



Comune di Albiolo

Variante Generale al Piano di Governo del Territorio

**PRESENTAZIONE ALLA
CITTADINANZA DELLA PROPOSTA DI
VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

21 giugno 2023

OGGETTO DELLA VARIANTE GENERALE AL PGT

La **Variante Generale al Piano di Governo del Territorio** del Comune di Albiolo ai sensi della L.R. 12/2005 adeguato al progetto di integrazione del PTR alla L.R. 31/2014 e ai sensi della L.R. 18/2019 è stata avviata con la D.G.C. n. 42 del 16/06/2021, a superamento dello strumento vigente approvato con D.C.C. n.33 del 23.07.2008 come modificato dalle successive varianti approvate con D.C.C. n.3 del 5.03.2012 e D.C.C. n.9 del 18.02.2013.

MAPPATURA DELLE ISTANZE ALL'AVVIO DI PROCEDIMENTO



11 *Modifiche al Piano delle regole: passaggio da ambiti agricoli a ambiti residenziali*

3 *Modifiche al Documento di Piano: modifiche di perimetro / di destinazione d'uso ammessa / conferma.*

2 *Modifiche ai parametri degli ambiti residenziali: azzeramento / incremento della capacità edificatoria.*

2 *Modifiche al Piano dei servizi per attuazione di impianti tecnologici e ampliamento di servizi sovracomunali*

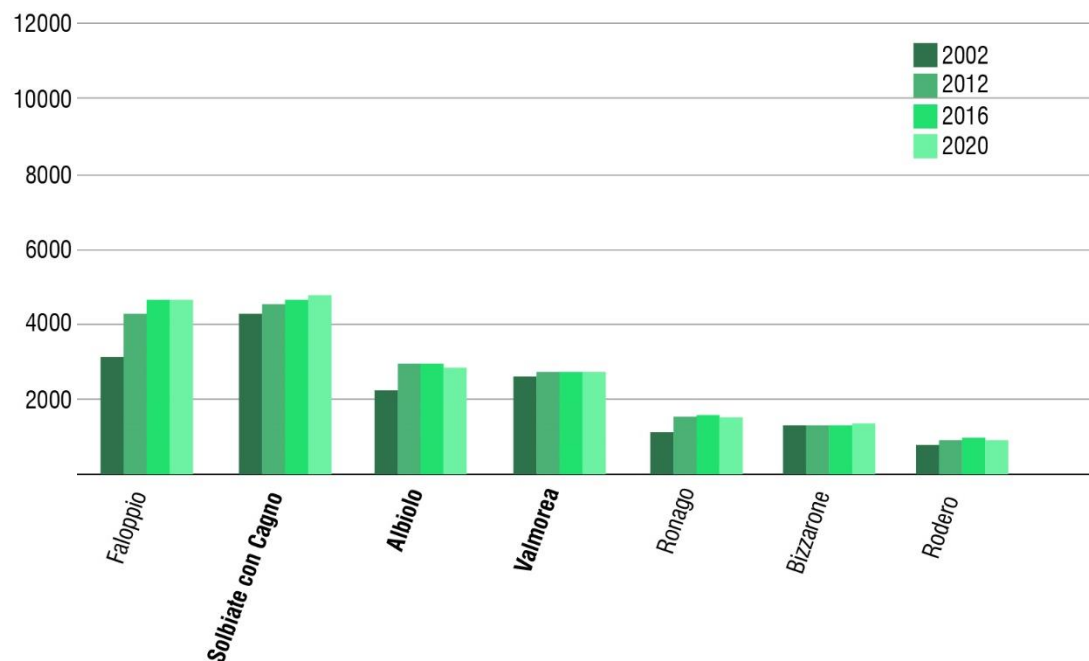


SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO E INTERPRETATIVO: UN ASSETTO URBANO IN EQUILIBRIO

Il nuovo PGT riconosce all'attuale assetto del centro urbano il valore di **forma compiuta in equilibrio con gli spazi aperti** circostanti dove sono presenti numerosi elementi identitari: santuari, chiese, antichi cammini, ma anche formazioni boschive, aree umide, roccoli e aree di importanza archeologica e ambientale.

Il nuovo PGT **tutela e conserva la qualità dell'assetto territoriale** complessivo, insieme alla qualità degli spazi per l'abitare e degli spazi aperti.

Il nuovo PGT si inserisce in uno scenario che vede la **mancata attuazione della maggior parte delle trasformazioni previste nel PGT Vigente**, tra cui anche il progetto della "nuova Garibaldina" in coincidenza del tracciato della ex-ferrovia Malnate/Grandate.



	PROVINCIA	COMUNI LIMITROFI*	ALBIOLO
Dal 2002 al 2012	+10%	+14,2%	+16%
Dal 2012 al 2020	+1%	+4,2%	-2%

Fonte | Popolazione residente totale – Istat 2002-2020

*Comprende i Comuni di: Bizzarone, Rodero, Ugiate-Trevano, Ronago, Faloppio, Olgiate Comasco

SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO E INTERPRETATIVO: UN RIDOTTO FABBISOGNO ABITATIVO

Albiolo è un comune con una popolazione che dal 2012 al 2021 ha alternato fasi **di stabilità e di decrescita** e che con tutta probabilità riproporrà questo comportamento anche nel prossimo decennio alla luce degli scenari previsionali (mediani) di ISTAT e Polis-Lombardia che ritraggono per il quadro regionale un generalizzato decremento della popolazione particolarmente accentuato per alcune province tra cui quella di Como (-1,6% a gennaio 2030).

L'offerta abitativa che il nuovo PGT renderà possibile con le sue previsioni non può quindi essere pensata in risposta a poco probabili nuove domande endogene ma è volta a sostenere le sole domande di **miglioramento delle condizioni abitative dei residenti** e a soddisfare le **domande qualificate provenienti da territori extra-provinciali** ed extra-nazionali attratti dalle condizioni (paesaggistiche e insediative) che qualificano l'immagine di Albiolo nell'ambito territoriale dell'Olgiatese.



CHE COSA FA LA VARIANTE: OBIETTIVI DEL PIANO

- Riconosce come valore lo stato di evoluzione raggiunto dagli insediamenti esistenti sostenendo l'**adeguamento** e la **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**.
- **Facilita** gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato **attraverso un contenuto incremento degli indici fondiari**.
- **Riconosce** porzioni di **tessuti edificati esistenti ad uso residenziale inseriti all'interno di ambiti agricoli** consentendo esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente.
- **Tutela il sistema insediativo di pregio di interesse paesistico ambientale** in corrispondenza delle ville storiche, degli ampi giardini di pertinenza e dei campi terrazzati che si sviluppano sul colle Mufetta;
- Indirizza il PGT verso la progressiva **riduzione del consumo di suolo** adeguandolo alla LR 31/2014.



CHE COSA FA LA VARIANTE: OBIETTIVI DEL PIANO

- Individua **nuove porzioni di territorio da inserire all'interno dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale**, interessate da significativi valori ambientali e paesaggistici;
- Individua gli **ambiti destinati all'agricoltura di interesse strategico**, coincidenti con le aree particolarmente idonee allo svolgimento di attività agricole individuate con i criteri definiti dal PTCP della Provincia di Como;
- Individua **ambiti destinati all'attività agricola con valore ecosistemico** ovvero aree di estremo interesse paesaggistico per la rilevanza degli ecosistemi (aree umide) o aree con formazioni boschive a servizio di antichi roccoli.



CHE COSA FA LA VARIANTE: I PROGETTI DEL PIANO

- Individua **nuove e puntuali trasformazioni** urbane comportanti nuovo carico insediativo solo laddove utili a **rafforzare il sistema degli spazi pubblici e di interesse generale**;
- Individua specifici **ambiti di rigenerazione** lungo la via Cavour e via per Gaggino in corrispondenza di parti di territorio interessate da puntuali fenomeni di sottoutilizzo e dove più urgente è la necessità di **reperire nuovo spazio pubblico** a favore della mobilità pedonale contribuendo alla definizione di spazio urbano.
- **Rafforza il ruolo di polo pubblico** di scala intercomunale per le feste.
- **Rafforza i collegamenti ciclopedonali** con i Comuni contermini.



CHE COSA FA LA VARIANTE: I PROGETTI DEL PIANO

1. *Dal Boscaccio alla ciclabile sulla ex ferrovia*

Obiettivo del progetto è la valorizzazione dell'area pubblica ricreativa di Sant'Anna quale servizio di scala sovracomunale e la sua connessione con il tracciato del "Granfondo dei Longobardi" e della nuova ciclabile sull'ex ferrovia Grandate – Malnate al confine sud con Solbiate con Cagno attraverso il centro urbano. Lungo il suo percorso sono previsti interventi di messa in sicurezza dei pedoni in attraversamento dei tracciati viabilistici di scala provinciale.

Ambiti PGT coinvolti dal progetto:

- Ambiti di trasformazione - AT (DP) AT_1
- Ambiti di trasformazione - AT (DP) AT_2
- Ambito di rigenerazione - A4 (PR)

CHE COSA FA LA VARIANTE: I PROGETTI DEL PIANO

2. Tratto urbano della via per Gaggino

Obiettivo del progetto è la realizzazione di nuovo spazio pubblico in un ambito centrale del tessuto edificato interessato dalla viabilità provinciale SP17 (Via Cavour e Via per Gaggino). Negli ambiti a nord dello stesso tracciato stradale il PGT sostiene la realizzazione di nuovi spazi pubblici a servizio dei pedoni al fine di ricucire il più possibile la rete dei percorsi urbani a nord e a sud. Gli Ambiti di riqualificazione consentono contenuti interventi di densificazione e mix funzionale subordinati all'arretramento delle recinzioni esistenti.

Ambiti PGT coinvolti dal progetto:

- Ambito di rigenerazione - A4 (PR)





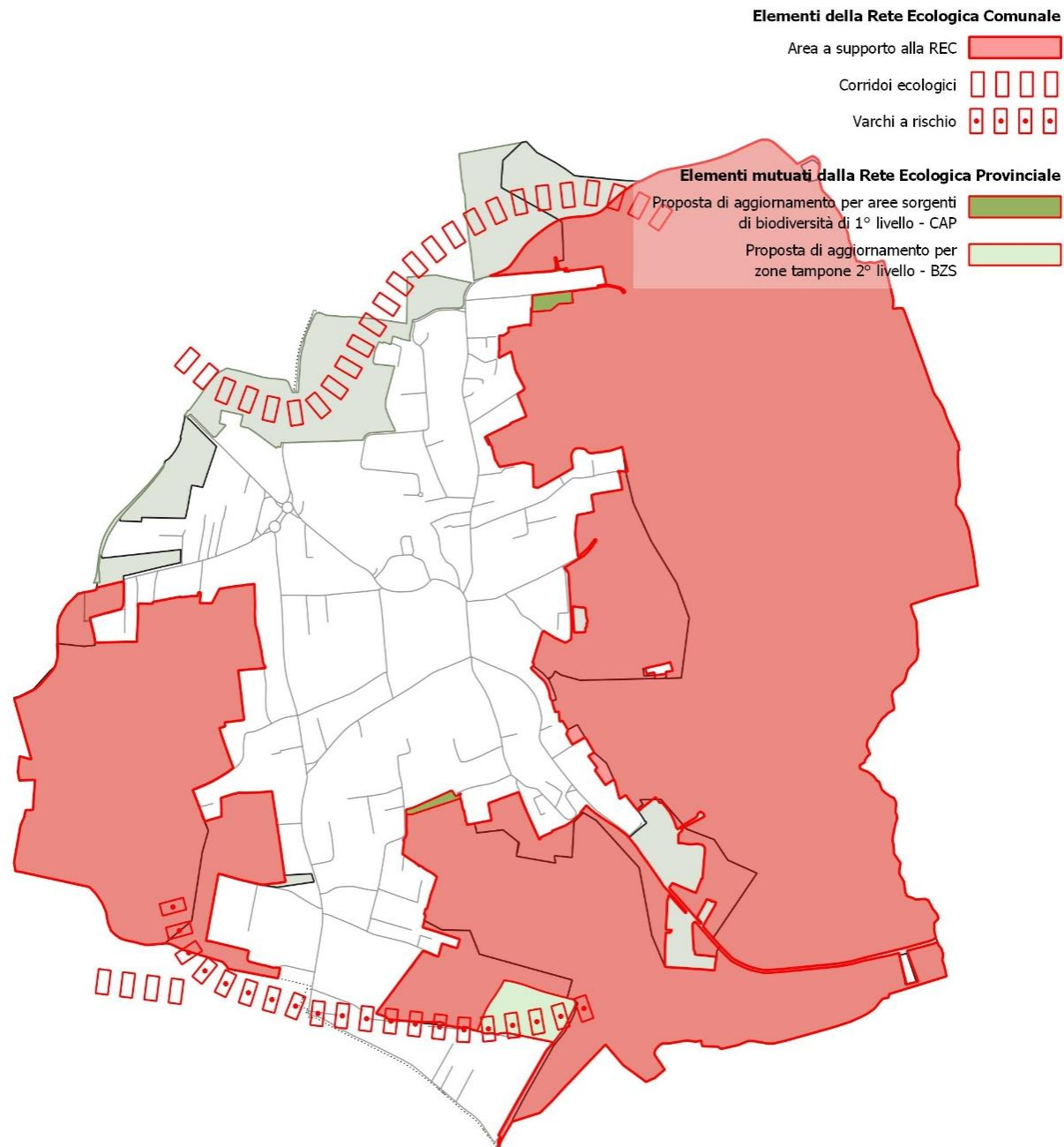
CHE COSA FA LA VARIANTE: I PROGETTI DEL PIANO

3. Tra il Lanza e il Lura

Obiettivo del progetto è la realizzazione di percorsi urbani di collegamento tra gli spazi aperti delle valli fluviali del Lanza e del Lura attraversando il centro urbano di Albiolo. Il PGT individua una serie di percorsi interni alle aree naturali con l'obiettivo di migliorare l'accessibilità al sistema degli spazi aperti dal centro abitato coinvolgendo il centro storico e aree destinate a servizi pubblici.

Ambiti PGT coinvolti dal progetto:

- Ambito di rigenerazione - A4 (PR)



CHE COSA FA LA VARIANTE: LA REC

- Riconosce il carattere di eccezionalità del centro urbano di Albiolo posto **sullo spartiacque di due bacini idrografici**, del Lanza e del Lura.
- Propone ad est l'ampliamento della porzione di territorio già interna al **PLIS Sorgenti del Lura**
- Propone a ovest, nell'area della «Nava», l'espansione nel territorio comunale di Albiolo del **PLIS del Lanza**.
- Definisce la Rete Ecologica Comunale attraverso: "Aree di supporto alla REC", "Corridoi ecologici" e "Varchi a rischio".



Comune di Albiolo

Provincia di Como

PGT | Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Natura e contenuti

Art. 2 Rapporti con strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata

Art. 3 Elaborati del Piano delle Regole

Art. 4 Definizioni e parametri urbanistici

Art. 5 Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade

Art. 6 Attuazione del Piano delle Regole

Art. 7 Disciplina delle destinazioni d'uso

Art. 8 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

Art. 9 Utilizzazione della capacità edificatoria

Art.10 Parcheggi pertinenziali

...

CHE COSA FA LA VARIANTE: LE NUOVE NORME

INTRODUZIONE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI
(allegato B | D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695)

«Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380»

Gli interventi edilizi sono definiti ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 *«Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia»*

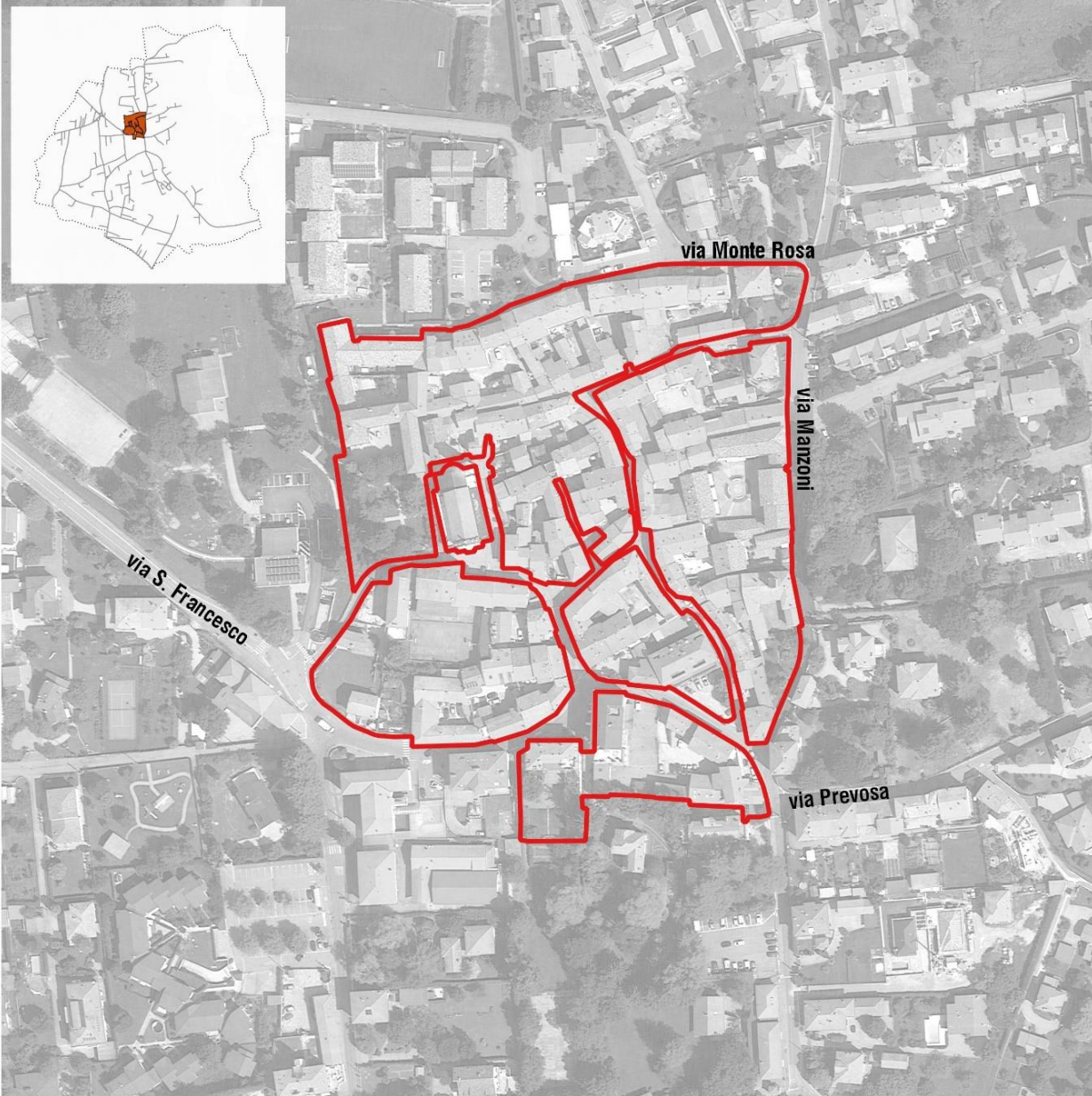
Le destinazioni d'uso sono classificate nelle seguenti categorie funzionali ai sensi dell'Art. 51 della LR 12/2005

- Residenziale – (R)
- Produttiva – (P)
- Direzionale, turistico- ricettiva e servizi privati - (D)
- Commerciale - (C)
- Rurale – (A)

AMBITI DELLA CONSERVAZIONE: C1 | NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

- Ambiti di antica formazione del tessuto urbano che presentano valori storico-testimoniali, artistici e di particolare pregio ambientale.





SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AMBITI DELLA CONSERVAZIONE | C1

- L'obiettivo perseguito del PGT è la **salvaguardia dei valori tipologici, costruttivi e urbanistici originaria** e la riorganizzazione dei manufatti in contrasto favorendo la loro integrazione con l'ambito.
- L'ambito "C1 NAF - Nucleo di Antica Formazione" conferma l'articolazione della disciplina dell'Ambito storico del PGT vigente (*demolizione senza ricostruzione, ricostruzione con prescrizioni generali, ristrutturazione con prescrizioni architettoniche, ripristino architettonico, risanamento e restauro architettonico*)
- Indici e parametri
 - SL ≤ esistente
 - H massima = esistente
 - IC ≤ esistente

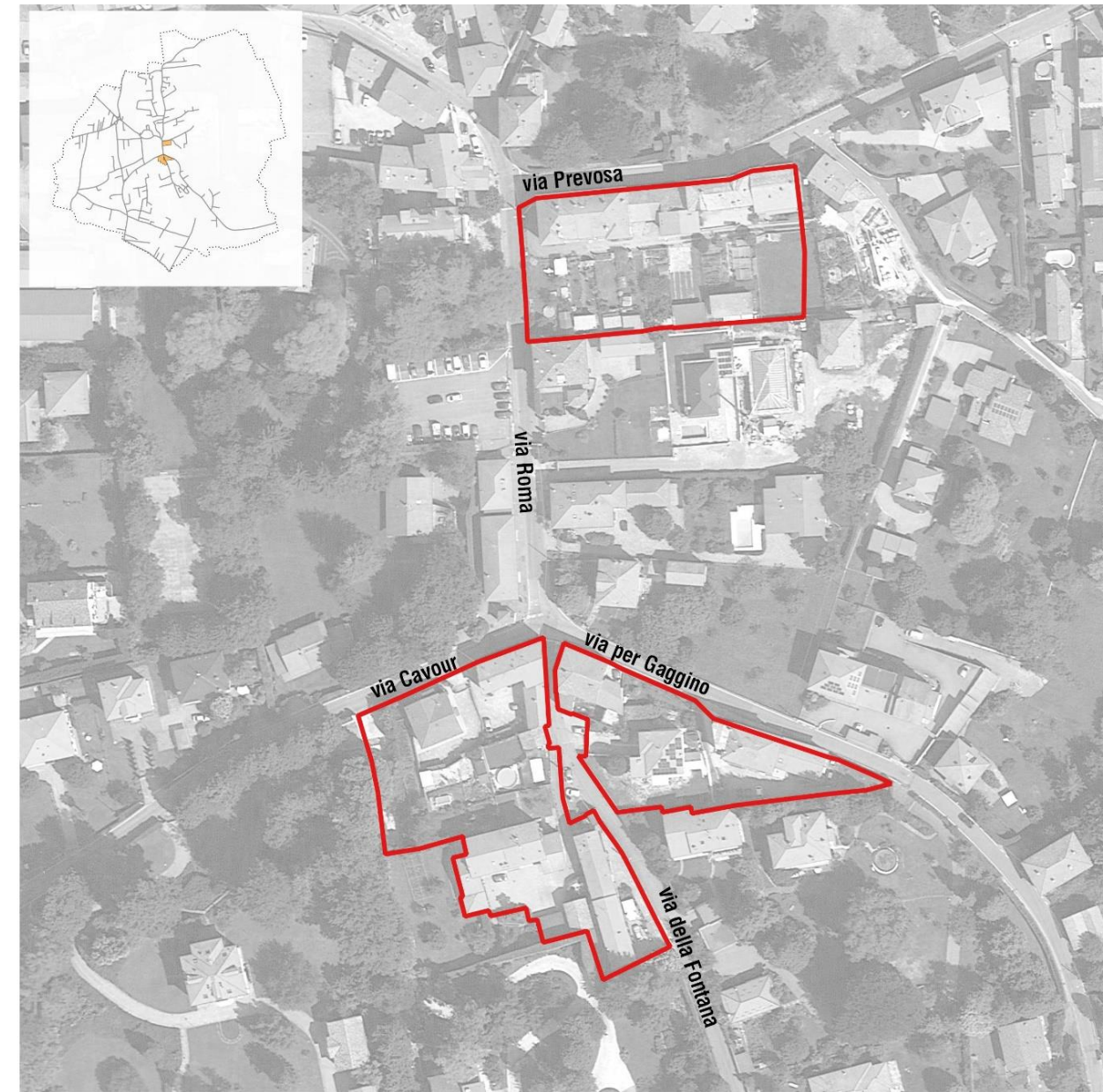
AMBITI DELLA CONSERVAZIONE: C2 | NUCLEO STORICO ESTERNO

- Ambiti del tessuto urbano che presentano caratteri tipologici, costruttivi e morfologici simili all'ambito "nucleo di antica formazione – NAF" ma localizzati all'esterno del perimetro.



SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AMBITI DELLA CONSERVAZIONE | C2

- L'obiettivo del PGT è quello di **salvaguardare il carattere storico testimoniale di questi comparti** evitando la possibile introduzione di manufatti in contrasto con le caratteristiche peculiari dell'area
- Tutti gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e formali prevalenti e caratterizzanti l'ambito
- Indici e parametri
 - SL \leq esistente
 - H massima = esistente
 - IC \leq esistente
 - IPF \geq esistente



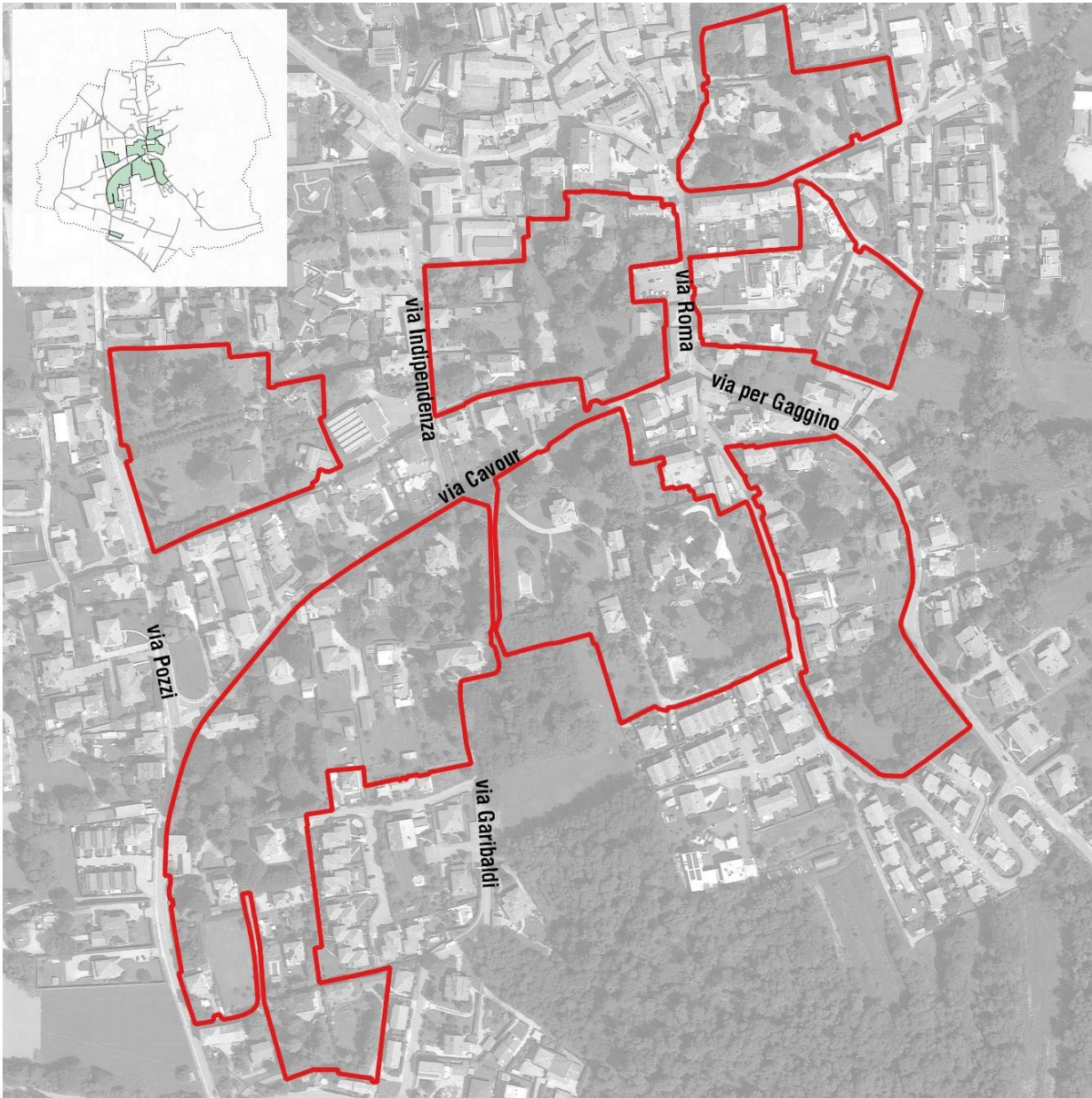
AMBITI DELLA CONSERVAZIONE: C3 | AMBITO RESIDENZIALE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE

- Ambiti del tessuto urbano caratterizzati da un elevato valore paesistico e ambientale in ragione di un sistema insediativo di carattere storico che si sviluppa sul Colle Mufetta definito da ville isolate con giardini di ampia estensione dotate di pregio architettonico e interventi residenziali più recenti di bassa densità.



SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AMBITI DELLA CONSERVAZIONE | C3

- L'obiettivo del PGT è quello di **salvaguardare il valore degli edifici, degli spazi aperti e del patrimonio vegetazionale dei giardini privati** evitando processi di densificazione e incremento del carico insediativo che mal sarebbe supportato da una fragile rete di accesso stradale.
- Tutti gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e formali prevalenti e caratterizzanti l'ambito
- Non sono ammessi interventi di nuova edificazione con la sola eccezione di ampliamenti realizzati in aderenza del patrimonio edilizio esistente
- Indici e parametri
 - IF \leq 0,1 mq/mq
 - H massima = 7,50 m
 - IC \leq 20%
 - IPF \geq esistente



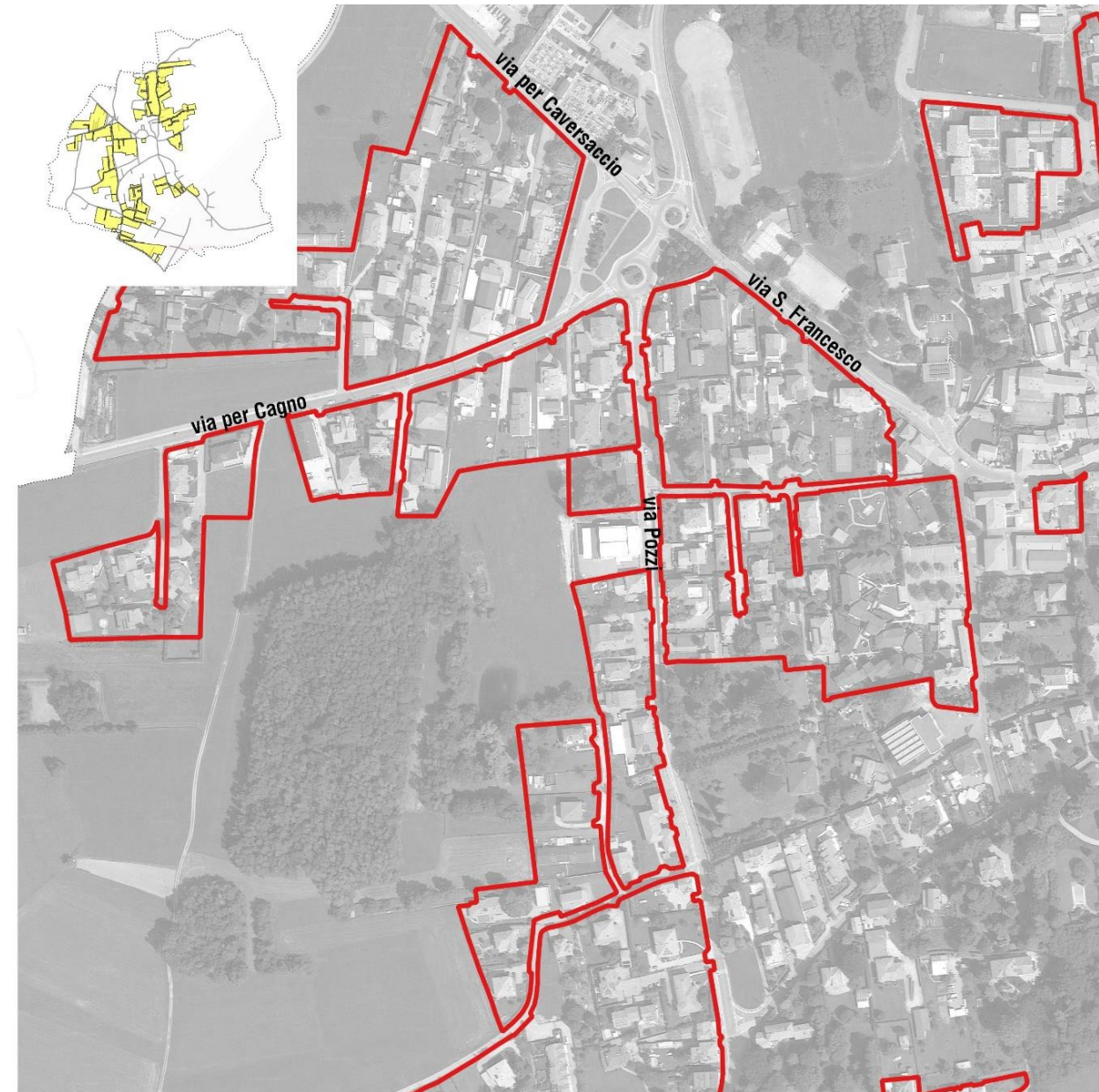
AMBITI DELL'ADEGUAMENTO: A1 | AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

- Ambiti del tessuto urbano interessati e contraddistinti da un assetto compiuto e da un consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.



SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AMBITI DELL'ADEGUAMENTO | A1

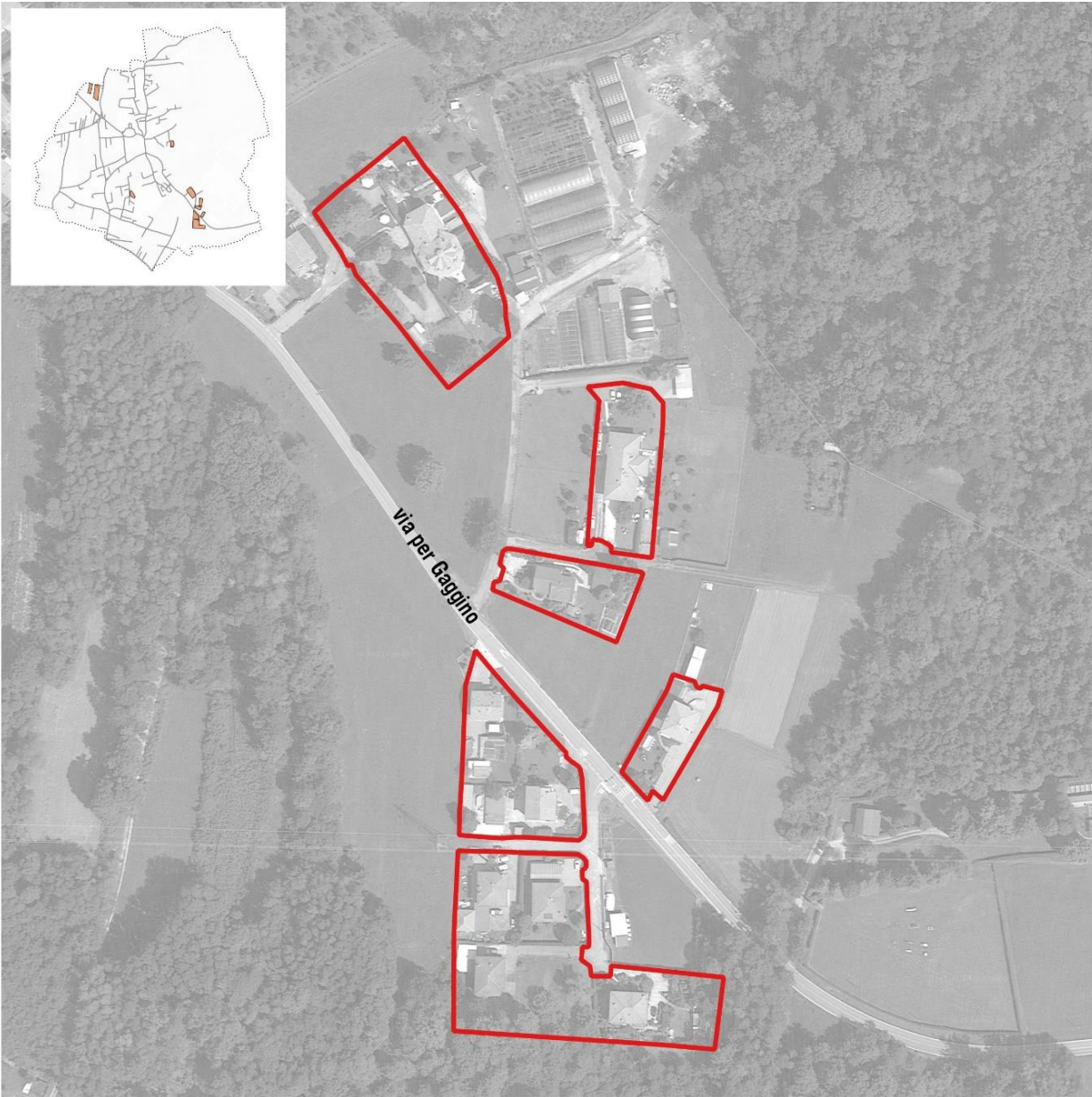
- Al loro interno il PGT persegue l'obiettivo del **rinnovamento del patrimonio edilizio esistente senza modificare l'assetto urbano** pur consentendo, con un **contenuto incremento degli indici di edificabilità**, interventi di completamento dei tessuti edilizi esistenti.
- Sono ammessi tutti gli interventi con titolo edilizio diretto e negli interventi di ristrutturazione comportanti mutamento della destinazione d'uso è ammesso il recupero della SL esistente alla data di adozione del presente PGT
- **Indici e parametri**
 - $IF \leq 0,30 \text{ mq/mq}$
 - $H \text{ massima} = 7,50 \text{ m}$
 - $IC \leq 30\%$
 - $IPF \geq 30\%$



AMBITI DELL'ADEGUAMENTO: A2 | AMBITO RESIDENZIALE INTERNO AD AREA DESTINATA ALL'AGRICOLTURA

- Ambiti del tessuto urbano interessati da edifici esistenti ad uso residenziale che se pur inseriti all'interno di un contesto caratterizzato prevalentemente da usi agricoli sono da essi indipendenti per caratteri tipologici e funzioni insediate





SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AMBITI DELL'ADEGUAMENTO | A2

- L'obiettivo del PGT è di consentirne l'adeguamento ai requisiti tecnologici e spaziali coerenti con gli usi residenziali esistenti **evitando tuttavia interventi di incremento della capacità insediativa che risulterebbero non coerenti con il contesto.**
- Non sono consentiti interventi di nuova edificazione
- Indici e parametri
 - SL \leq esistente
 - H massima = esistente
 - IC \leq esistente
 - IPF \geq esistente

AMBITI DELL'ADUEGUAMENTO: A3 | AMBITO PER ATTIVITÀ ECONOMICHE

- Ambiti del tessuto urbano consolidato caratterizzati dalla compresenza di funzioni produttive, artigianali e commerciali prossimi ad ambiti urbani ad uso residenziale.



SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AMBITI DELL'ADEGUAMENTO | A3

- Al loro interno il PGT persegue l'obiettivo di rafforzare la connessione con gli ambiti urbani circostanti, **riqualificare il patrimonio edilizio e degli spazi aperti** in ottica di sostenibilità ambientale e **sostenere l'indifferenza tra le funzioni del settore economico**.
- Negli interventi di ristrutturazione comportanti mutamento della destinazione d'uso è ammesso il recupero del SL esistente nel rispetto della superficie permeabili prescritta e nel reperimento di una dotazione definita dal PS di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
- Indici e parametri
 - IF \leq 0,70 mq/mq
 - H massima = 7,50 m
 - IC \leq 60%



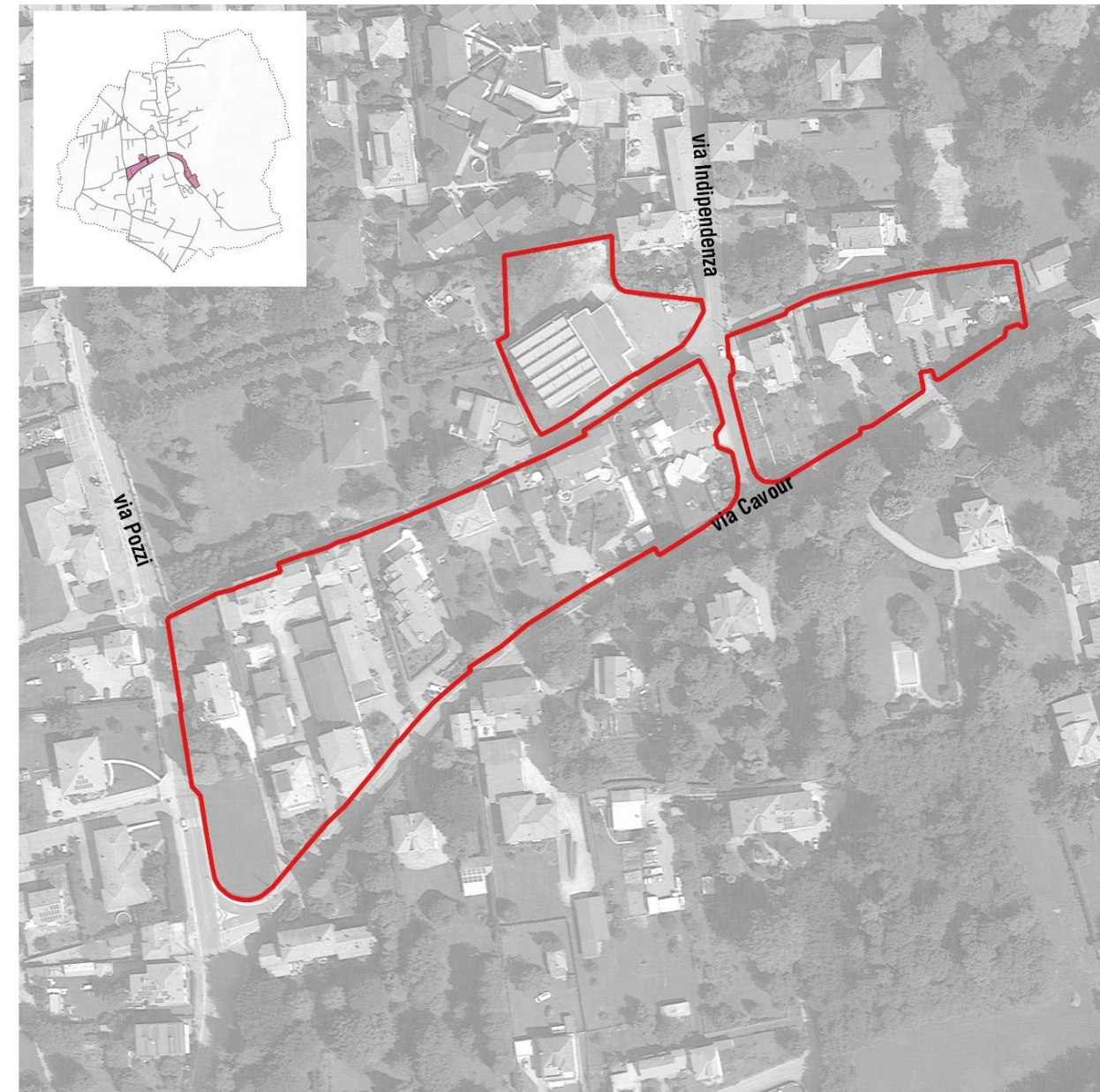
AMBITI DELL'ADEGUAMENTO: A4 | AMBITO DI RIGENERAZIONE

- Gli Ambiti della rigenerazione sono quelle porzioni di tessuto urbano consolidato che emergono per la necessità di una nuova configurazione fisica e funzionale finalizzata a contrastare puntuali fenomeni di dismissione o sottoutilizzo degli edifici valorizzando la loro collocazione all'interno di una porzione centrale del tessuto urbanizzato.

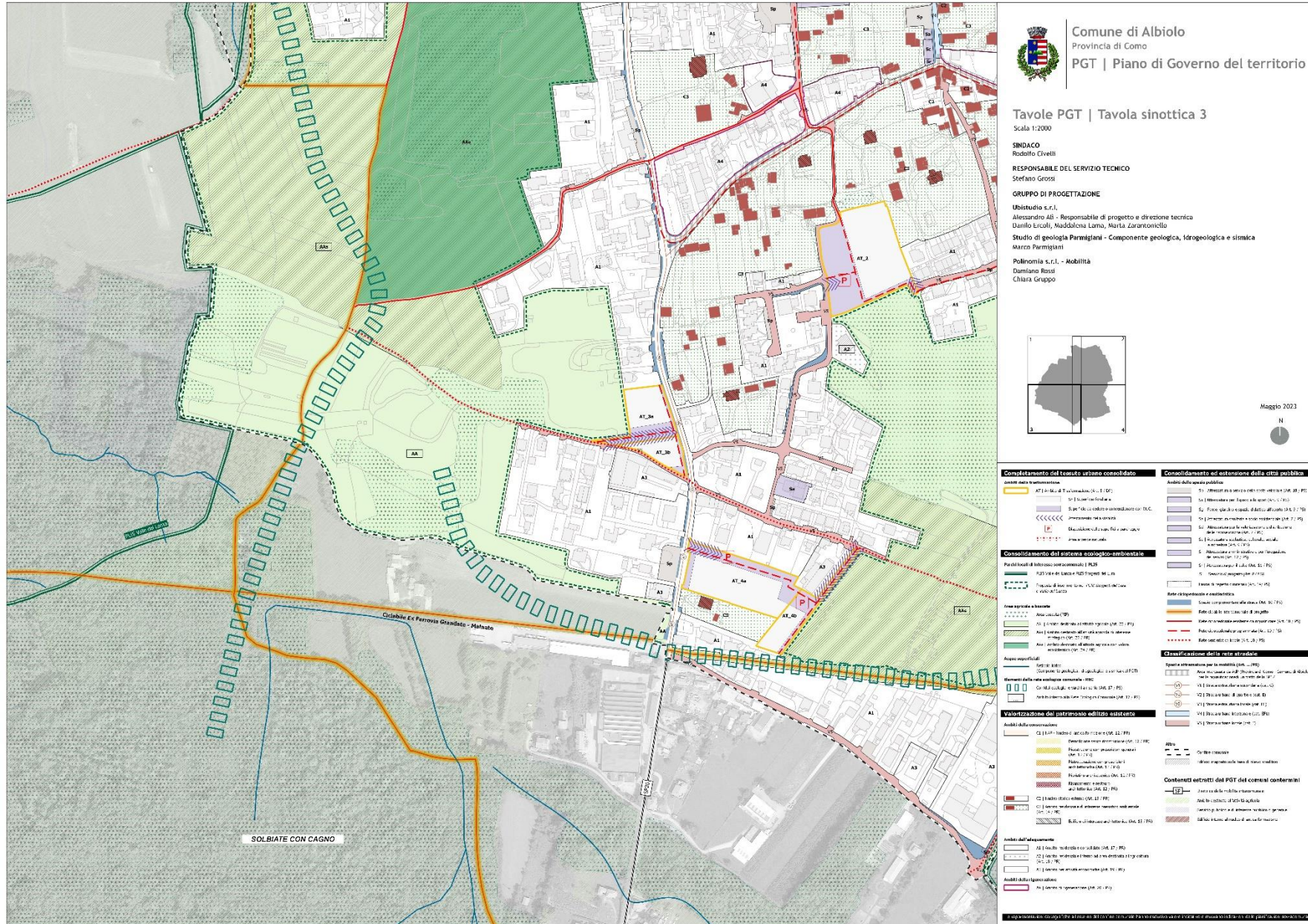


SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AMBITI DELL'ADEGUAMENTO | A4

- L'obiettivo del PGT è il **rinnovamento del patrimonio edilizio** e la realizzazione di adeguati spazi pedonali e la **dotazione di spazi ad uso pubblico** a favore della mobilità pedonale lungo la via per Gaggino e via Cavour.
- Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione prevedono **un indice maggiore se gli interventi assicurano la cessione o l'asservimento di uso pubblico di una fascia pari almeno a 3 metri** di profondità lungo tutto il fronte strada della SP17.
- Indici e parametri
 - IF \leq 0,30 mq/mq
 - IF \leq 0,40 mq/mq *per gli interventi citati nel punto precedente*
 - H massima = 7,50 m
 - IC \leq 1/3
 - IPF \geq 20%

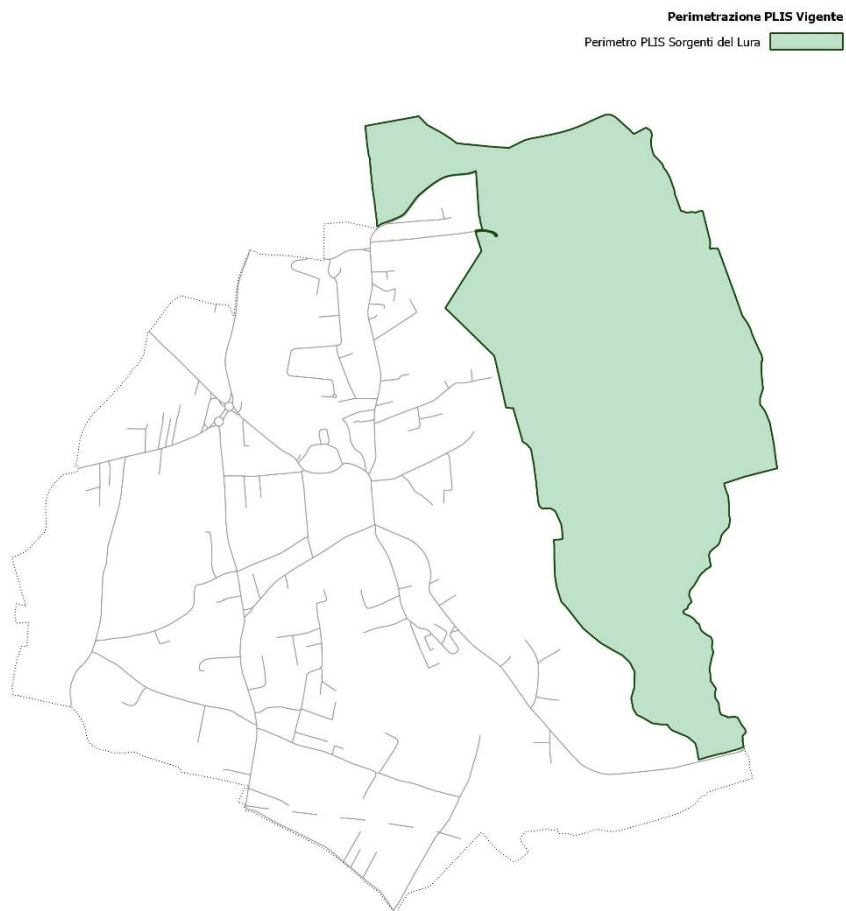


LA RAPPRESENTAZIONE DEL PIANO: TAVOLE PGT | TAVOLE SINOTTICHE (scala 1:2000)



- Suddivisione del territorio comunale in quadranti;
- Visione globale e generale delle **tre componenti del Piano** (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi);
- **Facilità di lettura di tutte le azioni del Piano;**
- Scala di maggior dettaglio (1:2000 e non 1:2500)

SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE



PGT
VIGENTE

PGT
VARIANTE

Superficie comunale interna al parco

PLIS Sorgenti del Lura

0,87 kmq

1,55 kmq

PLIS Valle del Lanza

+

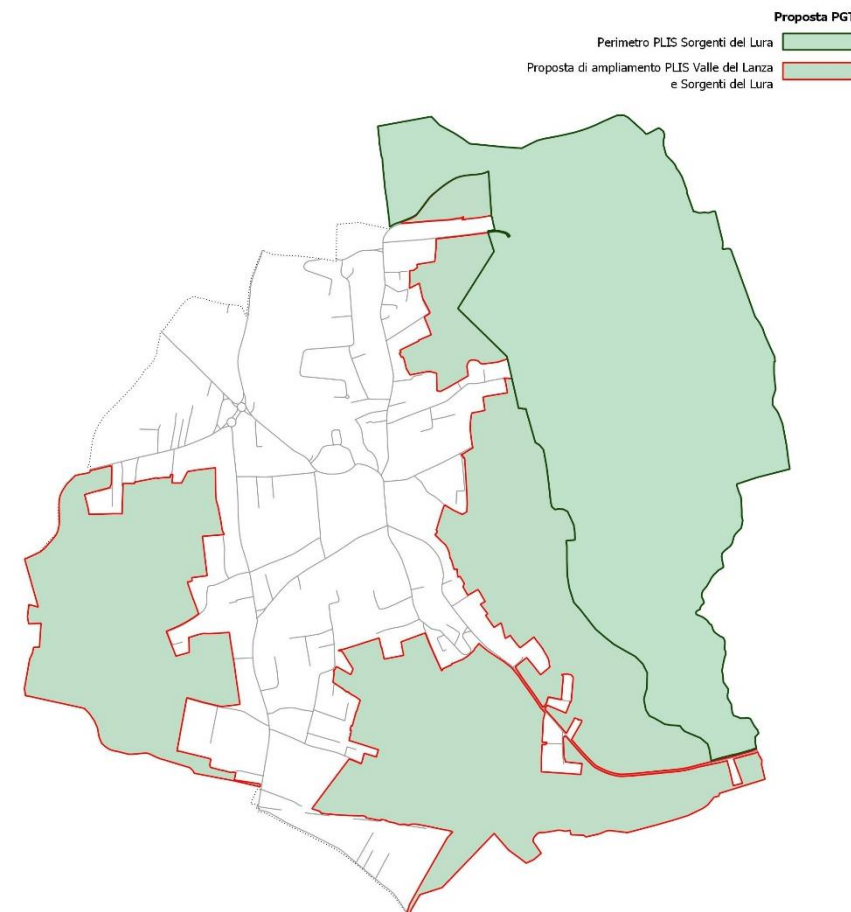
0,43 kmq

0,87 kmq

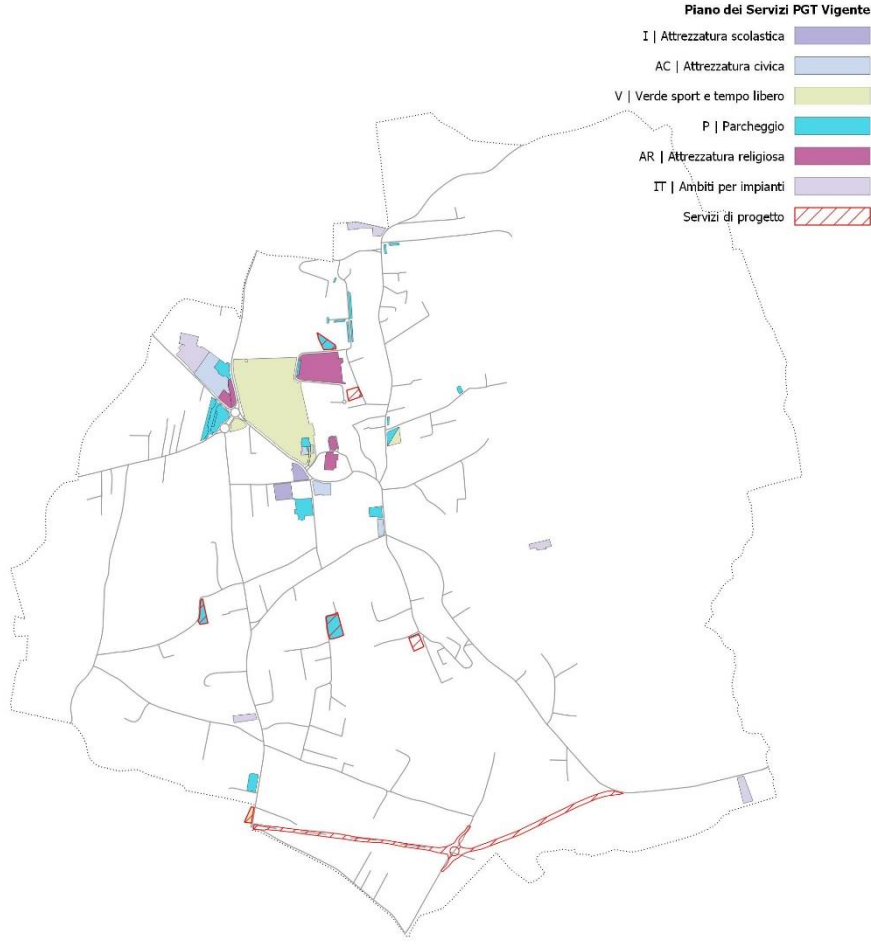
1,98 kmq

30,3%

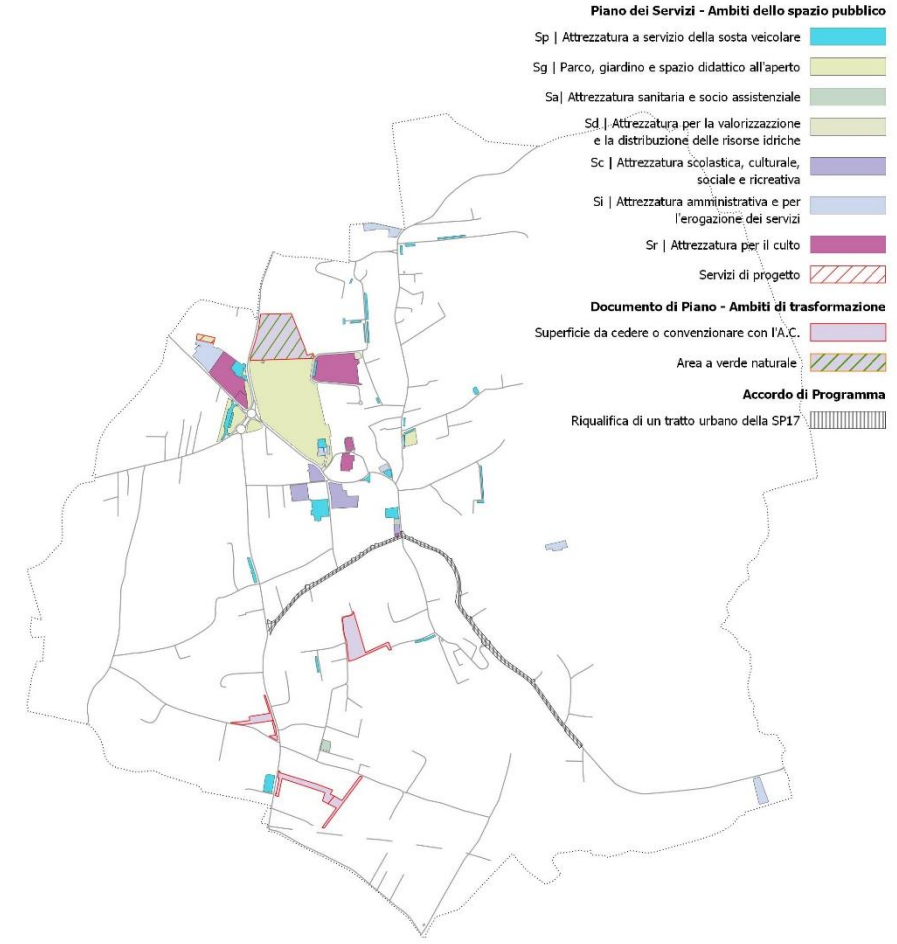
69%



SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: PIANO DEI SERVIZI



PGT VIGENTE	PGT VARIANTE
SERVIZI (totale)	
166.468 mq	160.710 mq
<i>di cui</i>	
Piano dei Servizi	
160.718 mq	136.208 mq
<i>Progetto</i>	
56.477 mq	684 mq
Documento di Piano	
5.750 mq	24.502 mq
<i>Area a verde naturale AT_1</i>	
-	13.184 mq



SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: RETE CICLOPEDONALE



PGT
VIGENTE

PGT
VARIANTE

Rete ciclabile

8,2 km

9,6 km

di cui

Rete ciclabile esistente

1,1 km

Rete ciclabile di progetto

1,3 km

Percorsi urbani

2,5 km

3,8 km

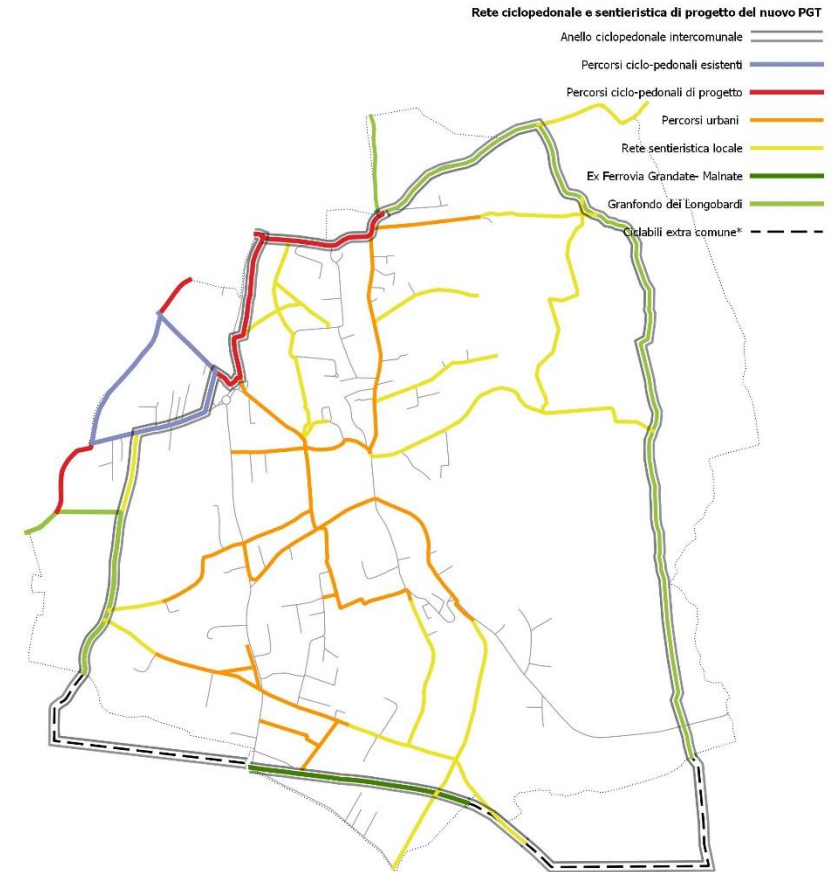
Rete sentieristica locale

1,2 km

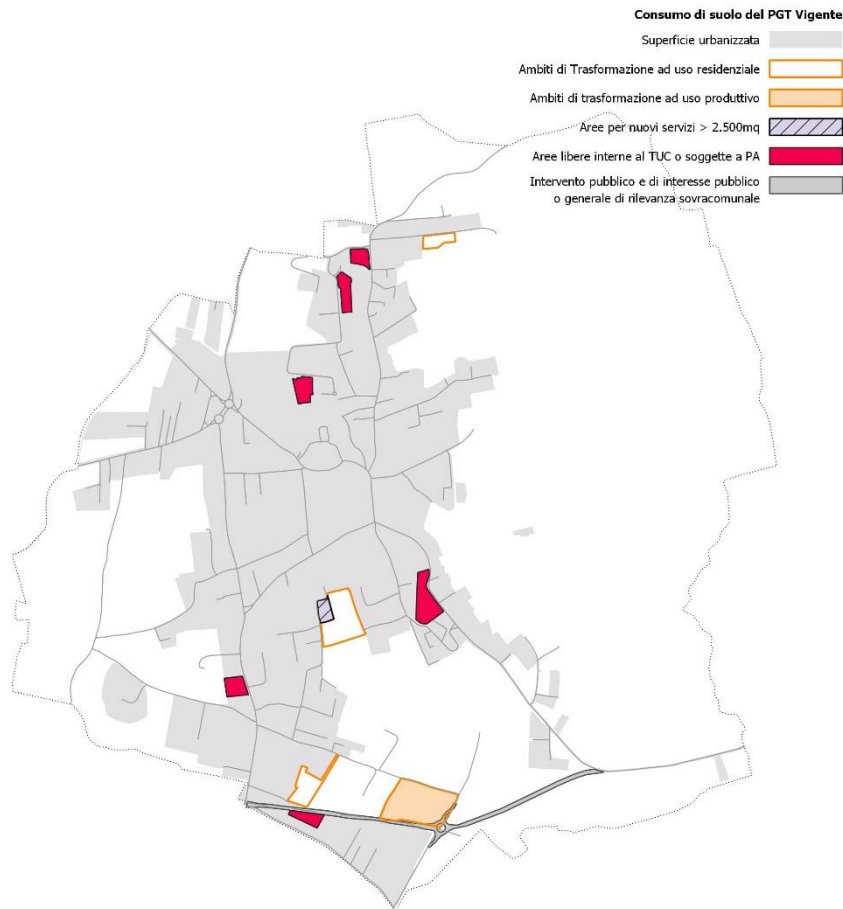
3,9 km

Ex Ferrovia Grandate-Malnate

0,6 km



SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: CONSUMO DI SUOLO



PGT VIGENTE **PGT VARIANTE**

Consumo di Suolo

Superficie urbanizzabile

71.432 mq **-28,8%** 50.887 mq

Soglia comunale di consumo di suolo

34,3% 33,8%

Sup. agricola o naturale

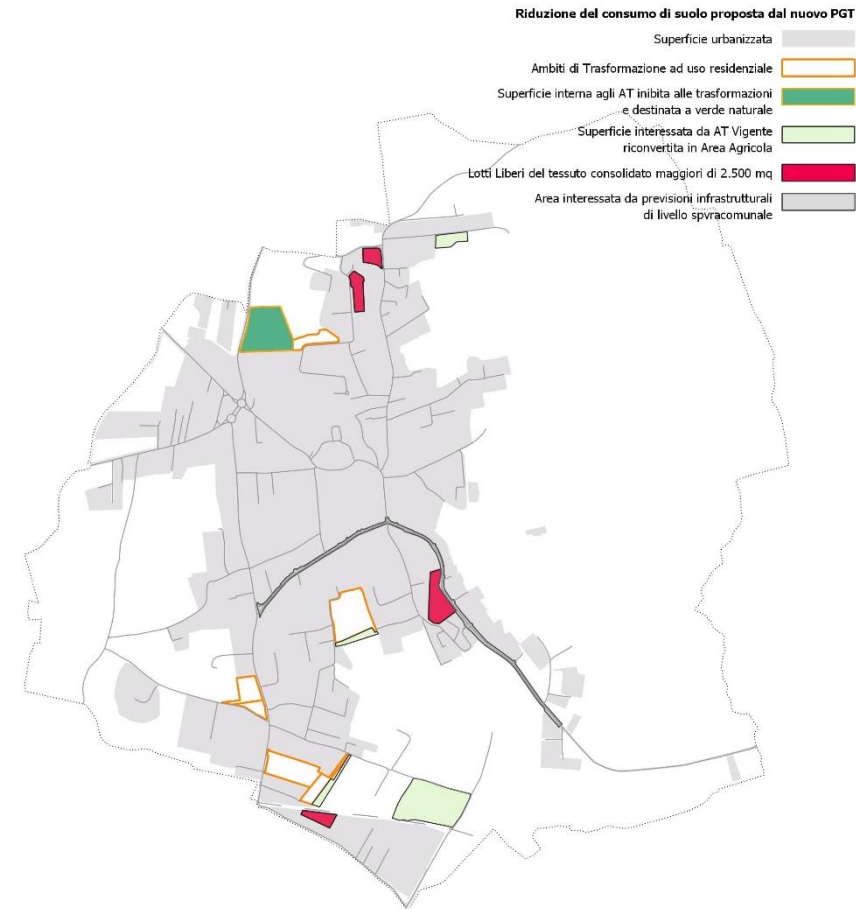
1.887.803 mq 1.899.260 mq

Abitanti teorici insediabili

450 359

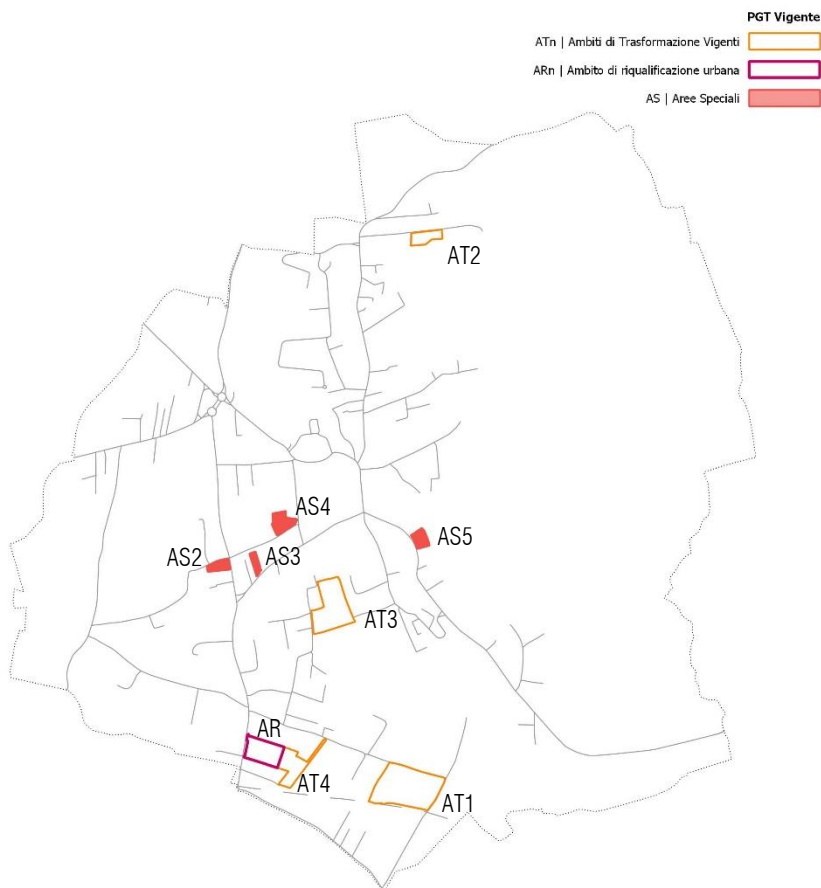
Bilancio ecologico

-21.489 mq



CONFORME ALLA L.R. 31/2014 IN MATERIA DI CONSUMO DI SUOLO

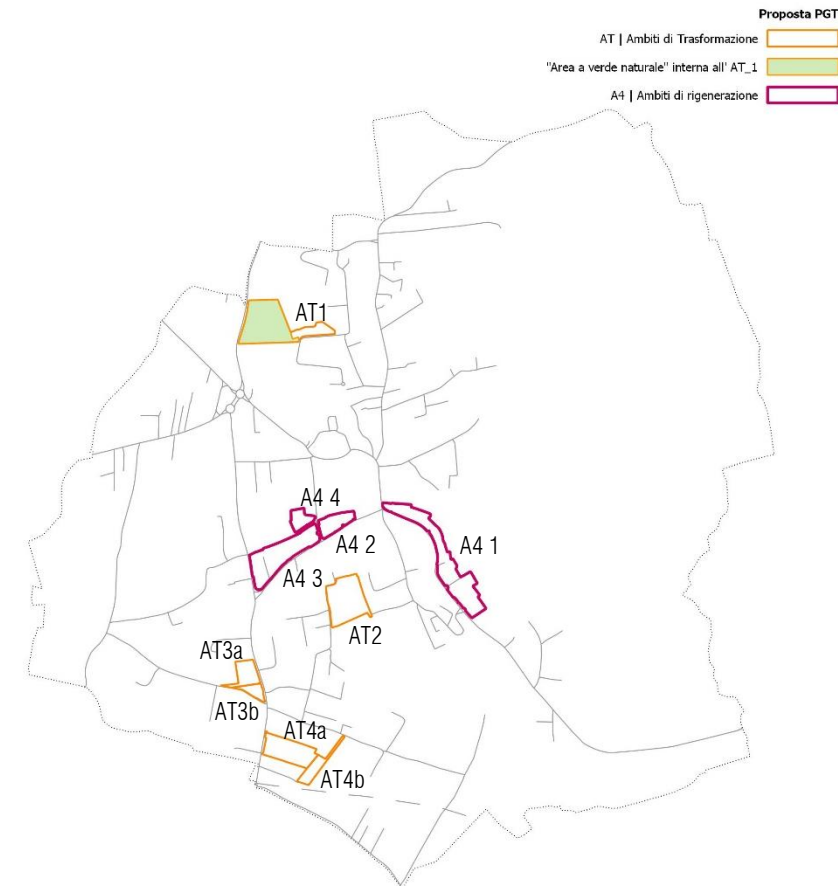
SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: TRASFORMAZIONI DEL NUOVO PGT



4 Ambiti di Trasformazione (DP)
 1 Ambiti di riqualificazione urbana (PR)
 4 Aree speciali (PR)

PGT VIGENTE	PGT VARIANTE
Trasformazioni	
51.273 mq	45.216 mq
Trasformazioni su suolo naturale	
38.534 mq	21.890 mq
Area a verde naturale interna all' AT_1	
-	13.184 mq
Trasformazioni su suolo urbanizzato	
12.739 mq	47.706 mq

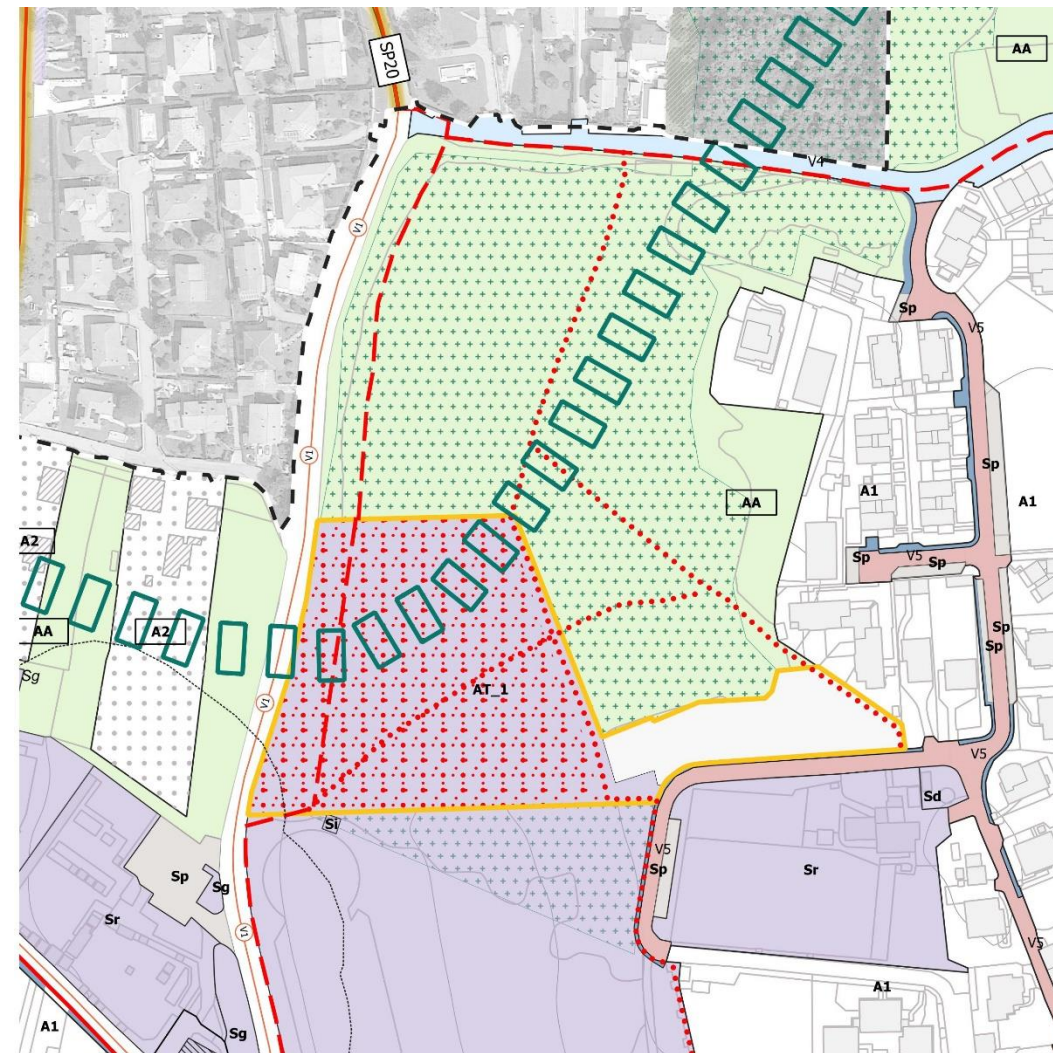
4 Ambiti di Trasformazione (DP)
 4 Ambiti della Rigenerazione (PR)
 1 «Area a verde naturale» (DP)



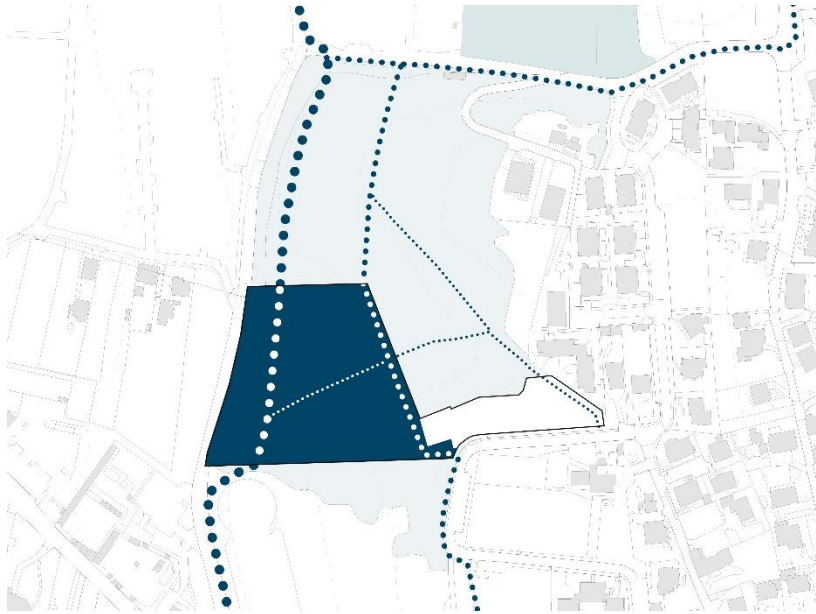
SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AT1 | Via Monte Rosa



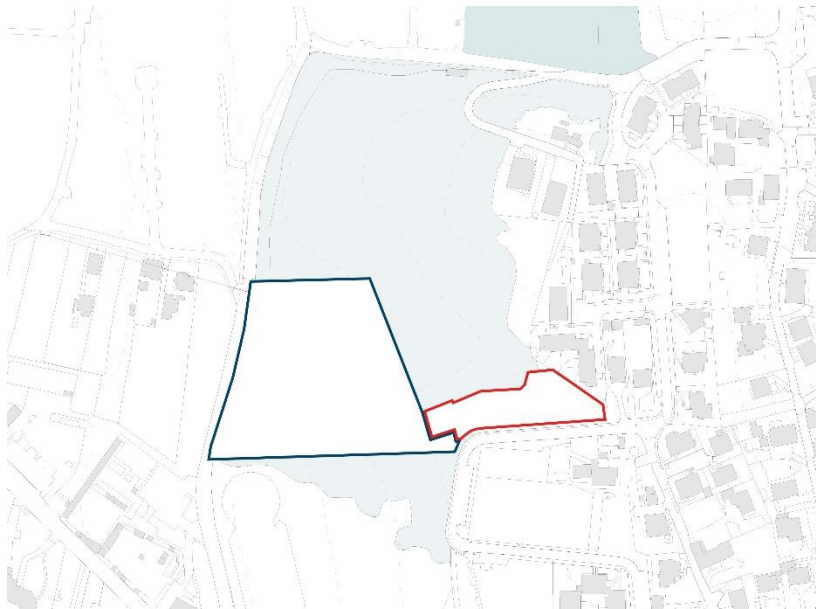
Individuazione del perimetro dell'AT



Estratto Tavola PGT | Tavola Sinottica 1



Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici: spazi pubblici



Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici: spazi edificati

AT1 | VIA MONTE ROSA

- 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.

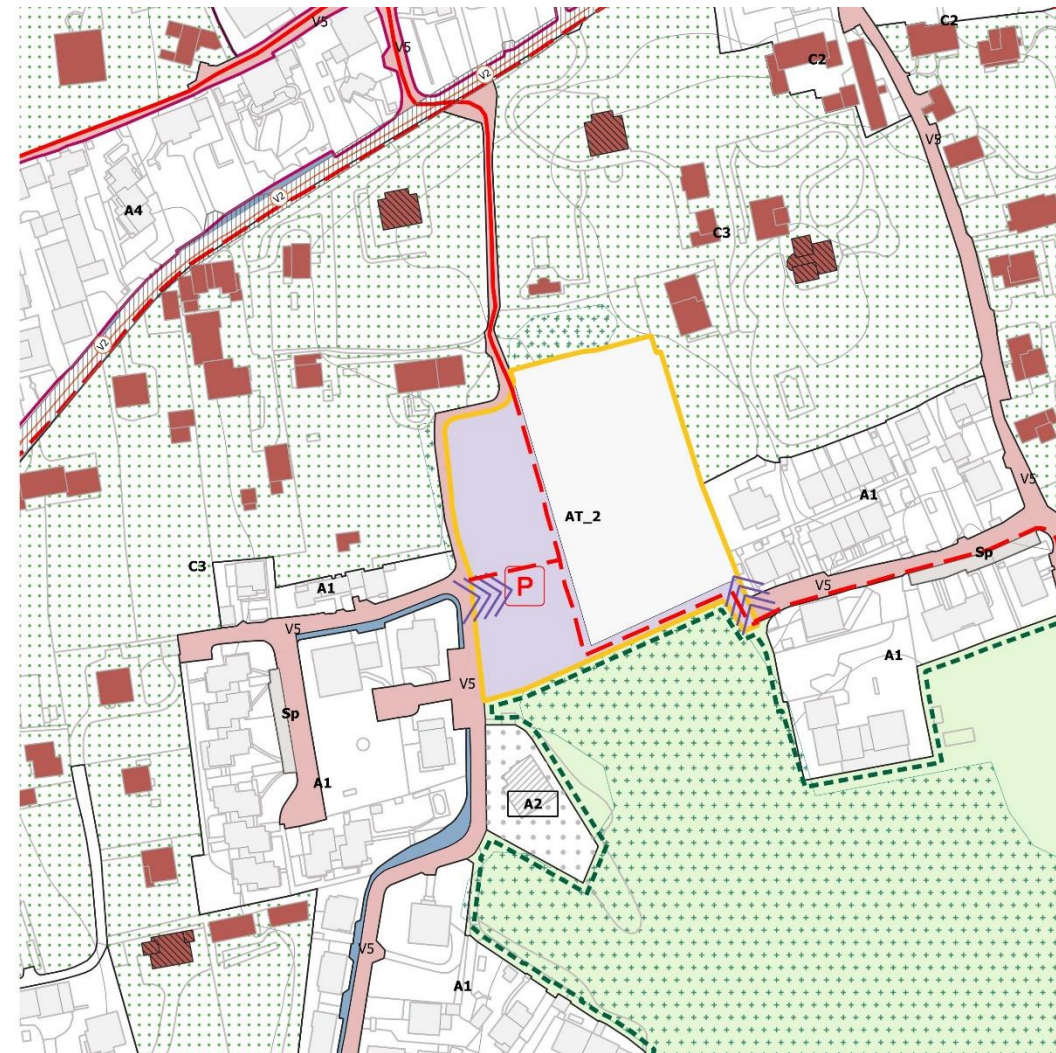
Parametri edilizi e urbanistici

- 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» = 13.184 mq
- "Area a verde naturale" = 13.184 mq

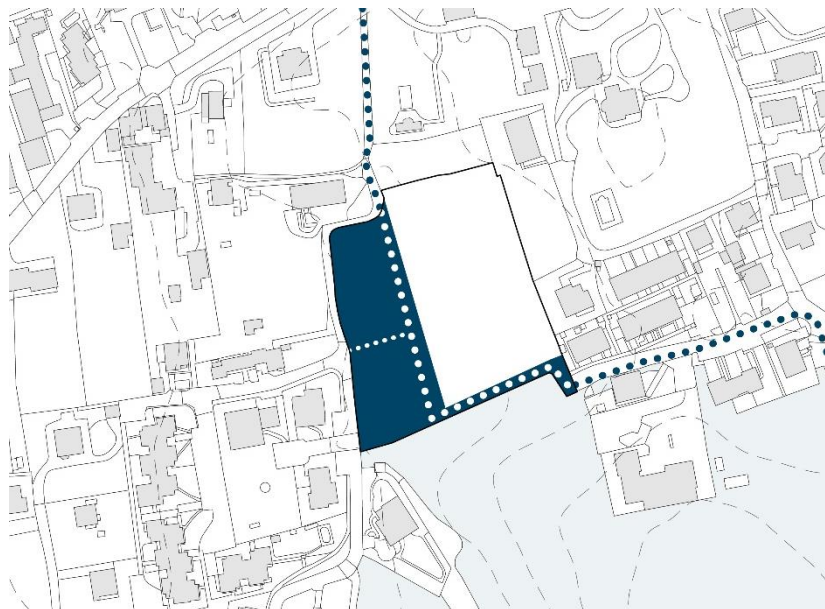
SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AT2 | Colle Mufetta



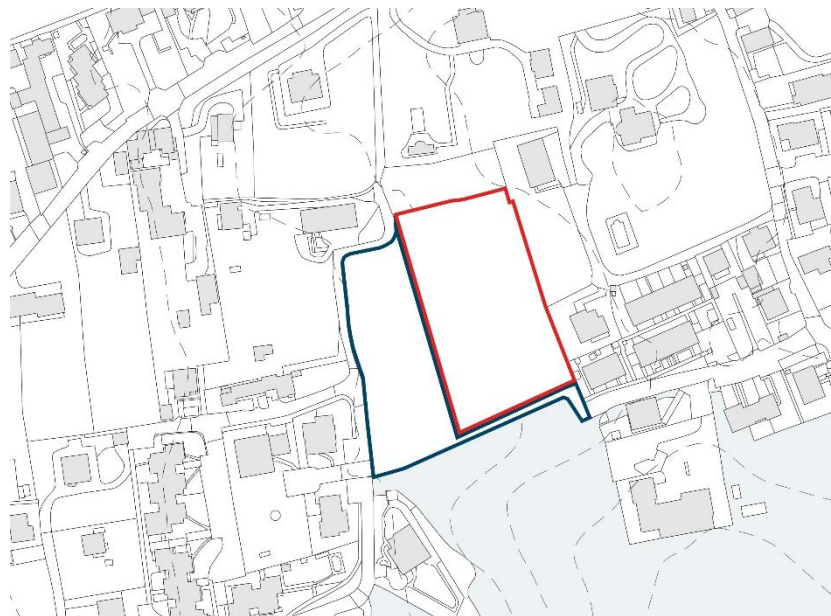
Individuazione del perimetro dell'AT



Estratto Tavola PGT | Tavola Sinottica 3



Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici: spazi pubblici



Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici: spazi edificati

AT2 | COLLE MUFETTA

- Realizzare un completamento edilizio del tessuto urbano del Colle Mufetta attraverso un progetto unitario coerente con le tipologie edilizie 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.

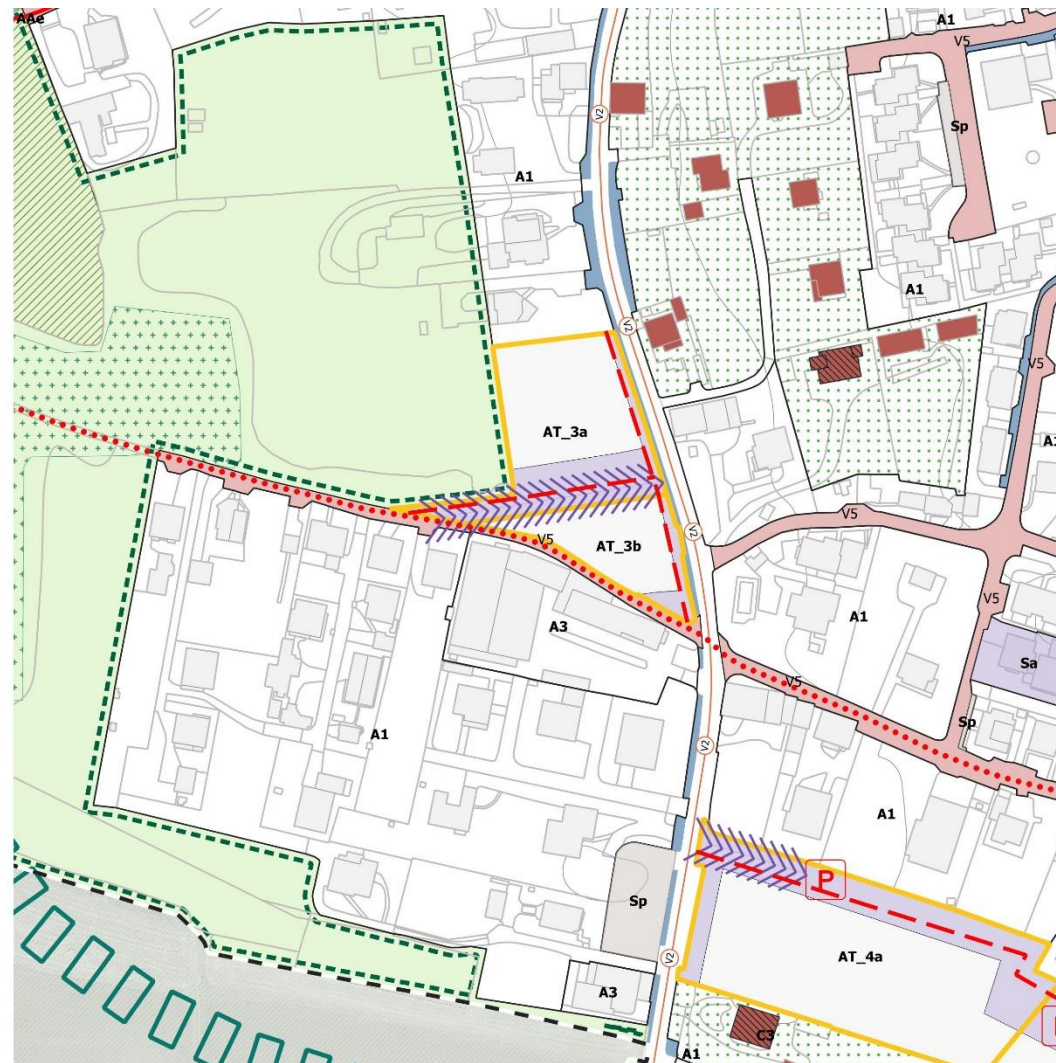
Parametri edilizi e urbanistici

- 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." = 4.834 mq

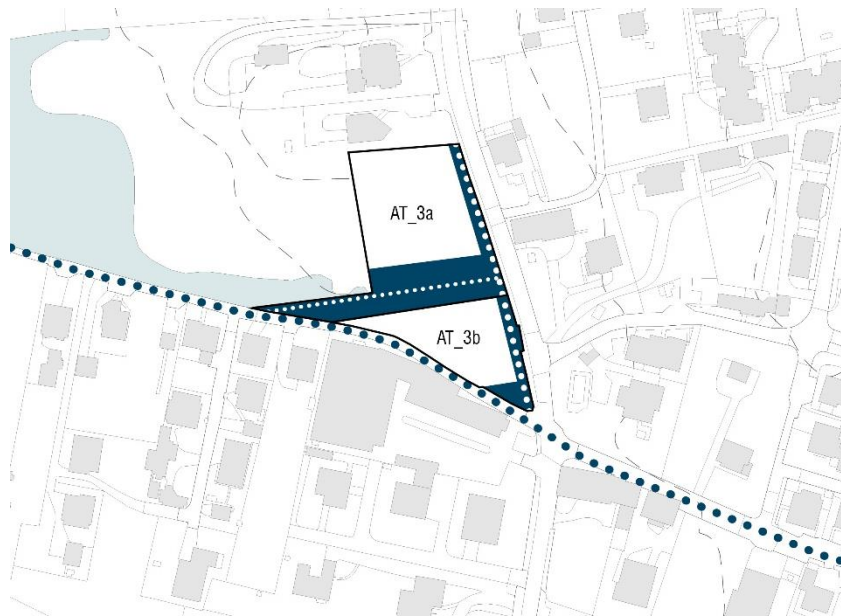
SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AT3 | via G. Mazzini e via L. Da Vinci



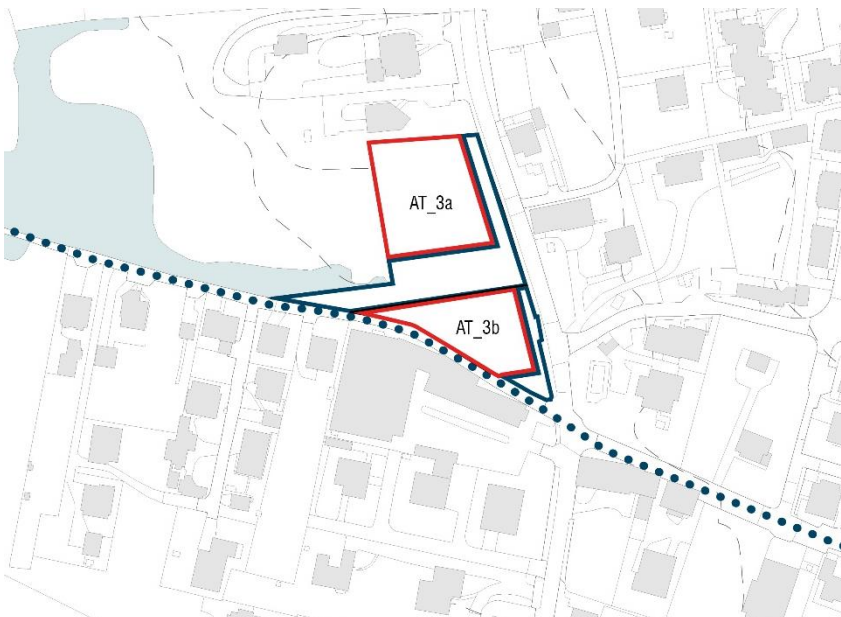
Individuazione del perimetro dell'AT



Estratto Tavola PGT | Tavola Sinottica 3



Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici: spazi pubblici



Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici: spazi edificati

AT3 | VIA G. MAZZINI E VIA L. DA VINCI

- 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.**
- Qualora **l'attuazione avvenga attraverso un unico Piano Attuativo** esteso ai sub-ambiti individuati dal PGT, **la capacità edificatoria complessiva è incrementata del 20% rispetto a quella indicata**

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." = 1.589 mq

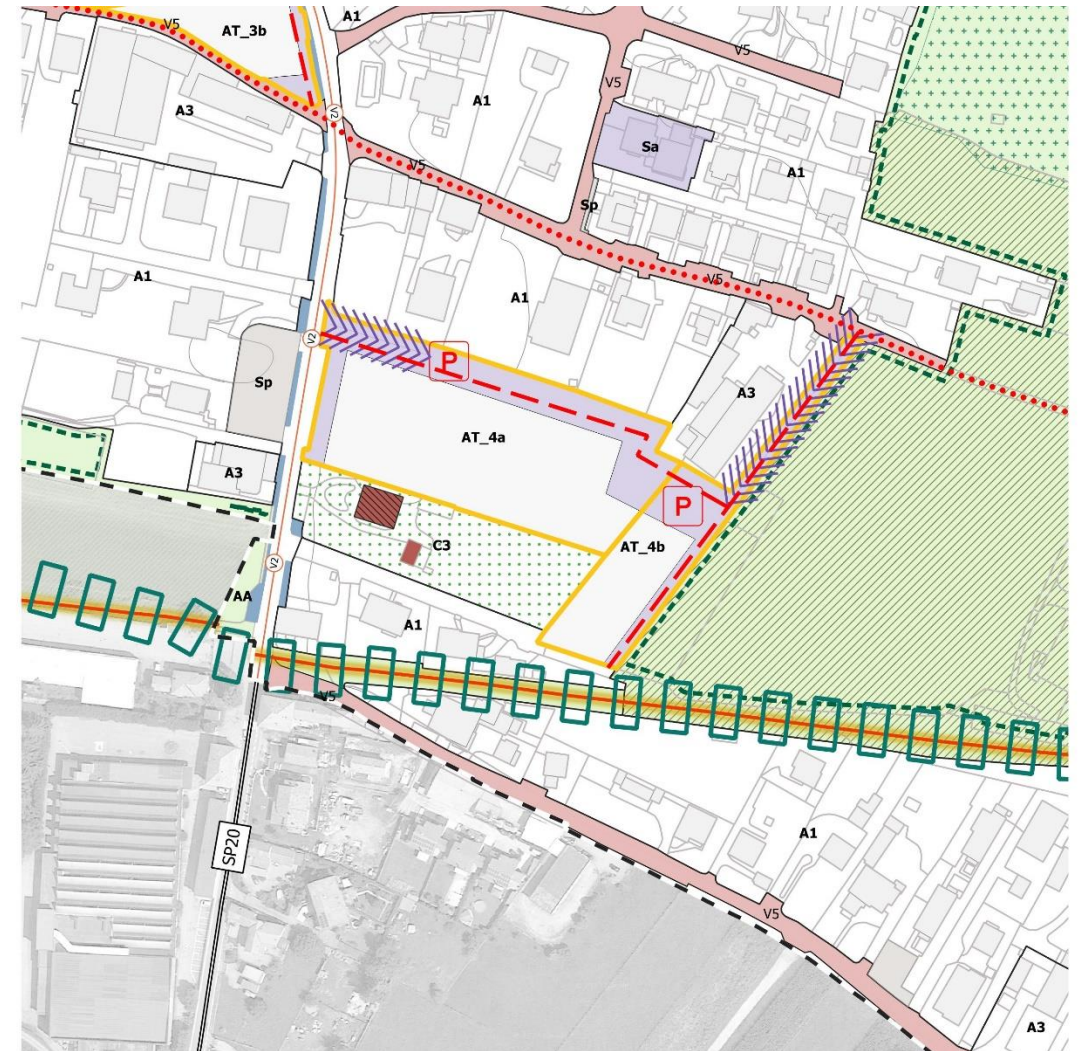
AT_3b

- 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." = 311 mq

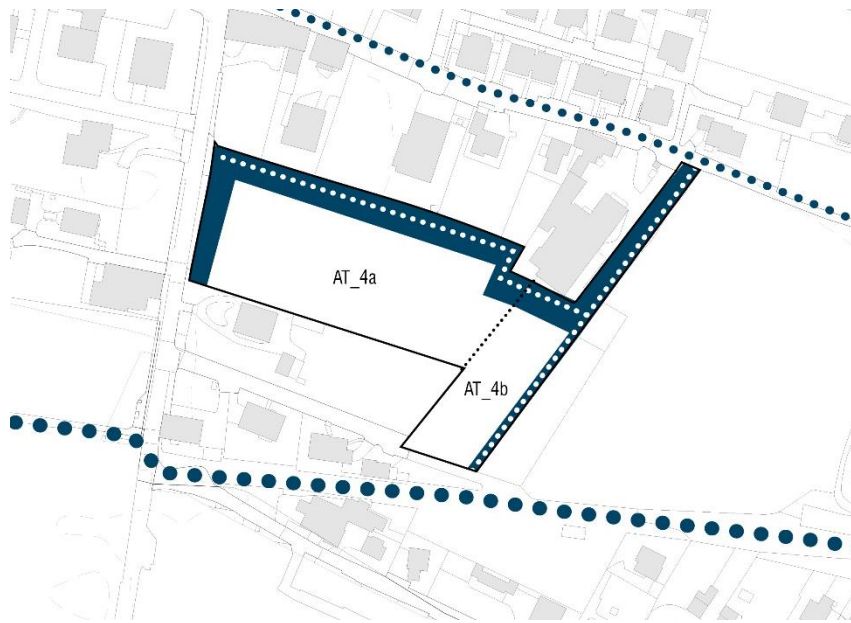
SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AT4 | via Quarto dei Mille



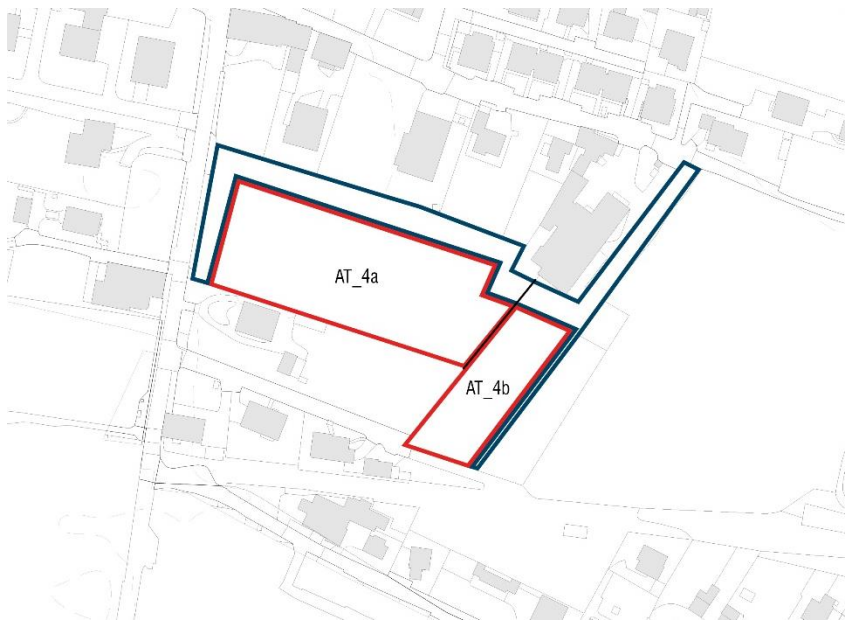
Individuazione del perimetro dell'AT



Estratto Tavola PGT | Tavola Sinottica 3



Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici: spazi pubblici



Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici: spazi edificati

AT4 | VIA QUARTO DEI MILLE

- 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.
- Qualora **l'attuazione avvenga attraverso un unico Piano Attuativo** esteso ai sub-ambiti individuati dal PGT, **la capacità edificatoria complessiva è incrementata del 20% rispetto a quella indicata**

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." = 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." = 1.544 mq

SINTESI DELLE PRINCIPALI SCELTE DELLA VARIANTE: AMBITI DI TRASFORMAZIONE

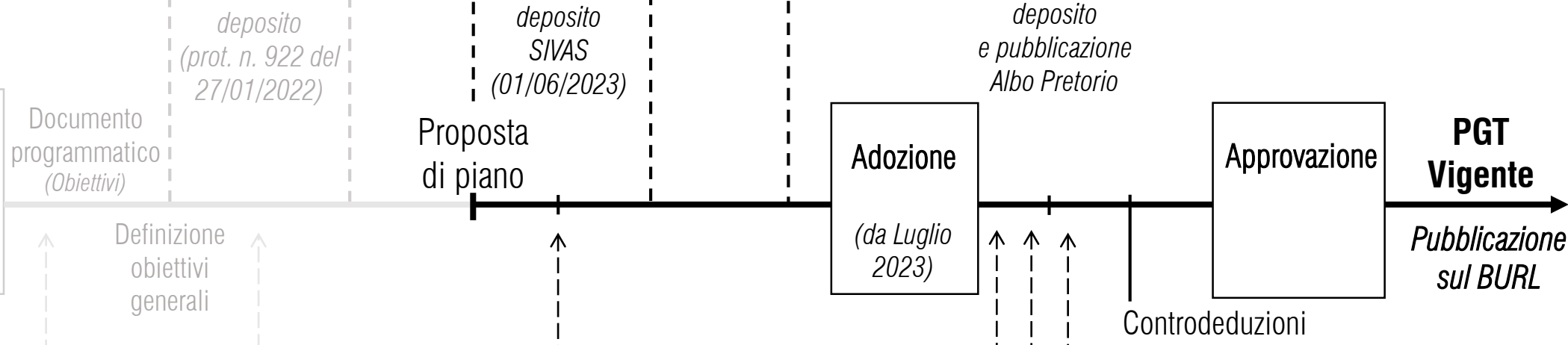
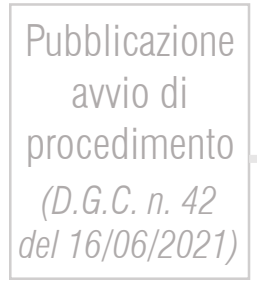
CODICE AMBITO	AT_1	AT_2	AT_3a	AT_3b	AT_4a	AT_4b
NOME AMBITO	VIA MONTE ROSA	COLLE MUFETTA	VIA MAZZINI/VIA DA VINCI		VIA QUARTO DEI MILLE	
ST Superficie territoriale (mq)	16.432	11.502	3.985	1.892	8.250	3.155
SF Superficie fondiaria (mq)	2.954	6.669	2.403	1.581	5.551	2.084
IT Indice di edificabilità territoriale (mq)	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Superficie da cedere 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

I TEMPI DEL PIANO

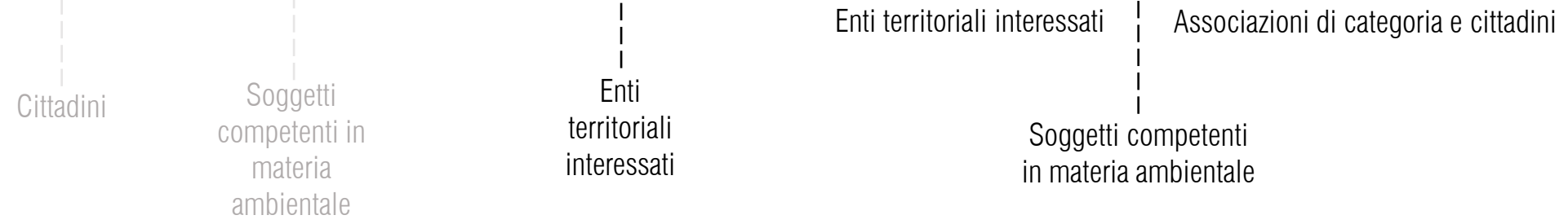
VAS
(Valutazione Ambientale Strategica)



PGT
(Piano di Governo del Territorio)



Istanze, pareri e osservazioni





Comune di Albiolo

Variante Generale al Piano di Governo del Territorio

GRAZIE DELL'ATTENZIONE

Presentazione delle scelte di Piano

21 giugno 2023

ubi
STUDIO