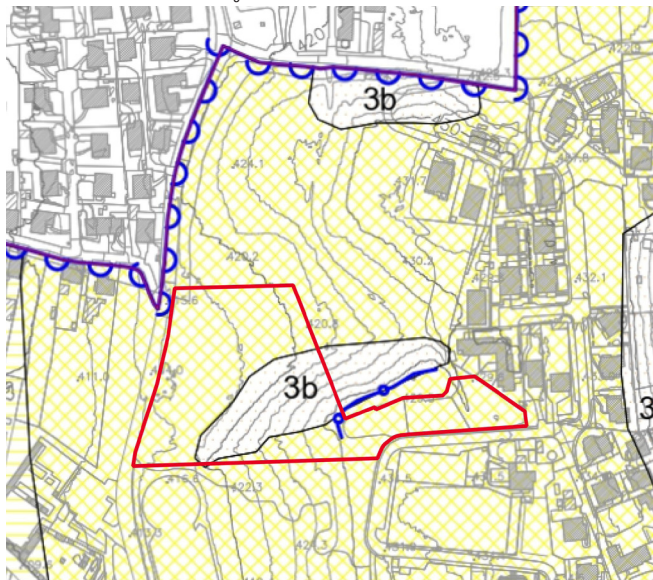
Gli interventi ammissibili previsti sono tenuti a garantire il rispetto dell'art. 11 NTA del PTCP



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP01 - Strategie di Piano

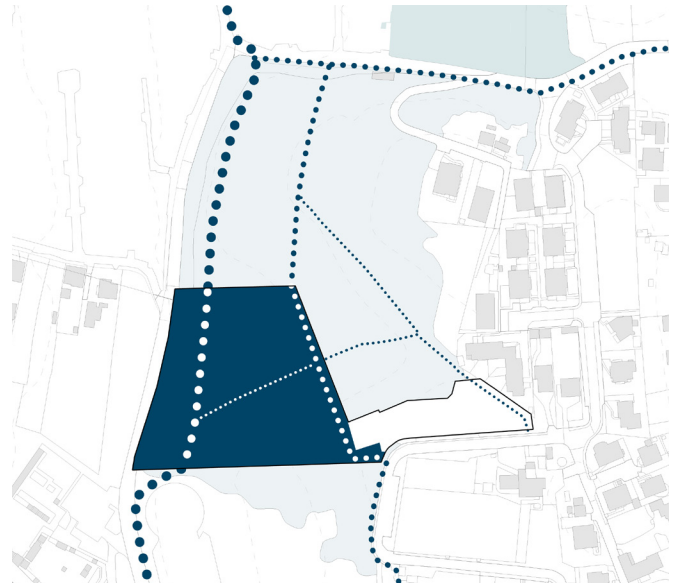


3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano"

## 7 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

### Spazi aperti pubblici

Gli spazi pubblici da cedere o convenzionare all'uso pubblico con l'AC si collocano nella parte nord dell'ambito, lungo Via Casanova, in corrispondenza dell'area del "Boscaccio".

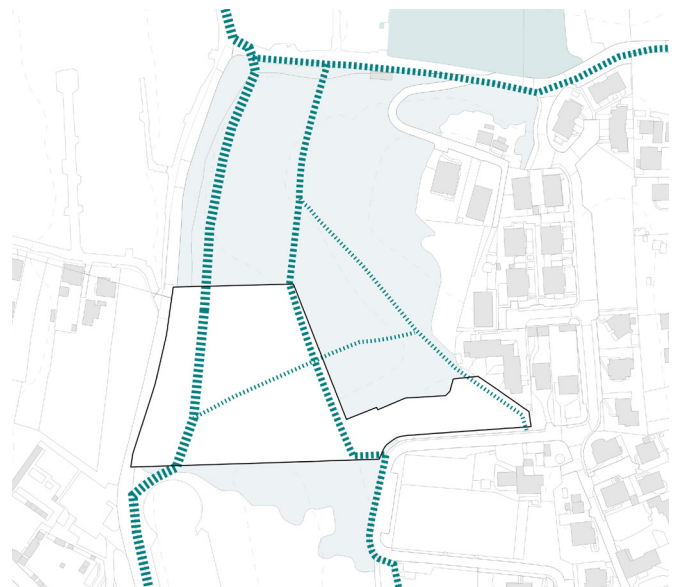


### Accessibilità carrabile

L'area edificabile è accessibile dalla via Monte Rosa.

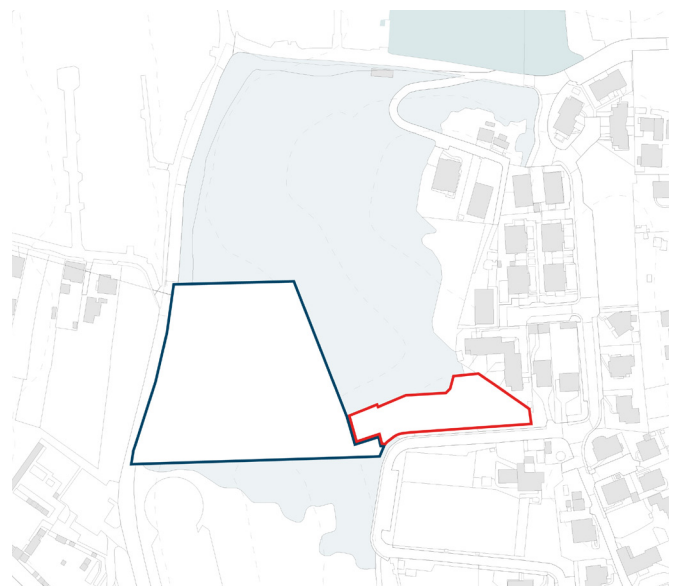
### Accessibilità pedonale e ciclabile

Un nuovo percorso ciclabile si colloca ad ovest dell'ambito, parallelo al tracciato di via Casanova alla quota rialzata dell'area boscata e permette la connessione dei percorsi pedonali presenti all'interno dell'area feste di Sant'Anna e Via Todeschini a confine con il Comune di Valmorea. Gli altri percorsi pedonali previsti ricalcano i tracciati dei sentieri già esistenti all'interno dell'area del "Boscaccio".



### Spazi edificati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte sud-est dell'ambito, lungo la via Monte Rosa, in continuità con le edificazioni esistenti.



## Ambito di trasformazione AT 2: Colle Mufetta

### 1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT\_2 si localizza lungo Via Garibaldi e ricade su un suolo naturale oggi non urbanizzato. Confina con un ambito residenziale di pregio caratterizzato dalla presenza di ville storiche con ampi giardini privati e le aree boscate di Colle Mufetta.

### 2 Obiettivi

- Realizzare un completamento edilizio del tessuto urbano del Colle Mufetta attraverso un progetto unitario coerente con le tipologie edilizie (ville mono o bi-familiari con ampi giardini di pertinenza) che compongono l'ambito urbano circostante.

- Realizzare un giardino urbano pubblico a servizio dell'ambito urbano posto a sud del tracciato stradale della via per Gaggino / via Cavour in continuità con l'ambito urbano boscato del Colle Mufetta.

- Realizzare un percorso pedonale di collegamento tra il Colle Mufetta e il centro storico e i Colli Monte Nuovo e della Chiesa proseguendo il percorso esistente di via Garibaldi.

### 3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: (R)
- Destinazione d'uso esclusa: (P) (D) (C) (A)

### 4 Parametri edilizi e urbanistici

ST = 11.502 mq

SF = 6.669 mq

IT = 0,1 mq/mq

SL = 1.150 mq

H = 6,50 m

"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."

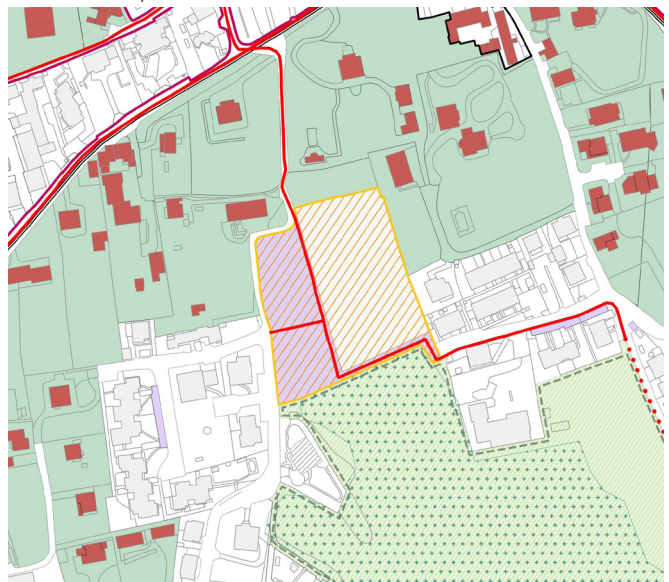
(Art.8, comma 2, lett. b) = 4.834 mq

### 5 Modalità di attuazione

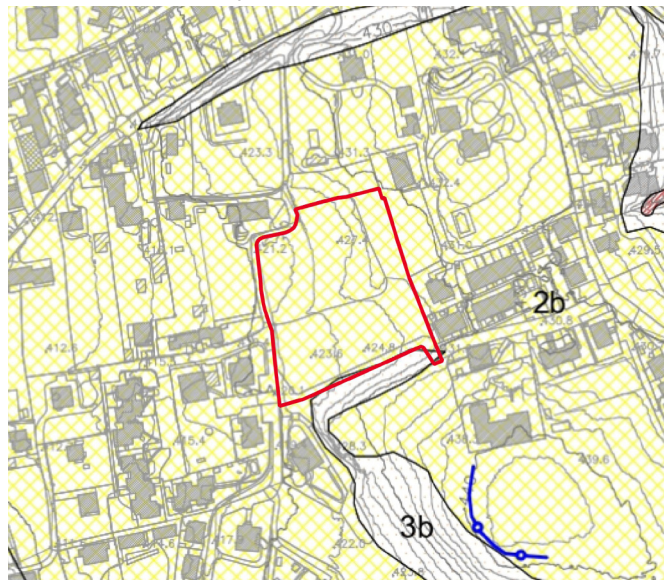
- Piano Attuativo



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP01 - Strategie di Piano



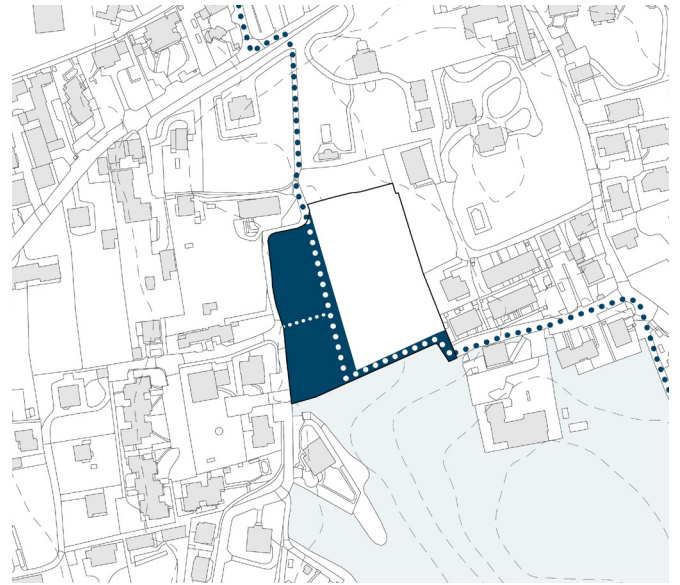
3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano"



## 6 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

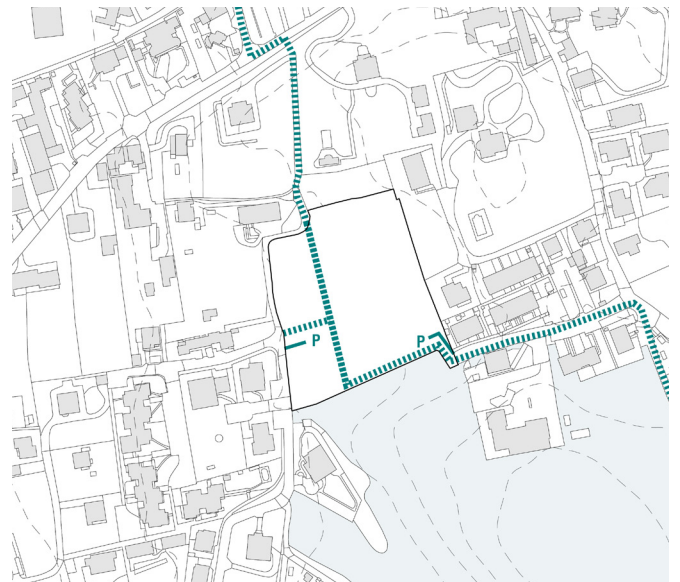
### Spazi aperti pubblici

Gli spazi pubblici in cessione si collocano a ovest e a sud dell'ambito lungo via Garibaldi e l'ambito boscato del Colle Mufetta e sono funzionali alla realizzazione di un nuovo giardino pubblico.



### Accessibilità carrabile

L'accessibilità carrabile a servizio delle nuove residenze è prevista da est sulla via Colle Mufetta e da est da via Garibaldi. I due ingressi carrabili su cui si posizionano le superfici a parcheggio non si configurano come viabilità passante a servizio dell'ambito urbano posto a sud del tracciato via per Gaggino / via Cavour

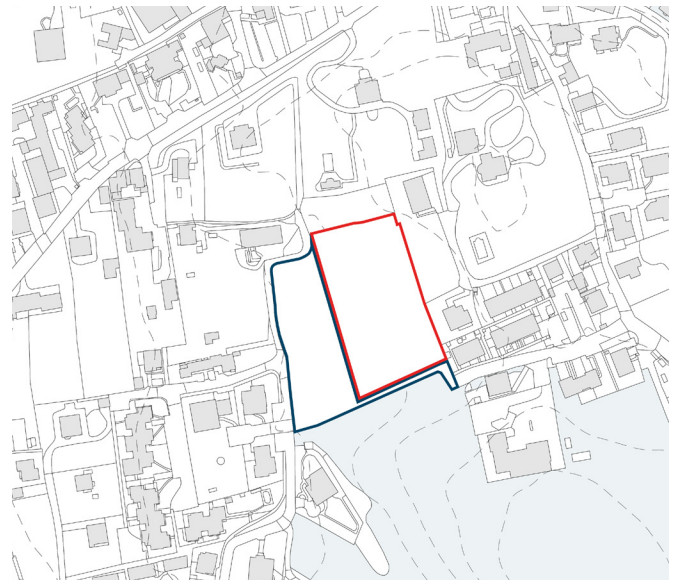


### Accessibilità pedonale e ciclabile

Un nuovo percorso pedonale est-ovest garantisce la continuità tra i percorsi di Via Garibaldi a Via Colle Mufetta. Un nuovo percorso pedonale nord-sud di carattere paesaggistico consente il collegamento tra il centro storico di Albiolo e la sommità del Colle Mufetta. I percorsi si incrociano in corrispondenza del nuovo giardino pubblico.

### Spazi edificati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte est dell'ambito in continuità con il tessuto edificato esistente, lasciando nella parte ovest la continuità tra nuovo giardino e bosco. La tipologia dei nuovi edifici dovranno mantenere la tipologia edilizia di casa isolata su lotto con ampi giardini di pertinenza.



## Ambito di trasformazione AT 3: Via G. Mazzini e Via L. Da Vinci

### 1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT\_3 si localizza lungo via G. Mazzini e la via L. da Vinci. L'ambito si suddivide in due sub-ambiti. L'ambito 3a ricade su un suolo naturale oggi non urbanizzato, mentre l'ambito 3b ricade su un suolo interessato da un edificio residenziale oggi in stato di abbandono. L'ambito è posto al margine del tessuto urbano consolidato in prossimità dell'area proposta come inserimento nel PLIS Valle del Lanza.

### 2 Obiettivi

- Realizzare il completamento del tessuto urbano lungo via G. Mazzini attraverso un progetto unitario;
- Realizzare interventi di viabilità come risoluzione dell'attuale incrocio tra via L. da Vinci e via G. Mazzini.

### 3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: (R)
- Destinazione d'uso esclusa: (P) (D) (C) (A)

### 4 Parametri edilizi e urbanistici

#### AT\_3a

ST = 3.985 mq

SF = 2.403 mq

IT = 0,2 mq/mq

SL = 797 mq

H = 7,50 m

"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."

(Art.8, comma 2, lett. b) = 1.589 mq

#### AT\_3b

ST = 1.892 mq

SF = 1.581 mq

IT = 0,2 mq/mq

SL = 378 mq

H = 7,5 m

"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."

(Art.8, comma 2, lett. b) = 311 mq

### 5 Modalità di attuazione

- Piano Attuativo

### 6 Prescrizioni

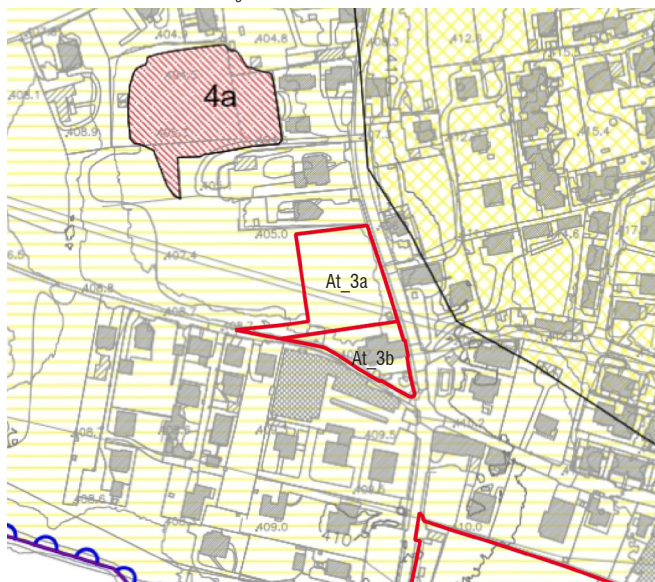
La realizzazione della nuova viabilità deve prevedere la ridefinizione dell'attuale traffico veicolare sulla via L. Da Vinci valutando eventuale dismissione o riduzione a un solo senso di marcia



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP01 - Strategie di Piano



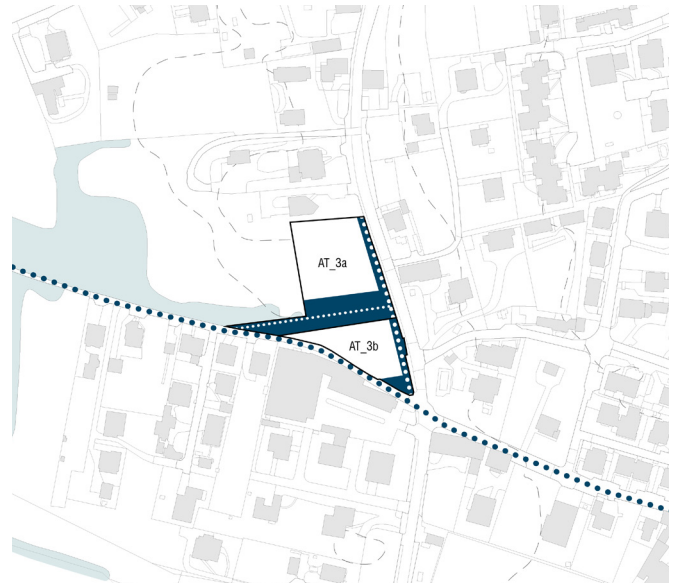
3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano"

## 7 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

### Spazi aperti pubblici

Le aree di cessione sono funzionali al miglioramento della intersezione tra via G. Mazzini e via L. da Vinci. Si collocano:

- lungo Via G. Mazzini al fine di assicurare la sede per un percorso pedonale;
- tra i due sub-ambiti garantendo la possibilità di realizzare una nuova connessione tra via G. Mazzini e via L. da Vinci;
- a sud dell'ambito in corrispondenza dell'incrocio esistente tra via G. Mazzini e via L. da Vinci garantendo la possibilità di adeguare l'attuale intersezione.

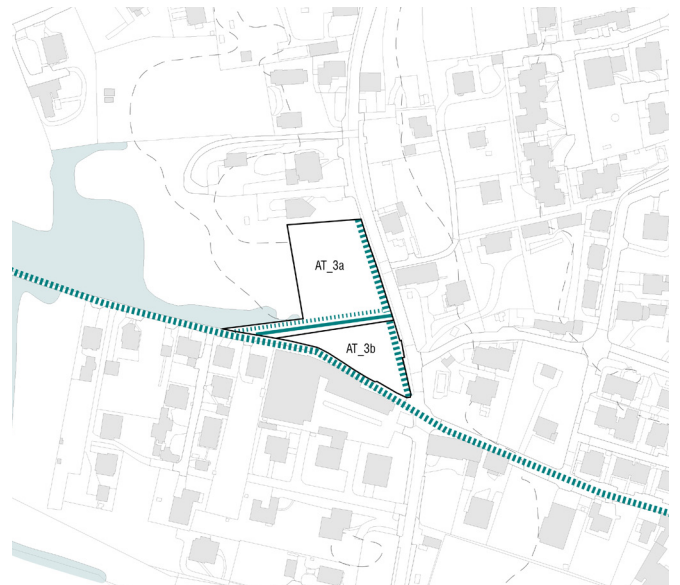


### Accessibilità carrabile

L'accessibilità carrabile ai nuovi lotti edificabili avviene lungo la nuova viabilità trasversale alla via G. Mazzini. A seguito delle scelte viabilistiche contenute all'interno del futuro Piano Attuativo, è ammessa la possibilità di dismettere il tratto di via L. da Vinci lungo il perimetro sud dell'ambito

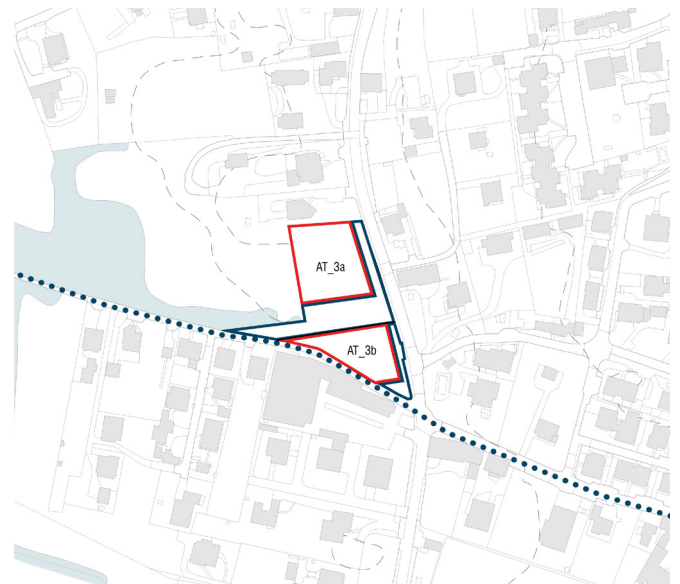
### Accessibilità pedonale e ciclabile

Sono previsti due percorsi pedonali, uno su via G. Mazzini e l'altro in corrispondenza della nuova viabilità ad essa trasversale. La cessione a L'allargamento della sede stradale in corrispondenza dell'attuale intersezione tra via G. Mazzini e via L. da Vinci consente la messa in sicurezza del percorso pedonale est-ovest via Quarto dei Mille e via L. da Vinci.



### Spazio edificato

Le superfici fondiarie (aree rosse) si concentrano nella parte nord e sud dell'ambito.



## Ambito di trasformazione AT 4: Via Quarto dei Mille

### 1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT 4 si localizza lungo la Via G. Mazzini e la Via Quarto dei Mille. L'ambito si suddivide in due sub-ambiti. L'ambito 4a ricade su un suolo interessato da un campo sportivo di proprietà comunale in stato di abbandono; l'ambito 4b ricade su un suolo naturale oggi non urbanizzato. L'ambito è posto al margine del tessuto urbano consolidato in prossimità di un'area agricola.

### 2 Obiettivi

- Realizzare un complesso edilizio costituito da funzioni terziarie e residenziali valorizzando l'attestamento sulla via G. Mazzini al confine con il territorio del Comune di Solbiate con Cagno.
- Realizzare un percorso ciclopedonale di collegamento tra il centro urbano e il programmato tracciato ciclopedonale sul sedime della ex ferrovia Grandate-Malnate;
- Realizzare un percorso e un attraversamento pedonale in sicurezza della via Mazzini in corrispondenza dell'area a parcheggio esistente.

### 3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: (R)
- Destinazione d'uso esclusa: (P) (C) (A)

### 4 Parametri edilizi e urbanistici

#### AT 4a

ST = 8.250 mq

SF = 5.551 mq

IT = 0,2 mq/mq

SL = 1.650 mq

H = 7,50 m

"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."

(Art.8, comma 2, lett. b) = 2.750 mq

#### AT 4b

ST = 3.155 mq

SF = 2.084 mq

IT = 0,2 mq/mq

SL = 631 mq

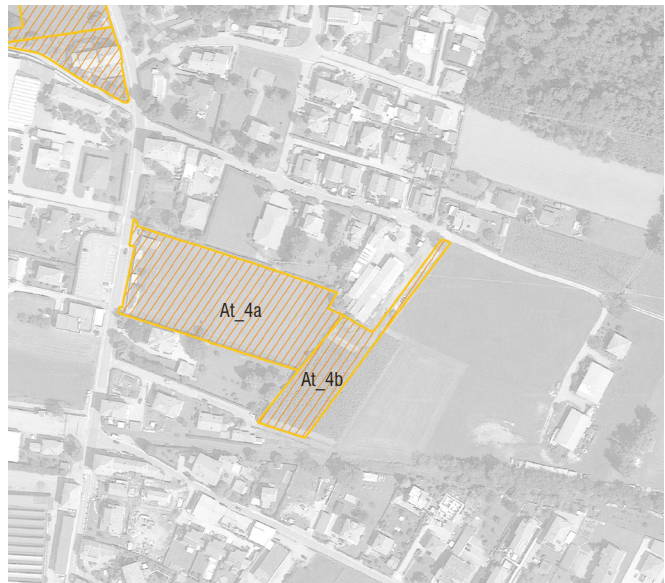
H = 7,50 m

"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."

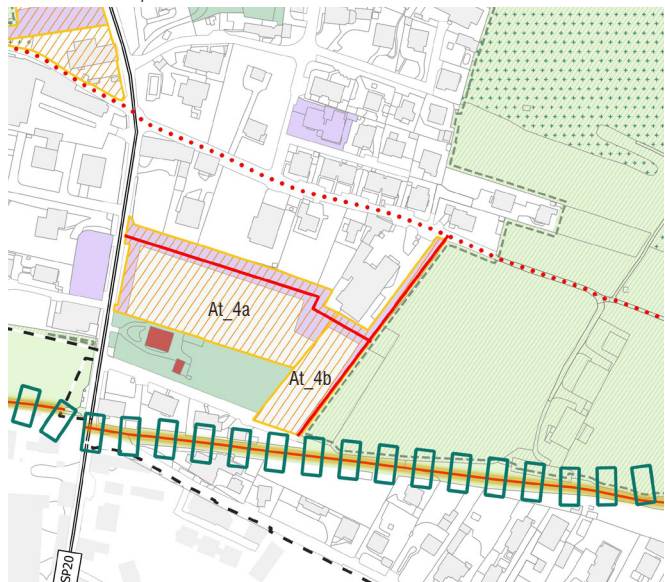
(Art.8, comma 2, lett. b) = 1.544 mq

### 5 Modalità di attuazione

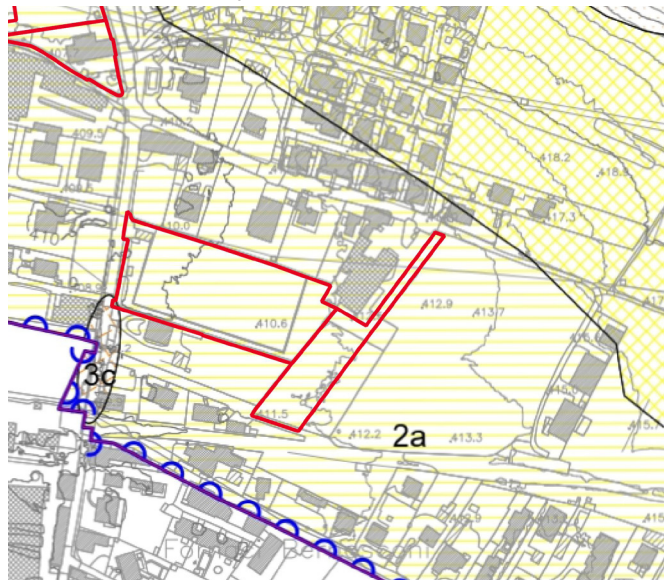
- Piano Attuativo



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP01 - Strategie di Piano

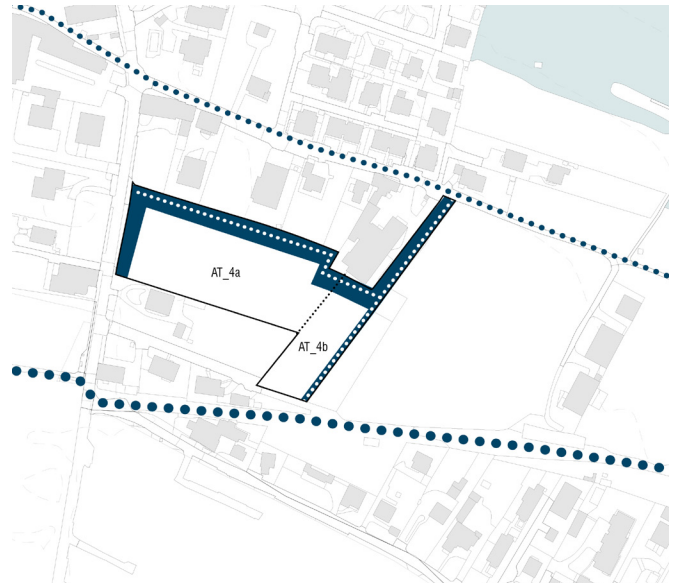


3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano"

## 6 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

### Spazi aperti pubblici

Le aree in cessione si localizzano in corrispondenza del sistema dei nuovi percorsi ciclopedonali assicurandone la connessione e la continuità con i tracciati di via G. Mazzini, Via Quarto dei Mille e quello della ex ferrovia Grandate-Malnate

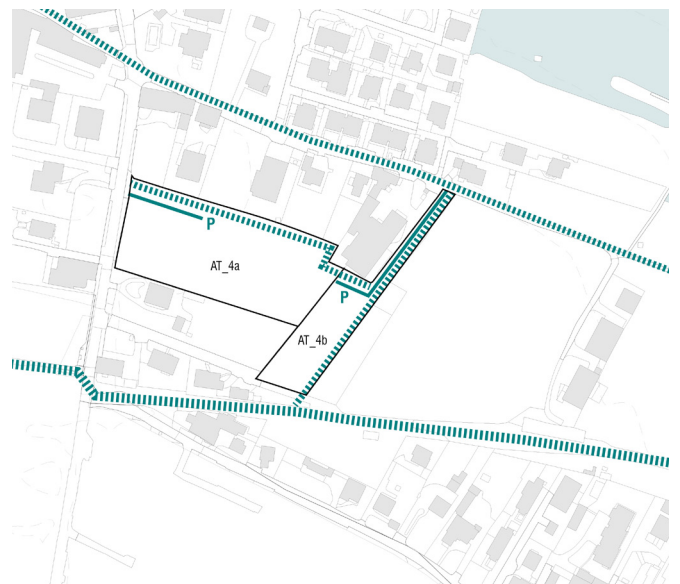


### Accessibilità carrabile

L'accessibilità ai due sub-ambiti avviene dalla via G. Mazzini e da via Quarto dei Mille. Sugli stessi si localizzano due parcheggi a servizio del nuovo insediamento.

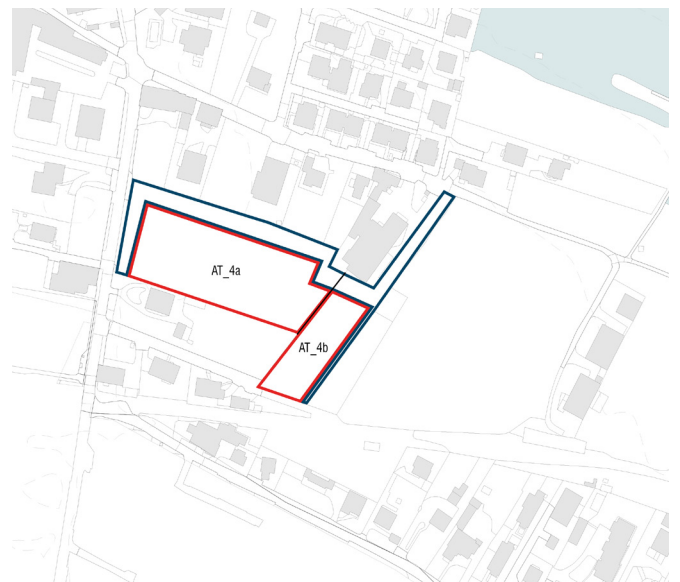
### Accessibilità pedonale e ciclabile

I percorsi ciclopedonali consentono una connessione nord-sud (centro storico / percorso ciclopedonale in programmazione sull'ex tracciato ferroviario Grandate-Malnate) e est-ovest (in attraversamento della via Mazzini).



### Spazi edificati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte sud dell'ambito in continuità con gli insediamenti esistenti



## AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

CODICE AMBITO	AT_1	AT_2	AT_3a	AT_3b	AT_4a	AT_4b
NOME AMBITO	VIA MONTE ROSA	COLLE MUFETTA	VIA MAZZINI/VIA DA VINCI		VIA QUARTO DEI MILLE	
ST   Superficie territoriale (mq)	16.432	11.502	3.985	1.892	8.250	3.155
SF   Superficie fondiaria (mq)	2.954	6.669	2.403	1.581	5.551	2.084
IT   Indice di edificabilità territoriale (mq)	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Superficie da cadere o convenzionare con l' A.C. (mq)	13.184	4.834	1.589	311	2750	1544
Area a verde naturale	13.184					
SL   Superficie lorda (mq)	1.643	1.150	797	378	1.650	631
H   Altezza (m)	7,5	6,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Destinazione d'uso principale	(R) residenziale	(R) residenziale	(R) residenziale	(R) residenziale	(R) residenziale	(R) residenziale
Destinazione d'uso esclusa	(P) produttivo (D) direzionale, turistico-ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale	(P) produttivo (D) direzionale, turistico-ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale	(P) produttivo (D) direzionale, turistico-ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale		(P) produttivo (C) commerciale (A) rurale	
Abitanti teorici (33 mq/ab)	50	35	24	11	50	19