



**Comune di Albiolo**

Provincia di Como

**PGT | Piano di Governo del Territorio**

**Relazione Generale**

VALMOREA

Colle Monte Nuovo

Colle della Chiesa

Colle Mufetta

FALOPPIO

SOLBIATE CON CAGNO

**DICEMBRE 2023**



## **Comune di Albiolo**

Provincia di Como

### **PGT | Piano di Governo del Territorio**

## **Relazione Generale**

### **SINDACO**

Rodolfo Civelli

### **RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

Stefano Grossi

### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

Ubistudio s.r.l.

Alessandro Ali - Responsabile di progetto e direzione tecnica

Daniilo Ercoli, Maddalena Lama, Marta Zarantoniello

Studio di geologia Parmigiani - Componente geologica, idrogeologica e sismica

Marco Parmigiani

Polinomia s.r.l. - Mobilità

Damiano Rossi

Chiara Gruppo

Dicembre 2023



## **Premessa**

Il Comune di Albiolo ha avviato con D.G.C. n.42 del 16.06.2021, il procedimento per la redazione della “Variante Generale al Piano di Governo del Territorio 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” 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.

Con D.G.C. n.62 del 15.10.2021 l'Amministrazione Comunale ha definito le “Linee guida per la redazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio” dando avvio al relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la cui prima conferenza di Valutazione del Rapporto Preliminare Ambientale si è tenuta in data 2.03.2022.

La Variante al PGT è corredata dall'Aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio redatto secondo i criteri e gli indirizzi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 integrati dalla D.G.R. n. IX/2616 del 30/11/2011 fino alla D.G.R. n. XI/4685 del 10/05/2021 e del nuovo Regolamento Edilizio Comunale adeguato alla 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”.

I contenuti della presente Relazione sono così ordinati:

- nella prima parte sono descritti gli obiettivi e il progetto di Piano
- nella seconda parte una serie di schede comparative e di approfondimento illustrano nel dettaglio le scelte della Variante consentendo di apprezzare la comparazione con la disciplina del Piano vigente.





# Indice

## Sintesi del quadro conoscitivo e interpretativo

pag.6

1. Albiolo, un centro urbano dalla forma compiuta
2. Sul crinale di due valli fluviali
3. Un assetto urbano in equilibrio
4. Mancata attuazione delle previsioni insediative del PGT pre-vigente
5. Una fragile rete viabilistica
6. Ridotto fabbisogno abitativo

## Obiettivi di Piano

pag.7

1. Nuove Condizioni per le scelte del Piano
2. Trasformazioni come innesco di nuovo spazio pubblico
3. Valorizzazione dei tessuti edificati di carattere storico di tipo diffuso
4. Adeguamento del tessuto urbano consolidato
5. Albiolo tra due parchi
6. Rete ciclabile e sentieristica

## Dispositivi di Piano

pag.10

1. Mappatura delle istanze all'avvio di procedimento pag.10
2. Capacità insediativa residua e previsioni del nuovo PGT pag.11
3. Trasformazioni del PGT pre-vigente e trasformazioni del nuovo PGT pag.12
4. Riqualificazione del tessuto edilizio esistente pag.13
5. Sintesi della verifica del "Consumo di suolo" ai sensi della L.R. 31/2014 pag.14
6. Impatti delle trasformazioni pag.16
7. Stato di attuazione del PS pre-vigente e previsioni del nuovo PGT pag.17
8. Classificazione stradale e progettualità provinciali pag.18
9. Rete ciclopedonale locale e intercomunale pag.19
10. Aree tutelate dai PLIS pag.20
11. Ambiti della conservazione (PR) pag.22
12. Ambiti dell'adeguamento (PR) pag.23
13. Ambiti destinati all'attività agricola (PR) pag.24
14. Rete Ecologica Provinciale e Comunale pag.25
15. Sensibilità paesaggistica pag.26
16. I progetti del Piano pag. 26
  - Dal Boscaccio alla ciclabile sulla ex ferrovia pag. 27
  - Tratto urbano della via per Gaggino pag. 27
  - Tra il Lanza e il Lura pag.28

# Sintesi del quadro conoscitivo e interpretativo

## 1. Albiolo, un centro urbano dalla forma compiuta

Il centro di Albiolo si sviluppa sui rilievi morenici del Colle Monte Nuovo, Colle della Chiesa e Colle Mufetta che fanno da spartiacque tra la valle del torrente Lura ad est e la valle del torrente Lanza ad ovest. Fondovali ricchi di aree umide, piane coltivate, estese formazioni boschive e dolci versanti solcati da un ricco reticolo idrografico definiscono i principali caratteri di un paesaggio naturale di alto valore di pregio a cui è legata l'immagine e la qualità del territorio di Albiolo. Questi caratteri hanno un alto valore di permanenza e sono ancora visibili nonostante il susseguirsi delle diverse stagioni di crescita e le diverse articolazioni del suo tessuto urbano. Il nucleo storico compatto con le sue corti oggi prevalentemente residenziali con poche ma funzionali attività commerciali di vicinato, emerge per la sua sostanziale integrità e riconoscibilità rispetto alle trasformazioni intervenute nel tempo, l'alta qualità architettonica e un buono stato di conservazione dei suoi elementi identitari. Le successive espansioni non di minore qualità hanno dato luogo ad insediamenti, inizialmente lineari e a tratti a cortina, lungo i tracciati di viabilità provinciale, Via Cavour, Via Roma, Via della Fontana, Via Mazzini e Via Pozzi, circondando il nucleo storico e sistemi insediativi di bassa densità fatti di ville con ampi giardini di pregio che si sono sviluppati sulle pendici del Colle Mufetta dando luogo ad un paesaggio di pregio che maggiormente distinguono Albiolo dai centri urbani contermini. Le più recenti espansioni hanno prodotto la crescita dell'edificato verso i fondovalle, a nord in direzione del rio Renone e a sud in direzione dell'antico tracciato della ferrovia Grandate-Malnate. Soprattutto in questo quadrante saldandosi con gli insediamenti dell'attuale comune di Solbiate con Cagno la crescita ha assunto una forma più disordinata producendo una progressiva sfrangiatura del tessuto consolidato occupando i retri dei tracciati stradali e gli ambiti agricoli. L'assenza di un affaccio diretto sul tracciato stradale frontaliero della SP Lomazzo-Bizzarone ha tuttavia preservato il centro dai fenomeni di urbanizzazione di tipo commerciale e logistico.

## 2. Sul crinale di due valli fluviali

Il territorio di Albiolo è costituito quasi al 70% di spazi aperti ineditati ad ovest e a est del centro edificato appartenenti ai bacini idrografici dei torrenti Lanza e Lura: ad ovest, le parti più pianeggianti che ancora conservano piccole attività agricole a contatto con le aree del PLIS Valle del Lanza dei comuni di Valmorea e Solbiate con Cagno, ad est le parti boscate con piccole radure con più alta naturalità dove il Luretta di Albiolo ed il fitto reticolo idrografico superficiale che lo alimenta genera aree umide ricche di biodiversità. Rilievi morenici e boschi ricchi di castagneti e alneti, aree agricole, terrazzamenti e valli incise, sono i tratti distintivi di questi ambienti. L'attuale assetto degli spazi aperti è frutto di una elevata frammentazione delle superfici agricole, nonostante limitati processi di accorpamento siano stati avviati nel secondo dopoguerra, in parte abbandonate favorendo l'avanzamento del bosco. Nel fondovalle del Lura il tracciato del Granfondo del Longobardi rappresenta una direttrice escursionistica nord-sud di fruizione pedonale e ciclistica di scala sovracomunale che attraversa boschi di alto pregio e aree umide. L'impegno di associazioni e amministrazioni locali negli ultimi anni è stato rivolto a contrastare puntuali fenomeni di degrado e a valorizzare la funzionalità del tracciato e la qualità degli ambienti attraversati.

Il PGT riconosce in questi ambienti tre principali valori. Il primo è legato alla capacità intrinseca propria dei grandi serbatoi di naturalità di preservare la biodiversità, contrastare gli effetti indotti dai cambiamenti climatici e preservare tracce storiche di attività antropiche legate alle attività agricole e boschive.

Il secondo è legato al ruolo di "servizio" svolto da questi ambienti nei confronti di utenti (sportivi, escursionisti, studenti) attratti da un fitta trama di percorsi, piccole aziende agricole, paesaggi naturali di alto valore ecologico e preesistenze storiche (manufatti antropici, geo-siti). Il terzo ed ultimo è legato ai contributi che questi ambienti danno agli stessi insediamenti in termini di qualità dell'ambiente e prossimità di paesaggi di alto valore ambientale e culturale.

## 3. 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 ancora capaci dopo stagioni di intensa urbanizzazione di rendere visibili numerose tracce del passato: santuari, chiese, antichi cammini, ma anche formazioni boschive, aree umide, roccoli e aree di importanza archeologica e ambientale. E' una forma a cui è legato il valore dell'immagine di Albiolo quale centro urbano di qualità nell'offerta di spazi abitativi, nella permanenza di valori architettonici e identitari del patrimonio edilizio storico e di presenza di alti valori ecologici e ambientali all'interno del vasto patrimonio di spazi aperti all'interno delle due valli fluviali del Lura e del Lanza. Entro un quadro di equilibrio a cui il nuovo PGT affida un giudizio di valore per la conservazione della qualità dell'assetto territoriale complessiva e quindi anche della stessa qualità degli spazi per l'abitare le forme tradizionali delle trasformazioni finalizzate all'espansione che hanno caratterizzato la prima stagione dei PGT ex LR 12/2005 risultano evidentemente oggi incompatibili. A questa interpretazione concorrono una serie di ragioni.

## 4. Mancata attuazione delle previsioni insediative del PGT pre-vigente

In uno scenario piuttosto comune ai territori contermini (Valmorea e Solbiate con Cagno) l'analisi delle previsioni insediative definite dal PGT pre-vigente nella forma degli interventi di nuova costruzione entro le trasformazioni unitarie degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano restituisce uno scenario di prevalente inattuazione. Ciò vale sia per le nuove offerte di funzioni residenziali che per quelle produttive e artigianali previste nel fondovalle sul confine con il Comune di Solbiate con Cagno. Su queste ultime ha pesato il tramonto della previsione del tracciato della "nuova Garibaldina" in coincidenza del tracciato della ex-ferrovia Malnate/Grandate che avrebbe assicurato un idoneo grado di accessibilità anche di scala sovracomunale oggi non garantito da una viabilità di carattere prevalentemente agricolo. Al contrario, sembrano essersi attuati piccoli interventi diretti di completamento del tessuto edilizio consolidato e una diffusa riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

## 5. Un fragile rete viabilistica

All'interno del centro urbano di Albiolo si articola una maglia infrastrutturale che si sviluppa principalmente su due strade provinciali (SP17 e SP20). Esse sono caratterizzate da un alto carico di traffico veicolare e la rete di vie secondarie per conformazione geometrica e geo-morfologica non riesce a supportare il carico di auto che attraversano Albiolo causando inquinamento dell'aria e un elevata pericolosità per gli abitanti. Le misurazioni del traffico attuale, condotte nei vari punti nevralgici di Albiolo all'interno dei contributi di mobilità e traffico del nuovo PGT, consentono di affermare che già gli attuali livelli di traffico, specialmente nell'ambito centrale, sconsigliano azioni che possano produrre nuove quote di mobilità automobilistica. Le ragioni dell'intervento di riqualificazione di un tratto urbano della SP17 "Garibaldina" in corrispondenza di porzioni della Via per Gaggino e Via C.B. Conte di Cavour (oggetto dell'Accordo di Programma tra Provincia di Como e Comune di Albiolo) evidenziano chiaramente le criticità in cui versano gli insediamenti attraversati e la necessità di definire urgenti interventi di adeguamento e della sede stradale dei flussi di traffico di attraversamento in maniera compatibile con la "scala domestica" degli spazi attraversati della rete minuta di viabilità a servizio degli edificati e le esigenze dei pedoni in un ambito centrale del tessuto urbano tra colle della Chiesa e colle Mufetta.



## 6. Ridotto fabbisogno abitativo

Da un confronto delle popolazioni residenti nell'intervallo 2012-2020 nei comuni contermini all'interno dell'Ambito territoriale omogeneo dell'Olgiatese (PTCP), il Comune di Albiolo assieme a quello di Valmorea, Rodero e Ronago mostrano variazioni nulle o negative. Dopo i fenomeni di significativa crescita del primo decennio 2002-2012 che hanno interessato l'intero territorio regionale (+8,6%) e quello provinciale comasco (+10%), compreso anche il territorio dell'Ambito dell'Olgiatese (+13,7%), si registra nel decennio successivo (2012-2020) una significativa riduzione degli incrementi che colpisce in maniera particolare la provincia di Como con un tasso di crescita (+1%) pari a meno della metà di quello regionale (+2,3%). Nel periodo 2015-2020 nonostante gli abitanti dei comuni contermini (Bizzarone, Rodero, Uggiate-Trevano, Ronago, Faloppio, Olgiate Comasco, Solbiate con Cagno) siano cresciute in media del 2%, quelli del comune di Albiolo mostrano una diminuzione pari a circa l'1,2. Dal 2015 la popolazione di Albiolo subisce una netta diminuzione, passando da 2.722 a 2.709 abitanti nel 2021 (Demo, demografie in cifre; Istat). Per il prossimo decennio (2020-2030) lo scenario previsionale (mediano) descritto da Polis-Lombardia (Polis-Lombardia - Previsioni Della Popolazione Lombarda - Dicembre 2021) mostra una decrescita della popolazione residente nella regione che passerebbe dai 10 milioni e 27 mila residenti al 1° gennaio 2020 (punto base delle previsioni) a 9 milioni 976 mila residenti nel 2030, per un calo di circa 50 mila unità (pari a -0,5%). Entro questo scenario la popolazione della provincia di Como (Istat, 2021) passerebbe dai 597.642 residenti al 1° gennaio 2020 ai 587.410 residenti al 1° gennaio 2030, con un calo da scenario mediano (pari a -1,6%) più marcato rispetto a quello regionale. Dai dati previsionali è quindi possibile desumere che il comportamento della popolazione di Albiolo non si discosterà dalle previsioni regionali e provinciali, confermando anche per il prossimo decennio la decrescita evidenziata negli ultimi 8 anni. (Statistiche Sperimentali: Previsioni comunali della popolazione. Demo, Demografia in Cifre. Istat, 2021.)

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. In riduzione rispetto all'offerta messa in essere dal PGT pre-vigente, la nuova offerta del PGT non potrà che essere indirizzata verso l'interno, a sostenere prevalentemente le sole domande di miglioramento delle condizioni abitative di nuclei familiari in cerca di immobili con prestazioni più elevate, verso l'esterno nel quadro ampio dei comuni di confine ad alimentare la capacità di Albiolo ad attrarre 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.

## Obiettivi di Piano

### 1. Condizioni per le scelte del Piano

Entro questo quadro di condizioni rilevate, il PGT di Albiolo:

- riconosce come valore lo stato di evoluzione raggiunto dagli insediamenti esistenti immaginando una forma di crescita non più espansiva ma rivolta prevalentemente alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- individua nuove e puntuali trasformazioni urbane comportanti nuovo carico insediativo solo laddove utili a rafforzare il sistema degli spazi pubblici e di interesse generale;
- facilita gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato attraverso interventi con titolo edilizio diretto;
- tutela e valorizza i caratteri ambientali propri del paesaggio degli spazi aperti;
- rafforza il ruolo di polo pubblico di scala intercomunale per le feste a confine con i Comuni di Valmorea e Solbiate con Cagno;
- rafforza i collegamenti ciclopedonali con i Comuni contermini;
- indirizza il PGT verso la progressiva riduzione del consumo di suolo adeguandolo alla LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" in attesa dell'adeguamento del PTCP della Provincia di Como.

### 2. Trasformazioni come innesco di nuovo spazio pubblico

In assenza di un vero e proprio fabbisogno di nuovi spazi per funzioni urbane (residenziali e non residenziali), il nuovo PGT facilita i micro-interventi di adeguamento del patrimonio edilizio consolidato attraverso un contenuto incremento degli indici di edificabilità fondiaria e limita le trasformazioni di carattere unitario del Documento di Piano.

In particolare il PGT non riconferma le previsioni di trasformazione di suoli naturali che hanno un'incidenza sul versante est in prossimità del PLIS Sorgenti del Lura a confine con il Comune di Valmorea e Solbiate con Cagno, caratterizzati da alti valori paesaggistici e agronomici dei suoli e da forti limitazioni delle condizioni di accessibilità che richiederebbero.

Le nuove trasformazioni del PGT producono complessivamente un carico insediativo in riduzione rispetto alle analoghe trasformazioni, rimaste in gran parte inattuato, del PGT pre-vigente e sono indirizzate ad assicurare la realizzazione di nuove dotazioni di spazio pubblico in grado di risolvere puntuali criticità (snodi viabilistici, edifici dismessi, attrezzature pubbliche dismesse, previsioni di spazio pubblico non attuate) e di valorizzare relazioni con gli ambiti circostanti (percorsi urbani e ciclopedonali) all'esterno degli Ambiti di Trasformazione.

Il piano individua le trasformazioni del Documento di Piano all'interno di più ampi progetti di spazio pubblico tenuti da nuove relazioni urbane tra parti rilevanti dello tessuto urbano consolidato e coinvolgendo ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi.

#### ***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)

### **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 in attraversamento del centro urbano (Via Cavour e Via per Gaggino). Questo tracciato è oggetto dell'Accordo di Programma tra Provincia di Como e Comune di Albiolo finalizzato al miglioramento della compatibilità dei flussi veicolari in attraversamento e gli spazi pedonali. Il tracciato attraversa un ambito centrale di Albiolo rappresentando di fatto una cesura tra gli insediamenti collocati sul Colle della Chiesa e il Colle Mufetta. 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)

### **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. Ad est e ad ovest del centro edificato si estendono paesaggi ricchi di valori ambientali e paesaggistici, rocchi, geo-siti, trame di percorsi che attraversano aree umide, boschi e radure agricole alcuni dei quali di scala sovralocale (Granfondo dei Longobardi e quello in programmazione da parte della Provincia di Como sulla ex-ferrovia Malnate-Grandate). 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)

### **3. Valorizzazione dei tessuti edificati di carattere storico di tipo diffuso**

Il nuovo PGT riconosce diverse porzioni di tessuto urbanizzato di pregio che concorrono alla riconosciuta qualità del centro urbano di Albiolo entro questo quadrante della provincia di Como. Individua articolati ambiti di conservazione includendo anche parti esterne al Nucleo di Antica Formazione. Oltre alla conferma della disciplina già definita dal PGT vigente per il NAF, il nuovo PGT identifica due nuovi ambiti. Il primo è in corrispondenza di micro tessuti edilizi, con tipologia in linea o a corte, di carattere storico, localizzati a nord e sud di Via per Gaggino entro tessuti di residenziali moderni. Il secondo, in corrispondenza del 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 definendo uno degli elementi più distintivi del territorio di Albiolo.

### **4. Adeguamento del tessuto urbano consolidato**

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato il nuovo PGT definisce una serie di discipline finalizzate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- incrementare le possibilità di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e del suo completamento attraverso un contenuto incremento degli indici di edificabilità fondiaria;
- facilitare la flessibilità d'uso del patrimonio edilizio all'interno dei comparti produttivi attraverso l'ammissibilità di mix funzionali;
- riconoscere porzioni di tessuti edificati esistenti ad uso residenziale in prossimità della via per Gaggino inseriti all'interno di ambiti agricoli consentendo esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente;

- individuare 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 all'interno di uno degli ambiti dell'adeguamento.

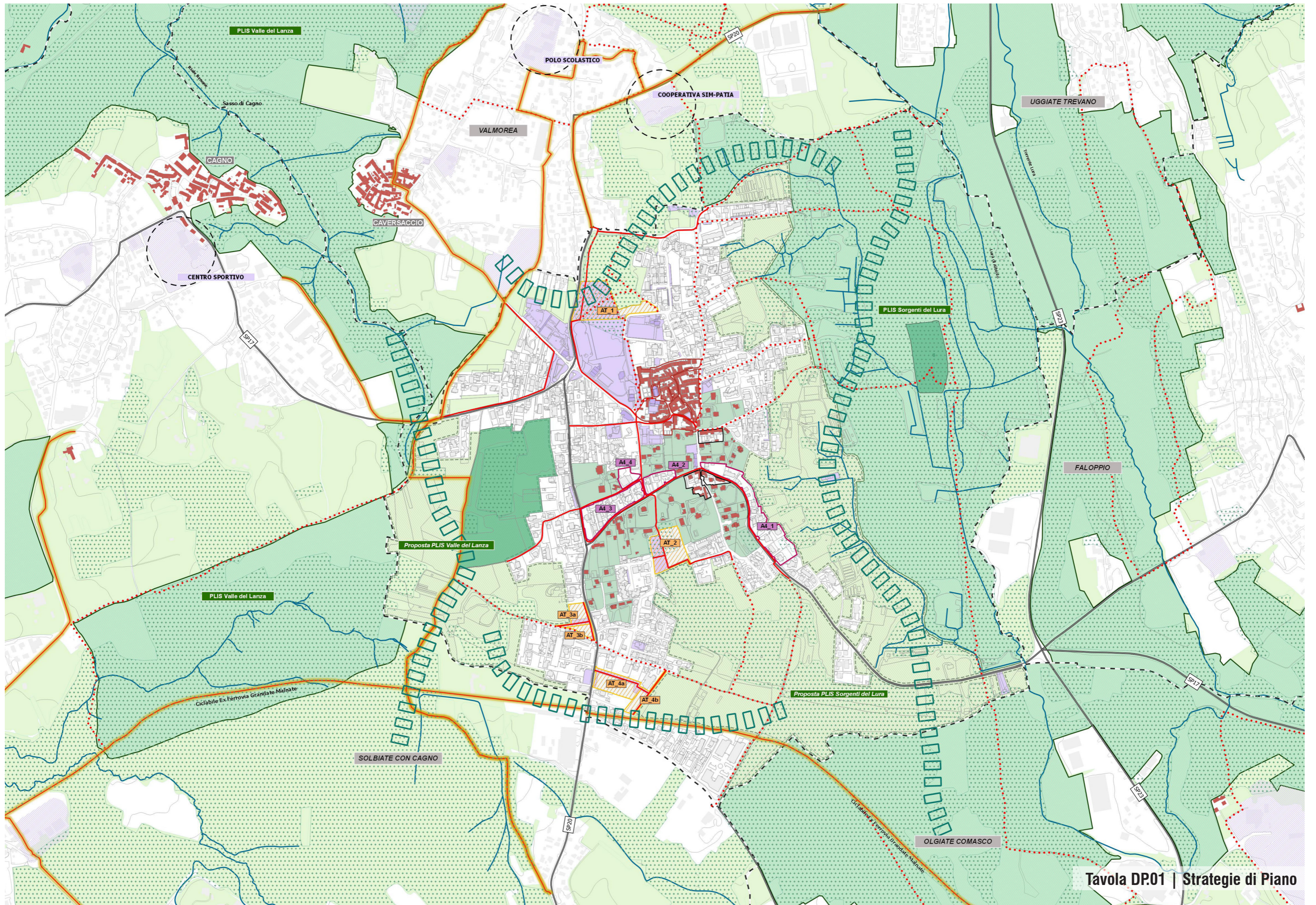
### **5. Albiolo tra due parchi**

Il riconoscimento del carattere di eccezionalità del centro urbano di Albiolo posto sul crinale di due bacini idrografici, quello del Lanza e quello delle Sorgenti del Lura, è alla base della scelta del PGT di proporre ad est l'ampliamento della porzione di territorio già interna al PLIS Sorgenti del Lura e ad ovest di proporre il nuovo ingresso di porzioni di territorio all'interno del PLIS del Lanza. Questa scelta consentirebbe di promuovere la valorizzazione di rilevanti parti di territorio attraverso programmi di finanziamento e progettualità nel contesto ampio del Contratto di Fiume Olona / Bozzente / Lura / Lambro Meridionale.

### **6. Rete ciclabile e sentieristica**

Nel territorio di Albiolo, è presente una limitata rete ciclopedonale su sede propria e una serie di percorsi urbani non strutturati in ambito urbano e negli spazi aperti di carattere ambientale. L'obiettivo del nuovo PGT è quello di implementare una rete fruitiva fatta di percorsi ciclo-pedonali collocati principalmente all'esterno del centro abitato o al suo margine in maniera il più possibile indipendente dalla rete stradale a più intenso traffico. L'obiettivo è quello di realizzare un anello ciclabile connesso accessibile dal centro urbano valorizzando tratti di percorsi esistenti e prevedendo nuovi tracciati connessi alla rete sentieristica di scala sovralocale del percorso "Granfondo dei Longobardi" e di quello previsto della ex-ferrovia Malnate-Grandate. All'interno del centro abitato il PGT implementa i percorsi urbani anche grazie alla cessione di aree interne agli Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano e di rafforzare il legame tra i percorsi urbani e la rete sentieristica locale.







**Mappatura delle istanze presentate dall'avvio di procedimento del PGT**

Istanze 

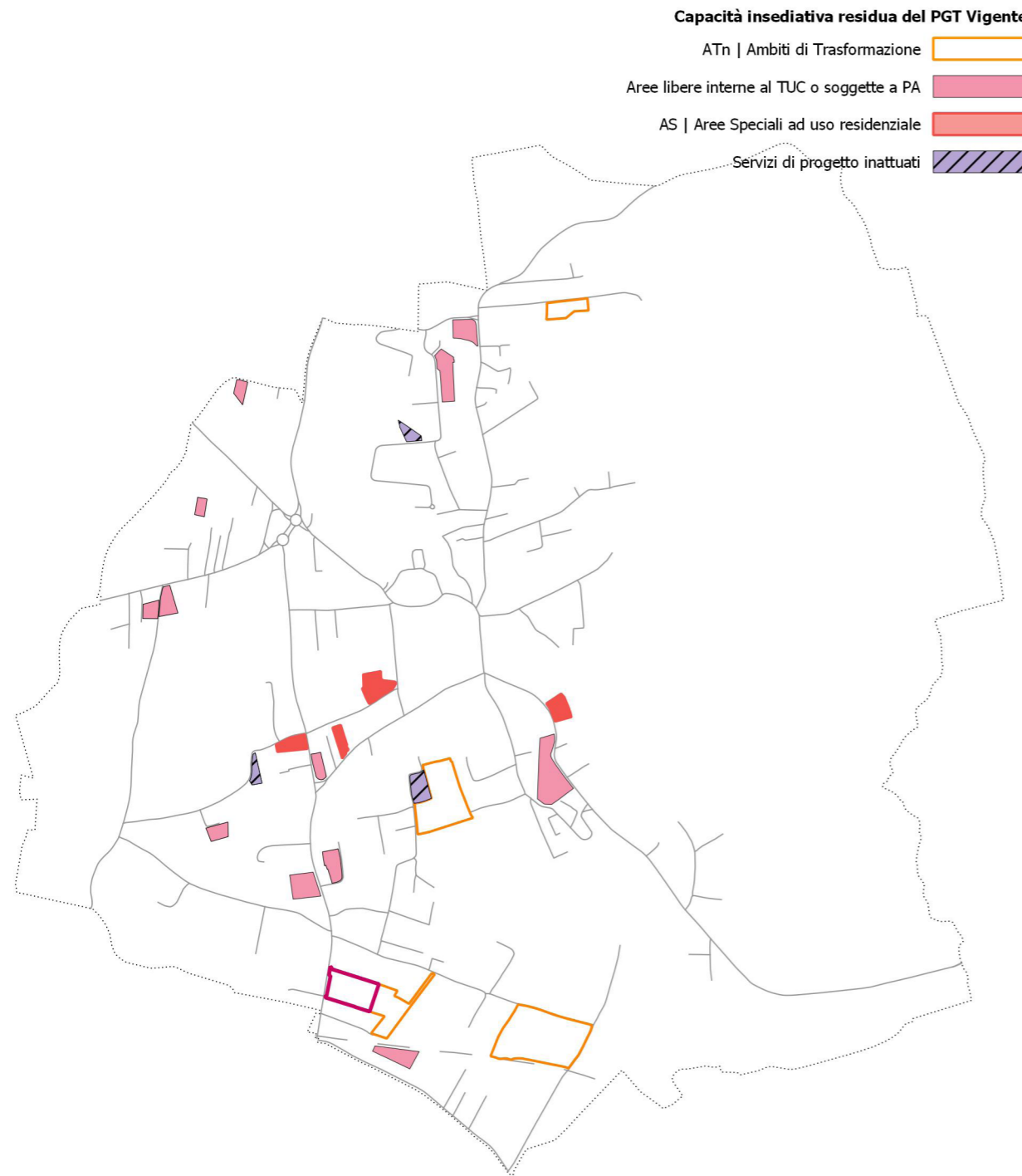


**1. Mappature delle istanze presentate all'avvio del procedimento**

Protocollo	Rif	Descrizione
7446   2021	1	Modifica di destinazione urbanistica di ambito agricolo in ambito residenziale
7447   2021	2	Modifica di destinazione urbanistica di ambito agricolo in ambito residenziale
7552   2021	3	Conferma dell'ambito di trasformazione nella Variante Generale al PGT
7882   2021	4	Modifica di parametro di Volume Massimo Edificabile in ambito residenziale
7905   2021	5	Richiesta di locazione per impianto tecnologico
7969   2021	6	Modifica dell'ambito di trasformazione nella Variante Generale al PGT
7974   2021	7	Modifica di destinazione urbanistica di ambito periurbano con valenza ecologica in ambito residenziale
7975   2021	8	Modifica di destinazione urbanistica di ambito agricolo con valenza paesistica in ambito residenziale
8027   2021	9	Modifica di destinazione urbanistica di ambito agricolo in ambito residenziale
8083   2021	10	Modifica di destinazione urbanistica di ambito di trasformazione produttivo in ambito residenziale
8084   2021	11	Modifica di destinazione urbanistica di ambito agricolo in ambito residenziale
8104   2021	12	Modifica di destinazione urbanistica di ambito agricolo in ambito residenziale
8169   2021	13	Modifica di destinazione urbanistica di ambito agricolo in ambito residenziale
9876   2021	14	Modifica di destinazione urbanistica di ambito agricolo in ambito residenziale
10555   2021	15	Variazione di ambito di interesse paesistico-ambientale in ambito residenziale consolidato
1136   2022	16	Revisione proposta variante e cambio di destinazione a ambito urbano di completamento per servizio terziario sovracomunale in Comune di Olgiate Comasco
6937   2022	17	Rimozione dell'edificabilità di ambito residenziale consolidato
10444   2022	18	Modifica di destinazione urbanistica di ambito agricolo in ambito residenziale.

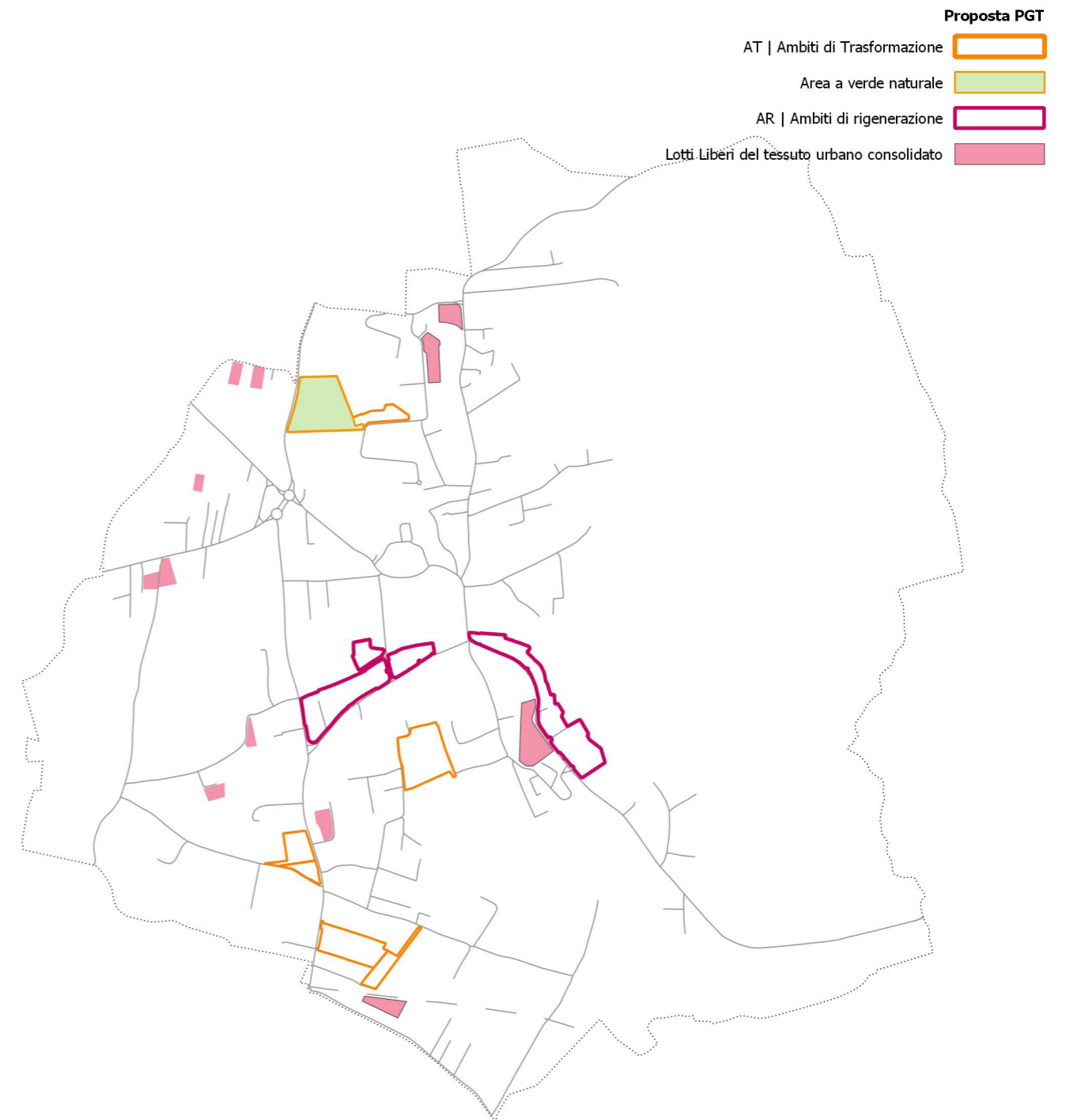


# Dispositivi del Piano



**Capacità insediativa residua del PGT Vigente**

- ATn | Ambiti di Trasformazione
- Aree libere interne al TUC o soggette a PA
- AS | Aree Speciali ad uso residenziale
- Servizi di progetto inattuati



**Proposta PGT**

- AT | Ambiti di Trasformazione
- Area a verde naturale
- AR | Ambiti di rigenerazione
- Lotti Liberi del tessuto urbano consolidato

## 2. Capacità insediativa residua e previsioni del nuovo PGT

La capacità insediativa residua del PGT pre-vigente, così come disciplinata all'interno del Documento di Piano e del Piano delle Regole del Comune di Albiolo è così determinata:

Documento di Piano (previsioni interne ad Ambiti di Trasformazione):

- 20.000 mq (Slp);

Piano delle Regole (previsioni su lotti liberi o edificati attuabili con PdC, PdCC e PA all'interno del TUC):

- 2.015 mq (Slp) all'interno di ambiti già edificati del Tessuto Urbano Consolidato e disciplinati all'interno degli "Ambiti Speciali";

- 6.827 mq (Slp) all'interno di lotti liberi del Tessuto Urbano Consolidato e disciplinati all'interno di altri differenti ambiti del Piano delle Regole;

La capacità insediativa residua articolata per funzioni urbane del PGT pre-vigente è la seguente:

- funzioni residenziali: 14.842 mq (Slp)

- funzioni produttive: 14.000 mq (Slp)

Alla capacità insediativa per funzioni residenziali corrisponde secondo il parametro fissato dal PGT vigente (1 ab. = 33 mq Slp) una quantità di nuovi abitanti teorici pari a 450 unità

La capacità insediativa prevista dal nuovo PGT all'interno del Documento di Piano e del Piano delle Regole è la seguente:

Documento di Piano (previsioni interne ad Ambiti di Trasformazione):

- 6.249 mq (SL)

Piano delle Regole (previsioni su lotto libero attuabili con PdC, PdCC all'interno del TUC):

- 7.628 mq di Superficie Lorda (SL) all'interno di lotti liberi;

- 665 mq di Superficie Lorda (SL) all'interno di lotti già edificati;

La nuova capacità insediativa del PGT articolata per funzioni urbane è:

- funzioni residenziali: 11.856 mq (Slp)

- funzioni di servizio: 2.281 mq (Slp)

Alla capacità insediativa per funzioni residenziali del nuovo PGT corrisponde una quantità di nuovi abitanti teorici, (1 ab. = 33 mq Slp), pari a 371 .

La capacità insediativa complessiva del nuovo PGT è dunque in riduzione rispetto a quella disegnata dal PGT pre-vigente. In particolare:

- le funzioni residenziali sono in riduzione del 20% rispetto a quella residuale del PGT pre-vigente;

- le funzioni urbane differenti da quella residenziale sono in riduzione del 84% rispetto a quella residuale del PGT pre-vigente;

Questa scelta conferma una visione di Albiolo quale centro urbano dalla forma sostanzialmente conclusa nel suo rapporto tra edificato e spazi aperti circostanti per il quale il nuovo PGT immagina prevalentemente azioni di qualificazione del tessuto urbano esistente, del patrimonio edilizio e del telaio degli spazi di uso pubblico.

PGT pre-vigente	mq residenziali	mq non residenziali	Abitanti teorici
DP	6.000	14.000	182
PR	2.015	/	207
PR	6.827	/	61

Ab. teorici = 1/33mq **Abitanti non ancora insediati 450**

Proposta PGT	mq residenziali	mq non residenziali	Abitanti teorici
DP	3.968	2.281	120
PR	7.628	/	231
PR	665	/	20

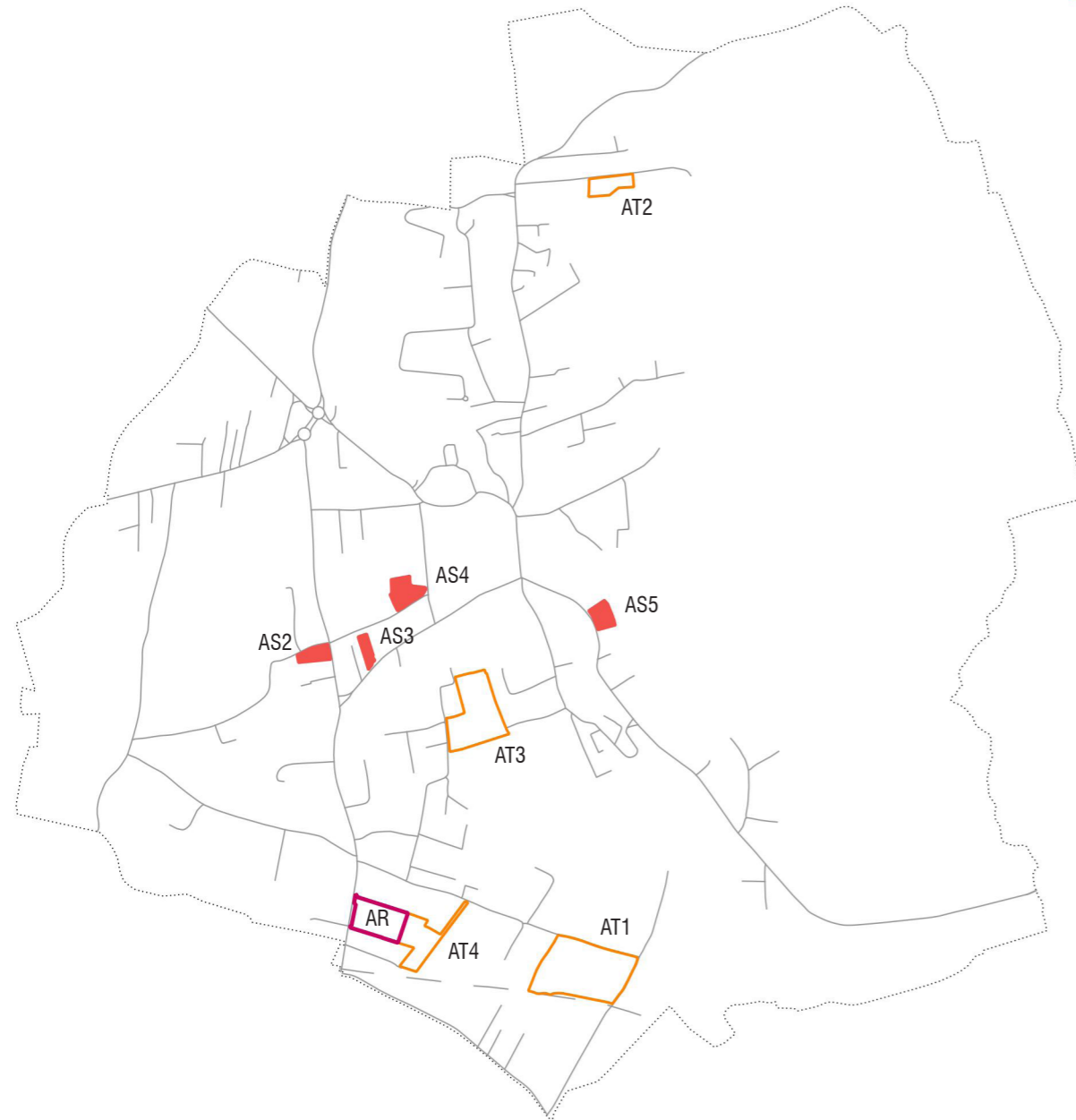
Ab. teorici = 1/33mq **Abitanti insediabili 371**

**PGT Vigente**

ATn | Ambiti di Trasformazione Vigenti

ARn | Ambito di riqualificazione urbana

AS | Aree Speciali

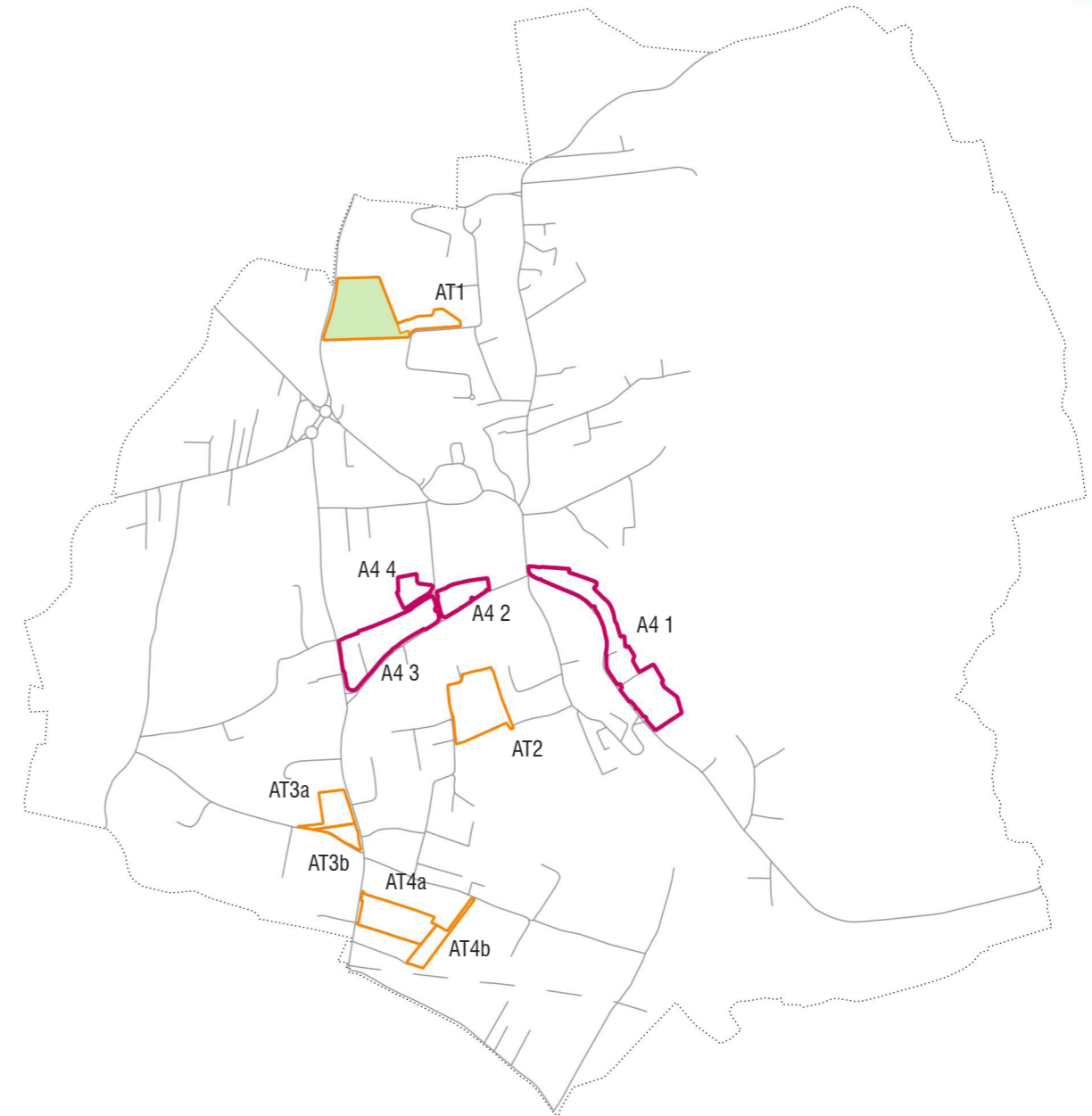


**Proposta PGT**

AT | Ambiti di Trasformazione

"Area a verde naturale" interna all' AT\_1

A4 | Ambiti di rigenerazione



### 3. Trasformazioni del PGT pre-vigente e trasformazioni del nuovo PGT

Le trasformazioni del PGT pre-vigente sono disciplinate dal Documento di Piano (1 Ambito di Trasformazione con destinazione produttiva e 3 Ambiti di Trasformazione con destinazione residenziale per un totale di 38.534 mq di Superficie Territoriale) e dal Piano delle Regole (4 Ambiti Speciali e 1 Ambito di Riqualificazione urbana per un totale di 12.739 mq di Superficie Territoriale).

La superficie territoriale degli ambiti la cui attuazione è subordinata a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato è pari a 51.273 mq.

Di questi ambiti durante il periodo di validità del Piano risultano essersi attuati solo alcuni interventi all'interno delle "Aree Speciali". Le restanti previsioni sono rimaste di fatto inattuate.

Le trasformazioni individuate dal nuovo PGT sono le seguenti:  
Ambiti di Trasformazione – AT previsti all'interno del Documento di Piano:

Gli Ambiti AT investono prevalentemente superfici naturali non edificate:

- AT 1 | Via Monte Rosa
- AT 2 | Via Garibaldi
- AT 3 | Via Mazzini-Via Da Vinci (sub-ambiti 3a e 3b)
- AT 4 | Via Quarto di Mille (sub-ambiti 4a e 4b)

Gli ambiti AT investono una Superficie Territoriale complessiva pari a 45.216 mq. Di questa una superficie pari a 13.184 mq interna all'AT 1 | Via Monte Rosa è destinata a "Area a verde naturale" quale articolazione delle aree da cedere o convenzionare con l'Amministrazione Comunale al cui interno non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto dei suoli naturali.

Ambiti di Rigenerazione - A4 previsti all'interno del Piano delle Regole

Gli Ambiti A4 investono superfici già edificate.

Gli A4 investono una Superficie Territoriale complessiva pari a 36.889 mq. La superficie territoriale complessiva interessata da previsioni del nuovo



PGT subordinate a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato è pari a 68.921 mq (non computando l' "Area a verde naturale" al cui interno non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto naturale).

*La riduzione della incidenza delle superfici territoriali trasformabili disciplinate all'interno di Ambiti di Trasformazione risponde a tre principali obiettivi del PGT:*

- individuare le trasformazioni esclusivamente laddove sono prioritari gli obiettivi di incremento di nuove dotazioni di spazio pubblico;
- coinvolgere una serie di ambiti già edificati nel realizzare uno spazio pubblico centrale a lato di un tratto centrale della viabilità SP17.
- non confermare previsioni di trasformazione qualora particolarmente critiche dal punto di vista degli impatti sui suoli non urbanizzati ad uso agricolo e sulla rete di viabilità esistente.





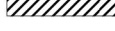
PGT Vigente	Ambiti	ST (mq)	SL (mq)	PGT Nuovo	Ambiti	ST (mq)	SL (mq)
	AT1	16.375	14.000		AT1	16.432	1.643
	AT2	2.700	1.000		AT2	11.502	1.150
	AT3	10.744	3.000		AT3a	3.985	797
	AT5	5.900	2.000		AT3b	1.892	387
	AS2	1.496	300		AT4a	8.250	1.650
	AS3	1.042	300		AT4b	3.155	631
	AS4	2.628	1330		A4 1		Edificato già esistente, per indice fondiario vedere NTA PR (Art. ...)
	AS5	1.701	750		A4 2		
	AR	5.872	2.000		A4 3		
					A4 4		665
	<b>TOTALE</b>		<b>24.680</b>		<b>TOTALE</b>		<b>8.428</b>

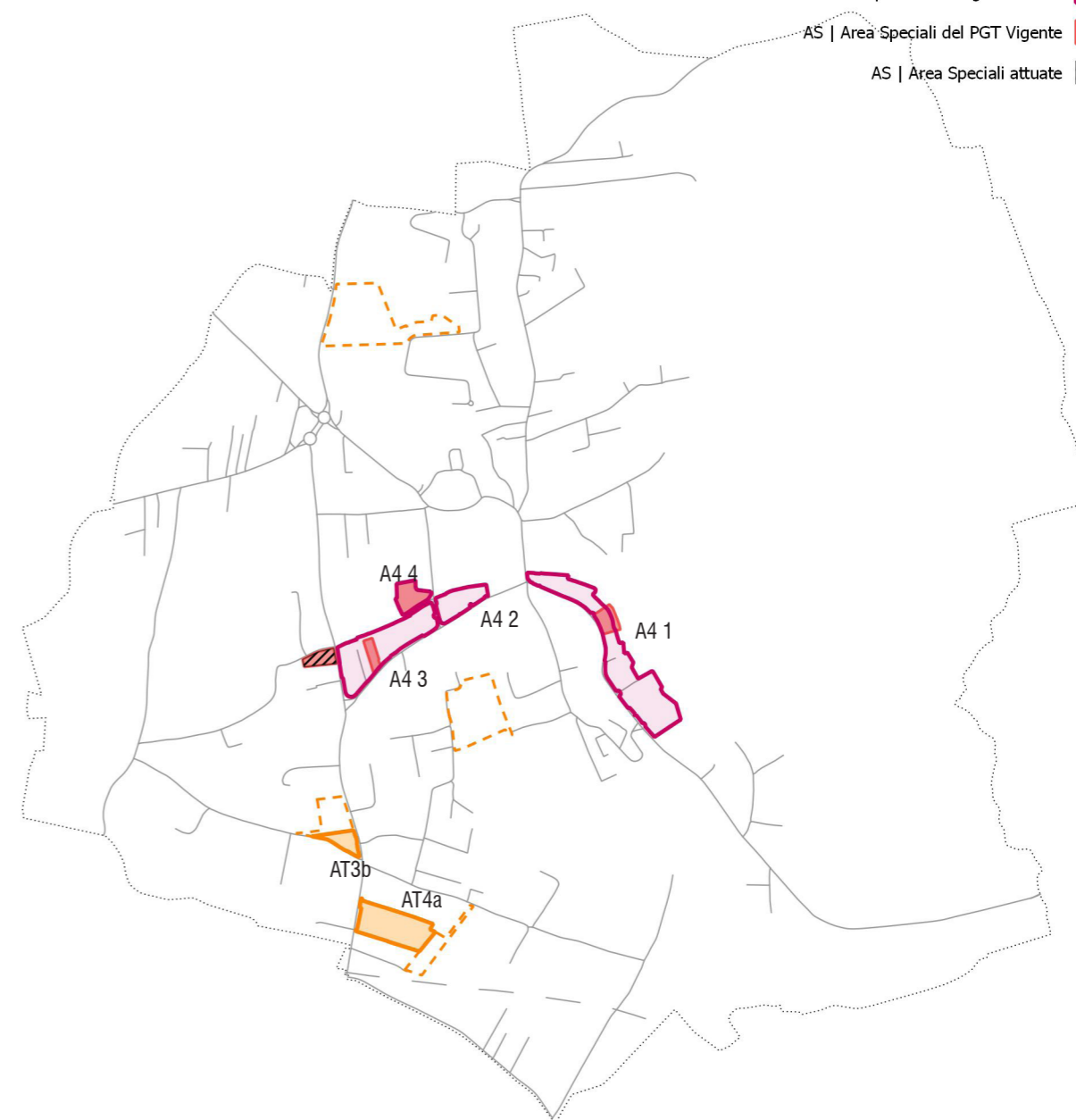
**Trasformazioni del tessuto edilizio esistente del PGT vigente**

AR | Ambito di riqualificazione urbana   
 AS | Area Speciali 



**Trasformazioni del tessuto edilizio esistente del nuovo PGT**

AT | Ambiti di Trasformazione   
 Superficie urbanizzata interna agli AT   
 AR | Ambiti di Rigenerazione   
 AS | Area Speciali del PGT Vigente   
 AS | Area Speciali attuate 



**4. Le riqualificazione del tessuto edilizio esistente**

Il nuovo PGT coinvolge all'interno delle nuove trasformazioni previste una serie di ambiti già edificati con gli obiettivi di trattare puntuali condizioni di sottoutilizzo e abbandono e di coinvolgere specifici ambiti nella realizzazione di un nuovo spazio pubblico a monte del tracciato della SP17 in corrispondenza del suo tratto più urbano.

All'interno degli Ambiti di trasformazione - AT del Documento di Piano il PGT comprende superfici già urbanizzate pari a 10.817 mq di Superficie Territoriale in corrispondenza di un ambito edificato ad uso residenziale e di un impianto sportivo di proprietà comunale, quest'ultimo già disciplinato all'interno del PGT pre-vigente come "Ambito di Riqualificazione".

All'interno degli Ambiti di Rigenerazione - A4 del Piano delle Regole sono investite superfici già urbanizzate pari a 36.889 mq di Superficie

Territoriale in corrispondenza di ambiti ad uso prevalentemente residenziale posti a nord del tracciato della SP17 in attraversamento del centro urbano (via per Gaggino / via C.B. Conte di Cavour). Parte di questi ambiti erano disciplinati all'interno del PGT vigente come "Ambiti Speciali".

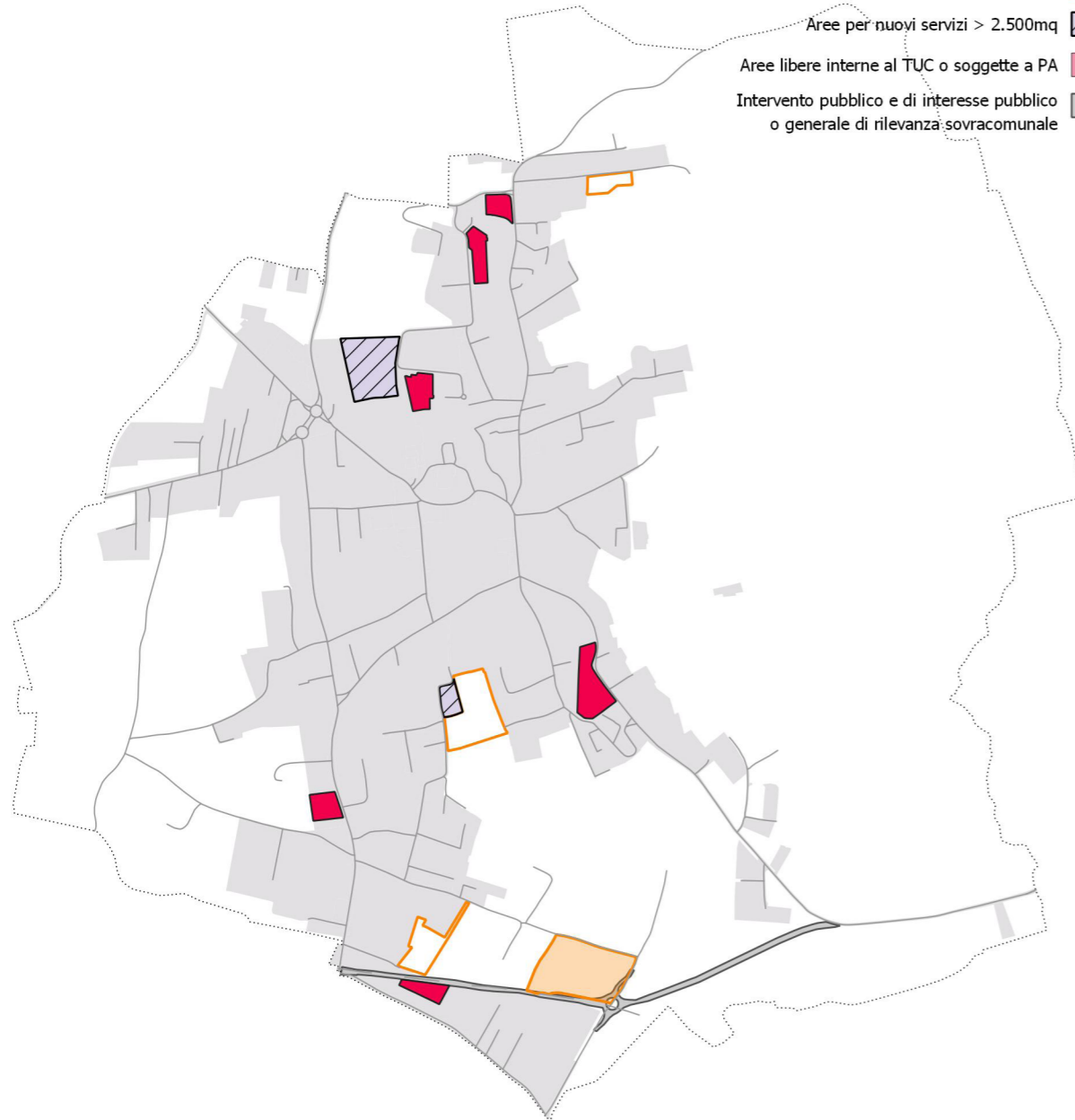
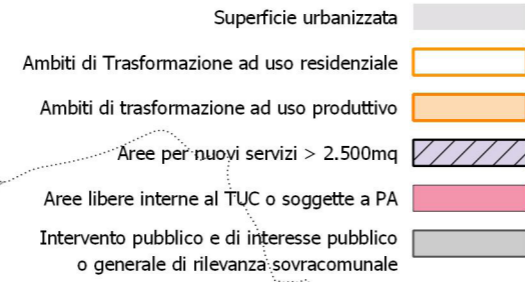
*Rispetto a quelle del PGT pre-vigente il nuovo PGT incrementa del 247% le superfici già urbanizzate coinvolte da trasformazioni tramite strumentazione attuativa e permesso di costruire convenzionato. Rispetto a quelle del PGT pre-vigente il nuovo PGT, al netto dell' "Area a verde naturale all'interno dell'AT1 inibita alla trasformazione, diminuisce del 43% le superfici non urbanizzate coinvolte da trasformazioni tramite strumentazione attuativa e permesso di costruire convenzionato.*

PGT Vigente	Ambiti	ST (mq)	PGT Nuovo	Ambiti	ST (mq)
	AS   Aree speciali	6.867		A4	36.889
	AR   Ambito di riqualificazione urbana	5.872		Sup. urbanizzata interna agli AT	10.817
<b>TOTALE</b>		<b>12.739</b>	<b>TOTALE</b>		<b>47.706</b>
<i>INCREMENTO DELLE TRASFORMAZIONI SU SUOLO URBANIZZATO</i>					<b>247%</b>
PGT Vigente	Ambiti	Trasformazione su suolo naturale	PGT Nuovo	Ambiti	Trasformazione su suolo naturale
	AT1 (produttivo)	17.268		AT_1*	3.248
	AT2	2.550		AT_2	11.502
	AT3	13.173		AT_3a	3.985
	AT4	5.543		AT_4b	3.155
<b>TOTALE</b>		<b>38.534</b>	<b>TOTALE</b>		<b>21.890</b>
<i>RIDUZIONE DELLE TRASFORMAZIONI SU SUOLO NATURALE</i>					<b>43%</b>

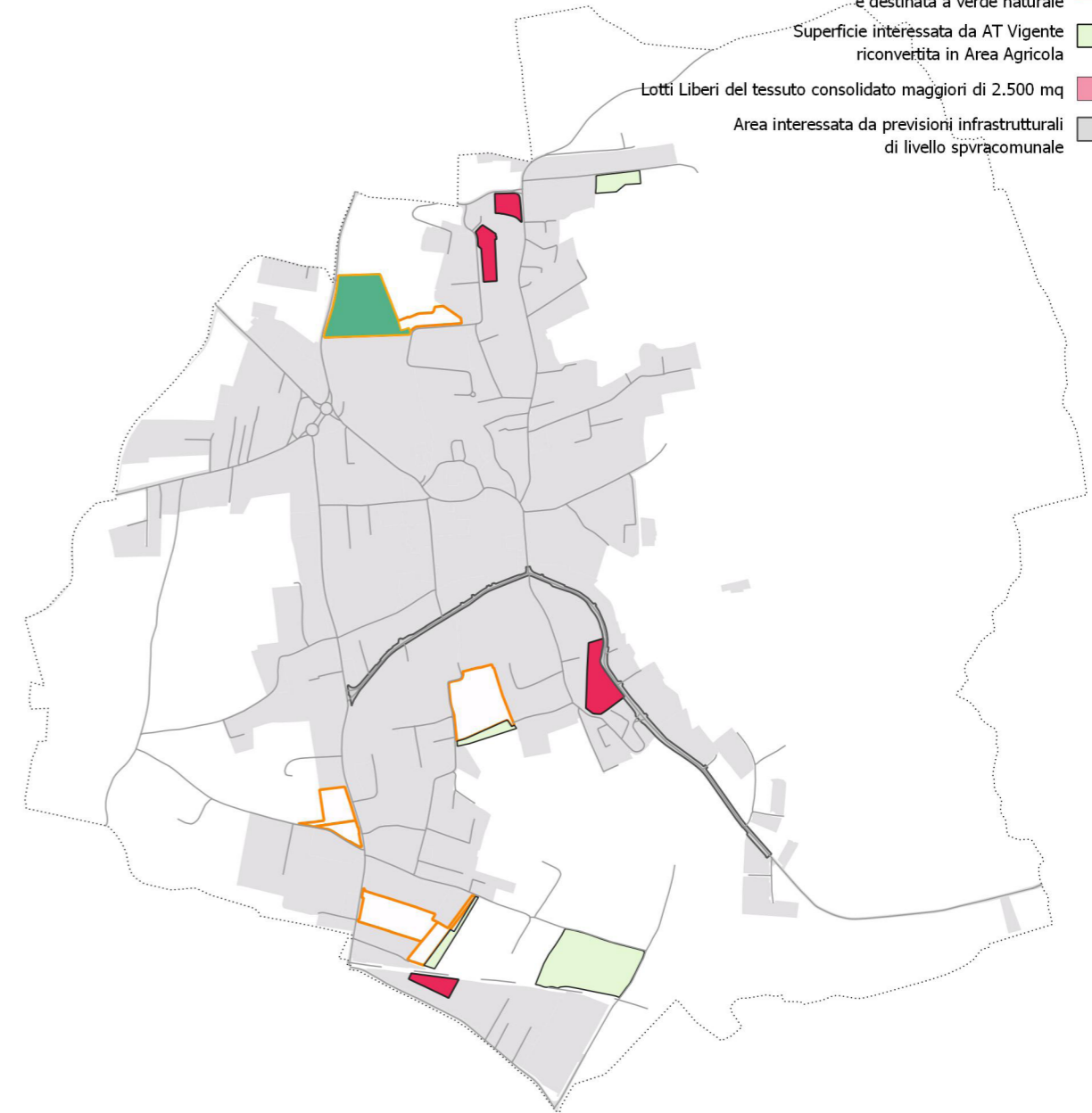
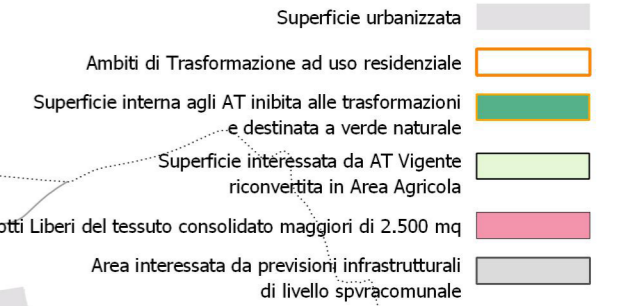
\* Superficie calcolata escludendo l' "area a verde naturale" interna all' AT\_1



### Consumo di suolo del PGT Vigente



### Riduzione del consumo di suolo proposta dal nuovo PGT



## 5. Sintesi Consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014

Il nuovo PGT del Comune di Albiolo prevede l'adeguamento alla L.R. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato", seguendo, ancora in assenza del PTCP della Provincia di Como adeguato, il progetto di Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R. 31/2014 ed in particolare del capitolo 4 dei "Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo" del PTR.

Secondo i suddetti criteri il PGT si dota di due differenti elaborati riportanti, alle date del 2014 e alla data del 2023, lo stato delle superfici urbanizzate e urbanizzabili articolate secondo le classi individuate dal Cap.4 dei criteri. In particolare il nuovo PGT considera come:

- Superficie urbanizzata: tutte le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo definite dal Piano delle Regole (Ambiti "C1", "C2", "C3", "A1", "A2", "A3", "A4") e dal Piano dei Servizi (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" comprese quelle dedicate

alla rete stradale);

- Superficie urbanizzabile: tutte le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione su suoli liberi definite dal nuovo DP (Ambiti di Trasformazione) e dal PR (lotti liberi con superficie superiore a 2.500 mq all'interno del Tessuto Urbano Consolidato), nonché dal nuovo PS ("Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" di nuova previsione);

- Superficie agricola o naturale quale restante porzione di territorio comunale non classificabile nelle precedenti superfici.

La riduzione del consumo di suolo come risultante dalle previsioni del nuovo PGT è del 28,8% in maniera coerente con la soglia di riduzione del consumo di suolo definita per il territorio provinciale di Como dal Progetto di Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R. 31/2014 (art. 3, comma 1 lett. o).

Attraverso le nuove previsioni del PGT l'indice di urbanizzazione (rapporto tra la somma di superficie urbanizzata e urbanizzabile e la superficie comunale senza tuttavia considerare le previsioni nel PGT vigente delle aree per viabilità di livello sovra-comunale della "Garibaldina bis") risulta pari al 33,8%, in riduzione rispetto a quello definito dalle previsioni del PGT pre-vigente (34,3%).

La scelta del nuovo PGT di restituire alcune aree urbanizzabili del PGT pre-vigente agli usi agricoli o di preservarne il carattere di naturalità esistente vietando interventi di trasformazione, consente di ottenere un bilancio ecologico del suolo – BES decisamente inferiore allo 0 pari a -21.489 mq.



Consumo di suolo	2014	2023
	mq	mq
Superficie comunale	2.871.613	2.871.613
Superficie urbanizzata	896.721	905.809
Superficie urbanizzabile	87.089	66.544
Superficie urbanizzata + Superficie urbanizzabile	983.810	972.353
<b>INDICE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>34,3%</b>	<b>33,8%</b>
<b>SOGLIA DEL CONSUMO DI SUOLO</b>	<b>0,34%</b>	<b>0,33%</b>
<b>RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO</b>		<b>-28,80%</b>

Bilancio ecologico	
	mq
<b>BILANCIO ECOLOGICO 2014</b>	
Superficie comunale	2.871.613
Area agricola o naturale	1.887.803
<b>BILANCIO ECOLOGICO 2023</b>	
Superficie comunale	2.871.613
Area agricola o naturale	1.899.260
di cui	
Superficie interessata da AT   Ambito di Trasformazione ricondotta ad AA   Ambito destinato all'agricoltura	21.489
<b>BILANCIO ECOLOGICO</b>	<b>-21.489</b>

## 5. Sintesi Consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014

### Superficie ammissibile di espansione (S.A.E.)

Il PGT pre-vigente di Albiolo è stato sottoposto a valutazione di compatibilità rispetto al PTCP con Provvedimento di Valutazione di Compatibilità rispettivamente n. 1843 del 15.01.2013 nel quale viene attestato il calcolo della Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.) e la S.A.E. residua, derivante dal consumo di suolo di aree appartenenti alla rete ecologica del PTCP.

La nuova Variante Generale del PGT modifica le previsioni vigenti e prevede l'eliminazione di ambiti di trasformazione che avevano determinato consumo di suolo per il PTCP, consentendo quindi di includere tali superfici nella S.A.E. residua, congiuntamente all'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione che interessano la rete ecologica e la precisazione della superficie urbanizzata.

Superficie ammissibile di espansione (S.A.E.)	
S.A.E. residua	4.820 mq
Previsioni stralciate dalla Variante	+ 4.000 mq + 1.655 mq
Nuova previsione del PGT	- 1.547 mq
Modifiche della sup. urbanizzata	- 2.517 mq
<b>SUPERFICIE AMMISSIBILE DI ESPANSIONE</b>	<b>6.411 mq</b>

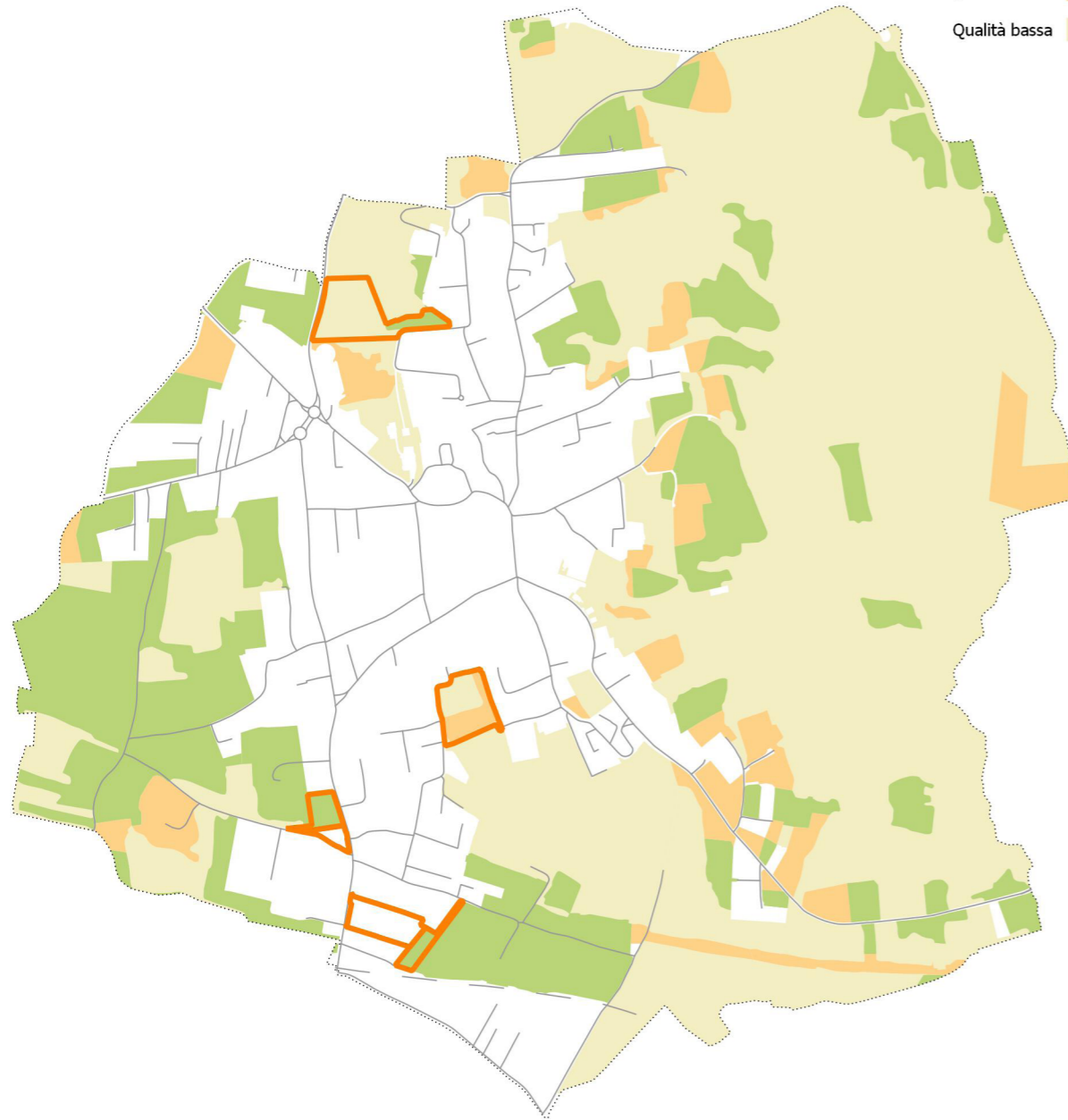
AT | Ambiti di Trasformazione 

**Qualità agronomica dei suoli liberi**

Qualità alta 

Qualità media 

Qualità bassa 




AT | Ambiti di Trasformazione 

**Fattibilità geologica dei suoli \***

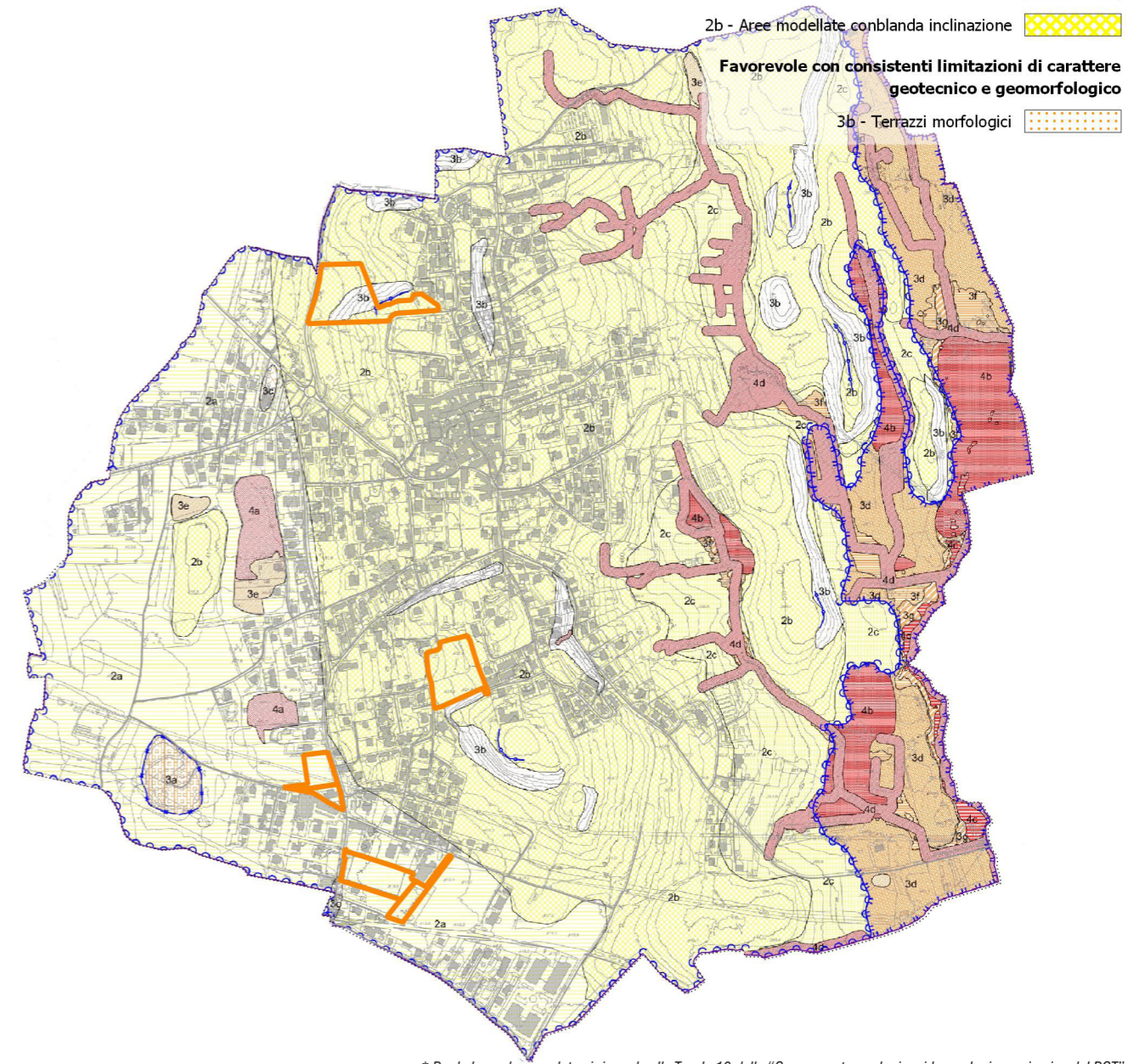
Favorevole con modeste limitazioni di carattere geotecnico

2a - Aree pianeggianti 

2b - Aree modellate con blanda inclinazione 

Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geotecnico e geomorfologico

3b - Terrazzi morfologici 



\* Per la legenda completa si rimanda alla Tavola 10 della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT"

## 6. Impatti delle trasformazioni

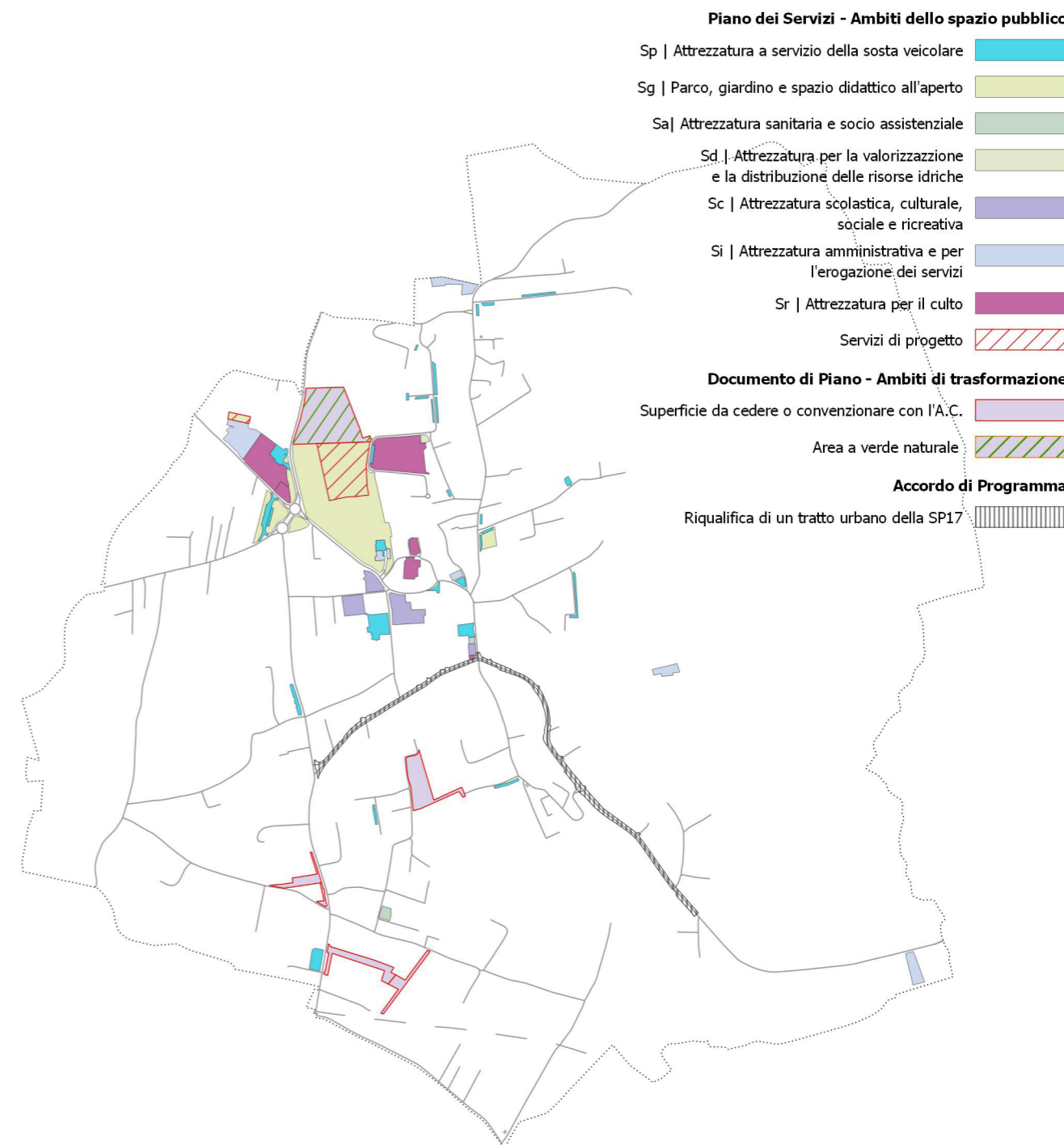
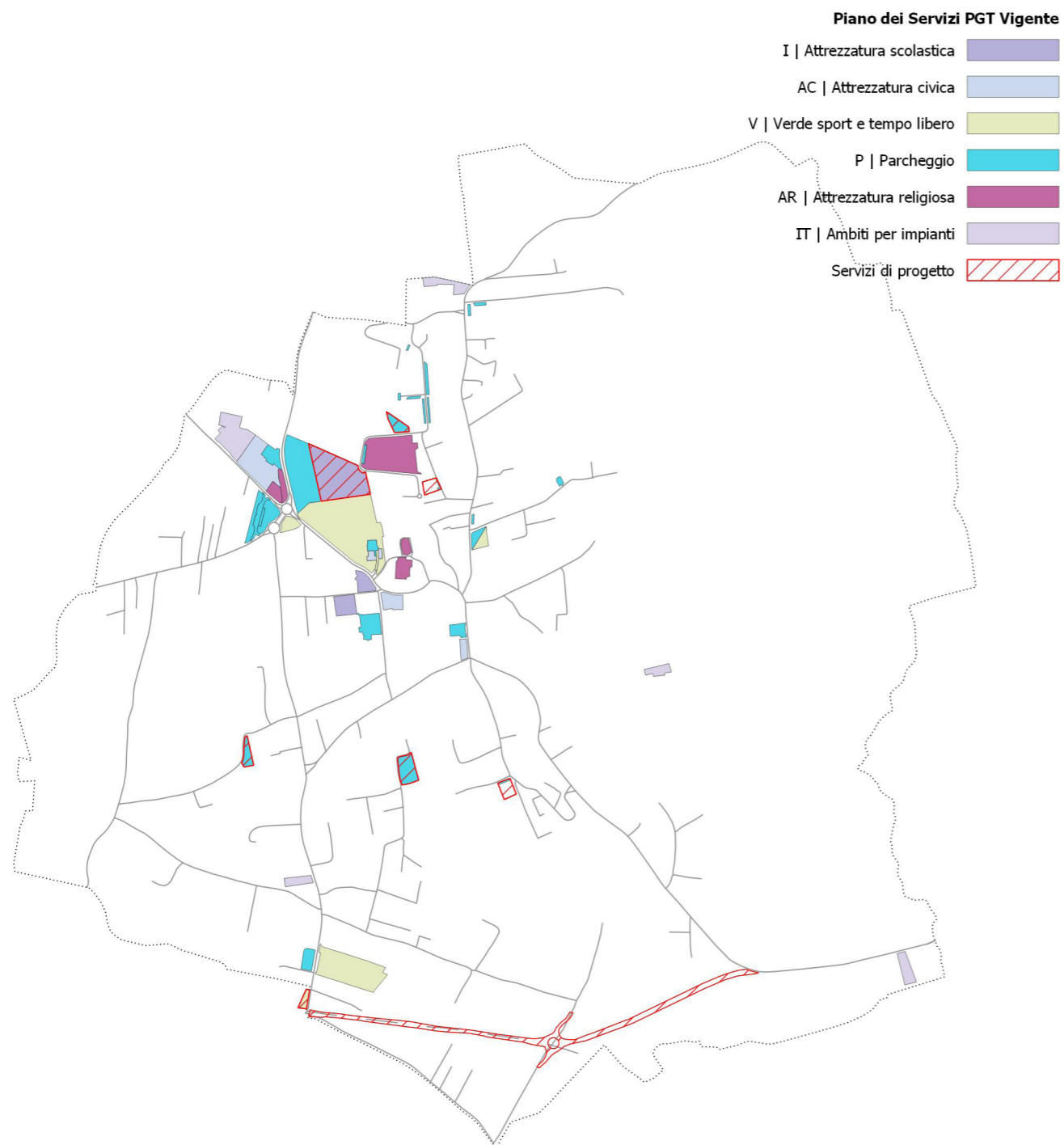
### Qualità agronomica dei suoli liberi

La valutazione della qualità dei suoli liberi richiesta dal Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14, (redatta sulla base del PTR – Qualità agricola dei suoli - Tavola 02.A3/03.B/METLAND) si basa su giudizi agronomici afferenti al livello di produttività, alla possibilità di condurre lavorazioni meccaniche, all'accessibilità, alle condizioni di acclività e alle altre caratteristiche del substrato coltivabile, nonché all'assunzione delle coltivazioni biologiche e dell'istituzione di regimi di tutela dei marchi di qualità.

### Carta della fattibilità geologica

La carta della fattibilità geologica estratta dalla "Analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" evidenzia, in particolare, delle aree interessate dalla "classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni" per le quali si sono riscontrate consistenti limitazioni di carattere geologico a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici e/o opere di difesa.





## 7. Stato di attuazione del PS pre-vigente e previsioni del nuovo PGT


Il PGT pre-vigente per il Comune di Albino prevede all'interno del Piano dei Servizi 160.718 mq di aree per servizi di cui 56.477 mq interessati da servizi di progetto. All'interno del Documento di Piano, vengono individuati come contributo al sistema dei servizi 5.750 mq alla cui realizzazione sono subordinati gli interventi previsti all'interno degli AT. Tra le previsioni del Piano dei Servizi emerge il nuovo tracciato della "SP17 Garibaldina bis" in corrispondenza del sedime della ex Ferrovia Grandate-Malnate. Il nuovo PGT conferma i servizi esistenti e individua all'interno del Piano dei Servizi 16.645 mq di nuove aree per servizi. All'interno degli Ambiti di Trasformazione è prevista una quantità di nuove aree a servizi (da cedere o convenzionare con l'AC) pari a 24.502 mq di cui 13.184 mq corrispondente a "Area a verde naturale". All'interno di questa quota sono assorbite ridotte superfici di parcheggi in previsione nel PGT pre-vigente coinvolte dalle nuove trasformazioni del PGT.


*All'interno del nuovo PGT la riduzione delle previsioni di nuovi progetti previsti dal PS è sensibilmente ridotta in ragione della mancata conferma della previsione di viabilità sovracomunale – nuova Garibaldina - sul tracciato della ex ferrovia Malnate-Grandate e dell'attuazione di quote di servizi in previsione. L'incremento delle nuove aree pubbliche all'interno degli Ambiti di Trasformazione corrisponde invece all'obiettivo di individuare le nuove offerte insediative solo in corrispondenza di progetti di spazio pubblico in corrispondenza dell'area per feste di Sant'Anna, il colle Mufetta, e di via Mazzini.*

PGT Vigente	Ambiti destinati a servizi	Superficie (mq)
	<b>Piano dei servizi (totale)</b>	160.718
di cui	di progetto	45.210
	Progetto Garibaldina bis	11.267
	<b>Documento di piano (totale)</b>	5.750
di cui	da reperire all'interno degli AT	3.250
	da reperire all'esterno degli AT	2.500
<b>TOTALE</b>		<b>166.468</b>

Proposta PGT	Ambiti destinati a servizi	Superficie (mq)
	<b>Piano dei servizi (totale)</b>	136.208
di cui	di progetto	16.643
	<b>Documento di piano (totale)</b>	24.502
di cui	Superficie da cedere e/o convenzionare con l'AC.	11.318
	Area a verde naturale	13.184
<b>TOTALE</b>		<b>160.710</b>


**PGT Vigente**


Strada extraurbana secondaria (cat.C) 


Strada urbana locale (cat.F) 





**Spazi e attrezzature per la mobilità**

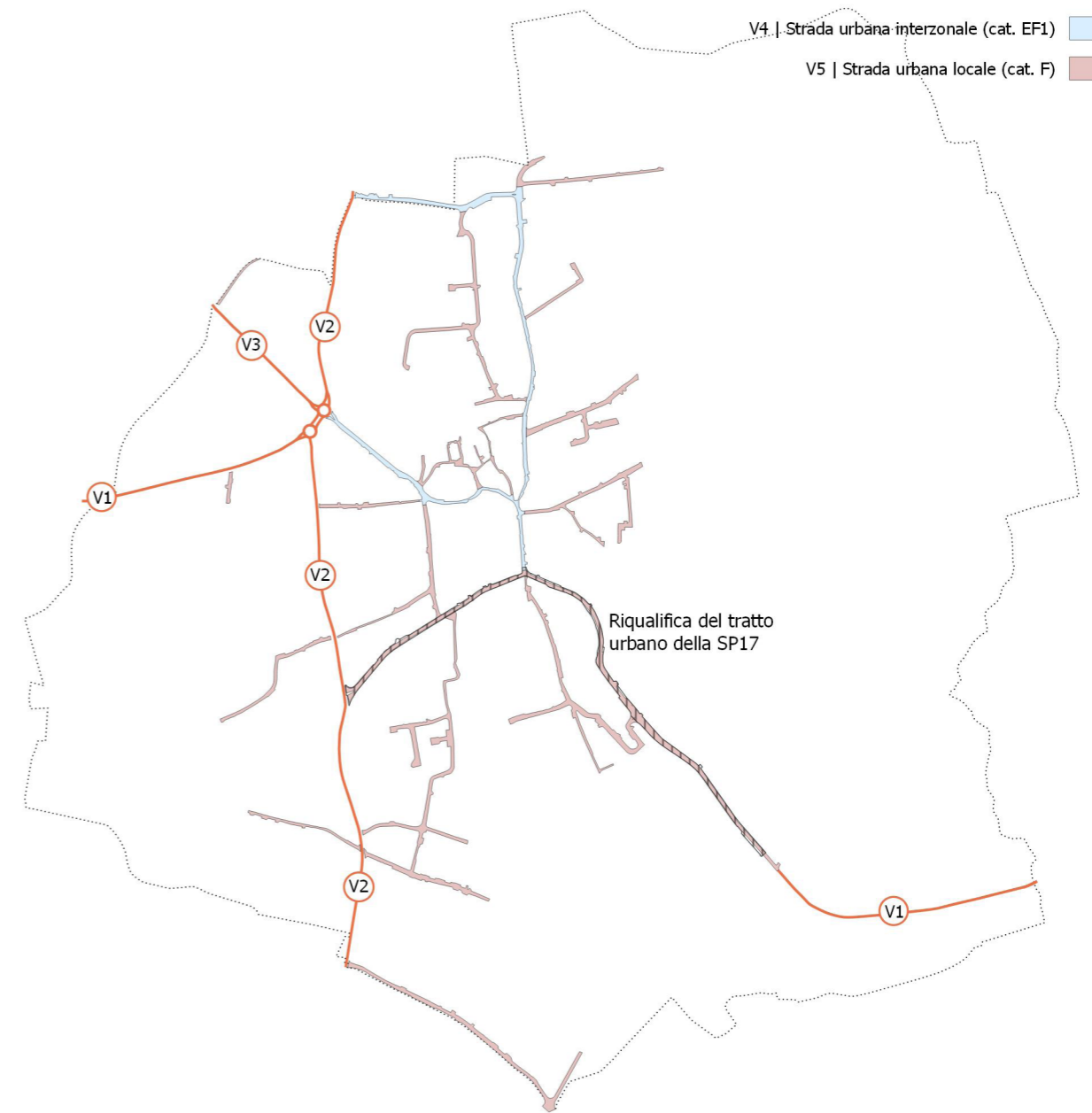
V1 | Strada extraurbana secondaria (cat. C) 

V2 | Strada urbana di quartiere (cat. E) 

V3 | Strada extraurbana locale (cat. FE) 

V4 | Strada urbana interzonale (cat. EF1) 

V5 | Strada urbana locale (cat. F) 



## 8. Classificazione stradale e progettualità provinciali

Il nuovo PGT, ai sensi del DL 30 aprile 1992 n. 285, Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni, classifica la rete stradale in:

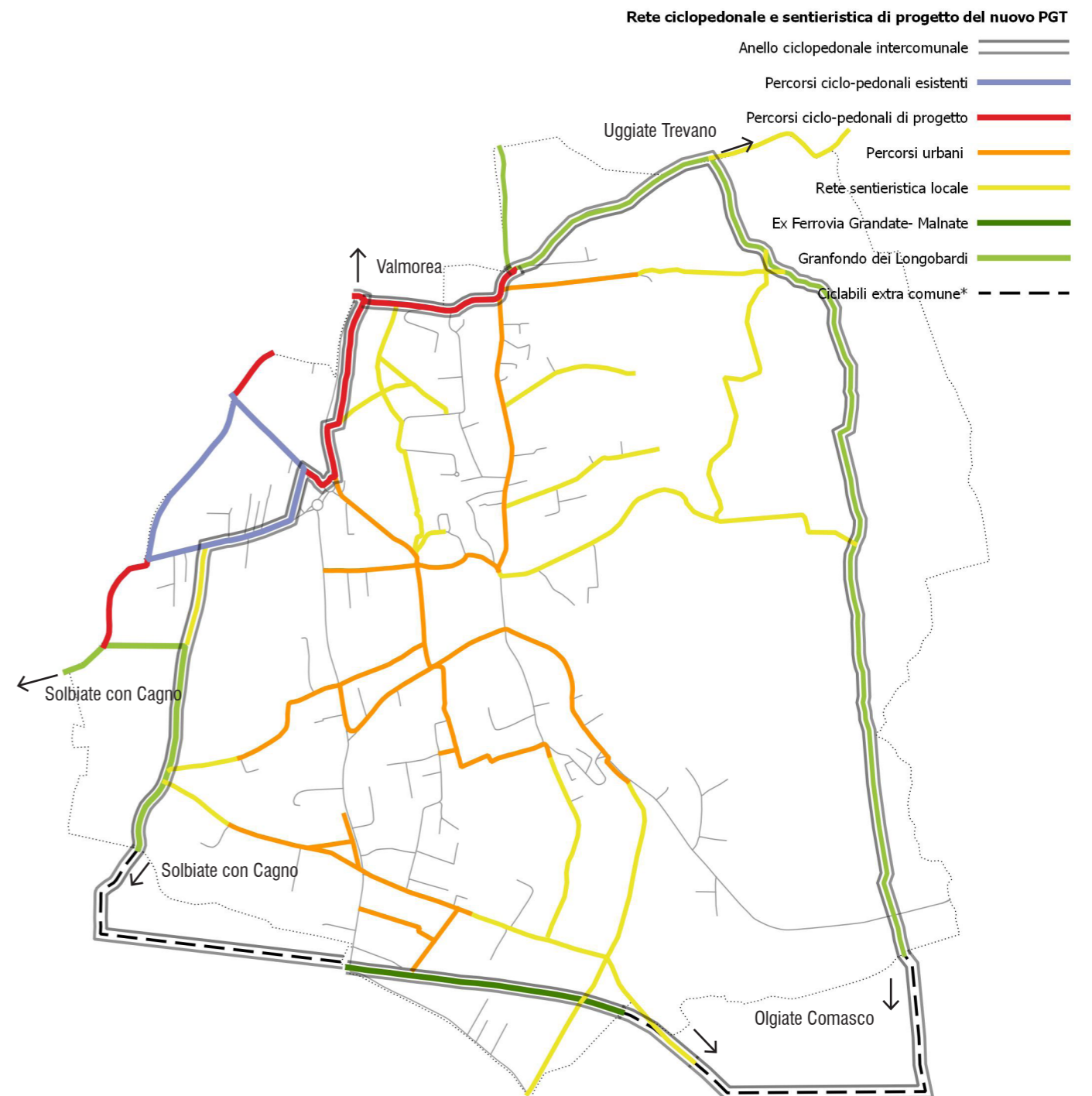
- V1 | Strada extraurbana secondaria (cat. C): via per Cagno
- V2 | Strada urbana di quartiere (cat. E): via per Gaggino, via Mazzini, via Leopardi, via Casanova
- V3 | Strada extraurbana locale (cat. FE): via per Caversaccio
- V4 | Strada urbana interzonale (cat. EF1): equivalenti alle principali vie urbane non interessate dalla viabilità provinciale
- V5 | Strada urbana locale (cat. F): le restanti strade del territorio comunale ad esclusione della rete viaria vicinale o equivalente.

Riguardo il progetto della nuova viabilità della SP17 "Garibaldina" il nuovo PGT abbandona la previsione contenuta all'interno del PGT pre-vigente che prevedeva l'utilizzo della ex-ferrovia Malnate-Grandate e recepisce l'Accordo di Programma (DPP n.135 del 21.10.2021) "Riqualifica del

tratto stradale in ambito urbano lungo la SP17 Garibaldina in Comune di Albiolo" confermando la necessità di migliorare e mettere in sicurezza il tratto della provinciale e di fatto stralciando la precedente proposta della bretella.

La classificazione stradale proposta dalla nuova Variante Generale è introdotta dallo "Studio di traffico per la Variante Generale del PGT e Piano Particolareggiato del traffico del centro urbano del Comune di Albiolo" allagato al PGT.





## 9. Rete ciclopedonale locale e intercomunale

Nel territorio di Albiolo esiste una rete ciclopedonale su sede propria con estensione di 1,1 km limitata ai tratti in corrispondenza dell'incrocio tra la Via per Cagno e la Via per Caversaccio ed una serie di percorsi non strutturati in ambito urbano e negli ambiti di carattere ambientale. Il nuovo PGT individua una serie di nuovi tracciati per un totale di nuovi 9,6 Km ereditando in parte previsioni del PGT pre-vigente e con gli obiettivi di:

- il collegamento con il territorio del Comune di Valmorea attraversando le aree a parco pubblico del Boscaccio.
- il collegamento con il territorio di Solbiate con Cagno attraverso un tracciato in parte interno ad ambiti di rilevanza ambientale alternativo al tracciato stradale dall'intensa attività di traffico veicolare.
- la realizzazione di un anello ciclabile per connettere esistenti e nuovi tracciati alla rete di fruizione di scala sovralocale ("Granfondo dei Longobardi" e "Ciclabile ex-ferrovia Malnate-Grandate") con gli ambiti urbani di Albiolo

### RETE DELLA MOBILITÀ LENTA

**TOTALE 17,8 Km**

di cui **DI PROGETTO 9,6 Km**

**ESISTENTE DA RIQUALIFICARE 8,2 Km**

#### PERCORSI IN PERCENTUALE



RETE CICLO-PEDONALE ESISTENTE  
1,1 Km



RETE CICLO-PEDONALE PROGETTO  
1,3 Km



RETE SENTIERISTICA LOCALE  
6,4 Km  
DI CUI PROGETTO 3,9 Km

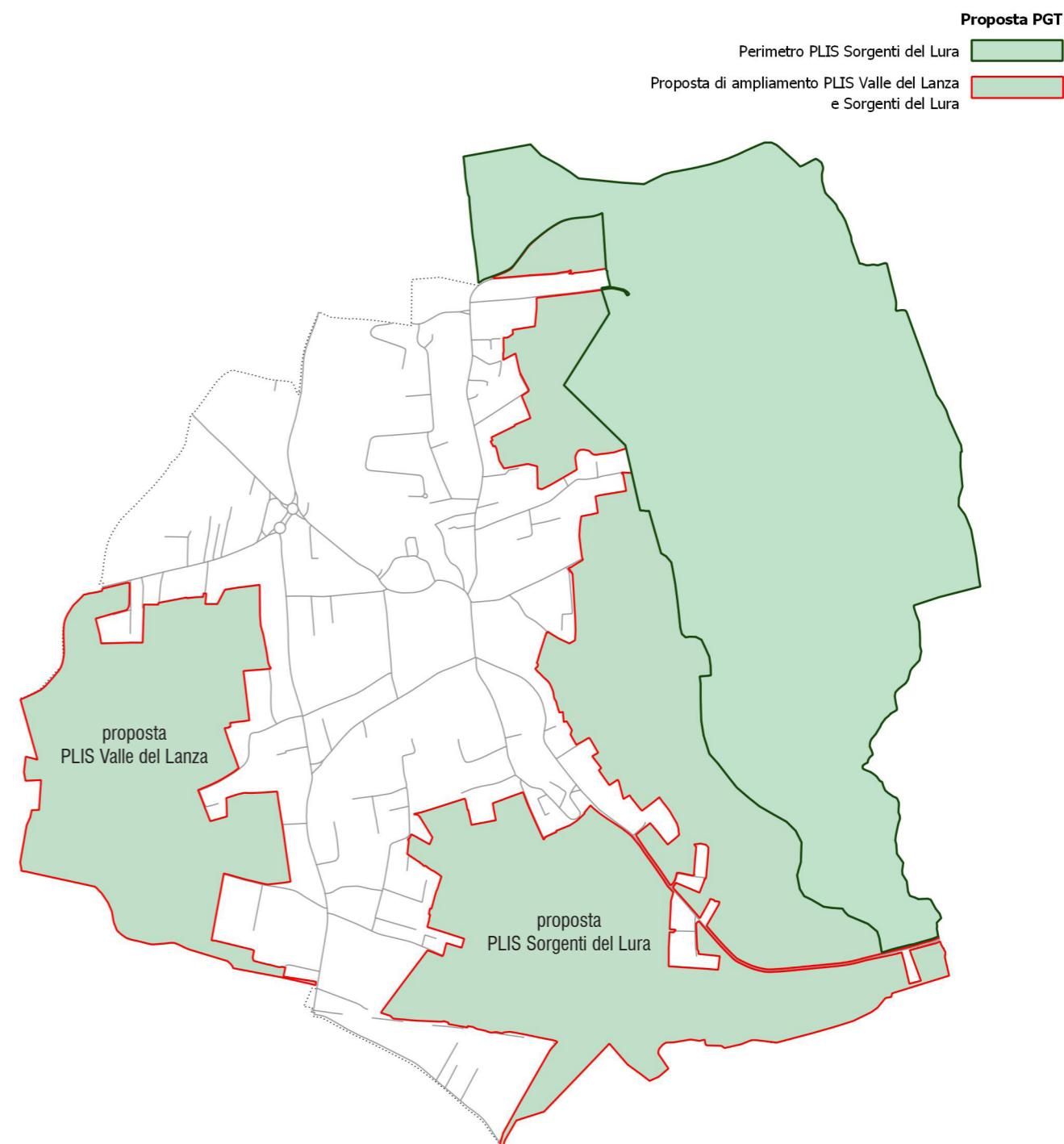
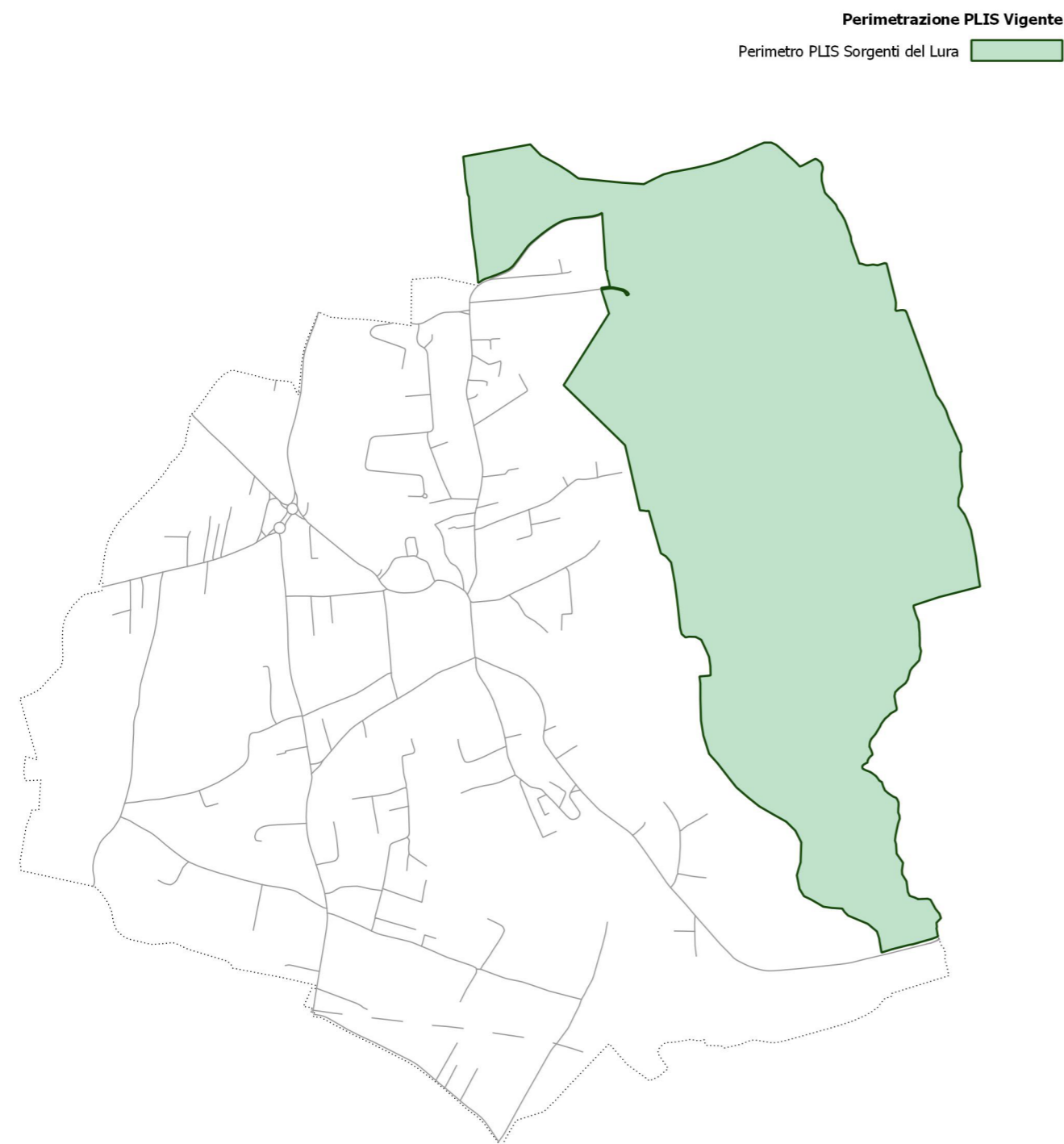


PERCORSI URBANI  
5 Km  
DI CUI PROGETTO 3,8 Km



GRANFONDO DEI LONGOBARDI  
3,5 Km  
EX FERROVIA GRANDATE-MALNATE  
0,6 Km

\* I percorsi ciclo-pedonali esterni al comune sono da ritenersi indicativi



## 10. Aree tutelate dai PLIS

Il Comune di Albiolo aderisce dal 2007 al Parco Locale di Interesse Sovracomunale Sorgenti del torrente Lura, riconosciuto dalla Provincia di Como con il D.G.P. 89/10041 1.03.2007.

L'attuale perimetro comprende il 30,3% del territorio comunale (pari a 0,87 Km<sup>2</sup>), caratterizzato da una composizione morfologica con moderati e alti gradi di allagabilità, interessato prevalentemente da boschi umidi e radure ai lati di un fitto reticolo idrico superficiale ordinato dal tracciato del Luretta. Il PGT prevede l'espansione dell'attuale perimetro del PLIS fino al limitare del tessuto consolidato, al fine di garantire la conservazione della qualità del bosco e valorizzarne la biodiversità. Il nuovo perimetro comprensivo della superficie proposta in ampliamento, comprenderebbe una superficie pari a 1,55 Km<sup>2</sup> del territorio comunale, pari al 54% dell'intera superficie comunale.

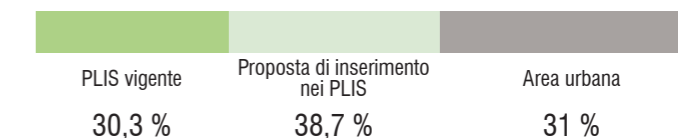
Il PGT pone come ulteriore obiettivo la definizione di una nuova perimetrazione del Parco del Lanza pari a 0,43 Km<sup>2</sup> (poco meno del 15% della superficie comunale) in corrispondenza delle aree agricole tra Via Mazzini e Via per Cagno ricomprendendo anche aree caratterizzate da depressione morfologica, a volte accentuata da riporti e riempimenti antropici, che aumentano il rischio di allagabilità. Entrambe le proposte richiedono di essere perfezionate da successive procedure subordinate ad specifici atti deliberativi delle due Assemblee dei Sindaci dei PLIS.

**AREE TULATE DAL PLIS SORGENTI DEL LURA 54 %**

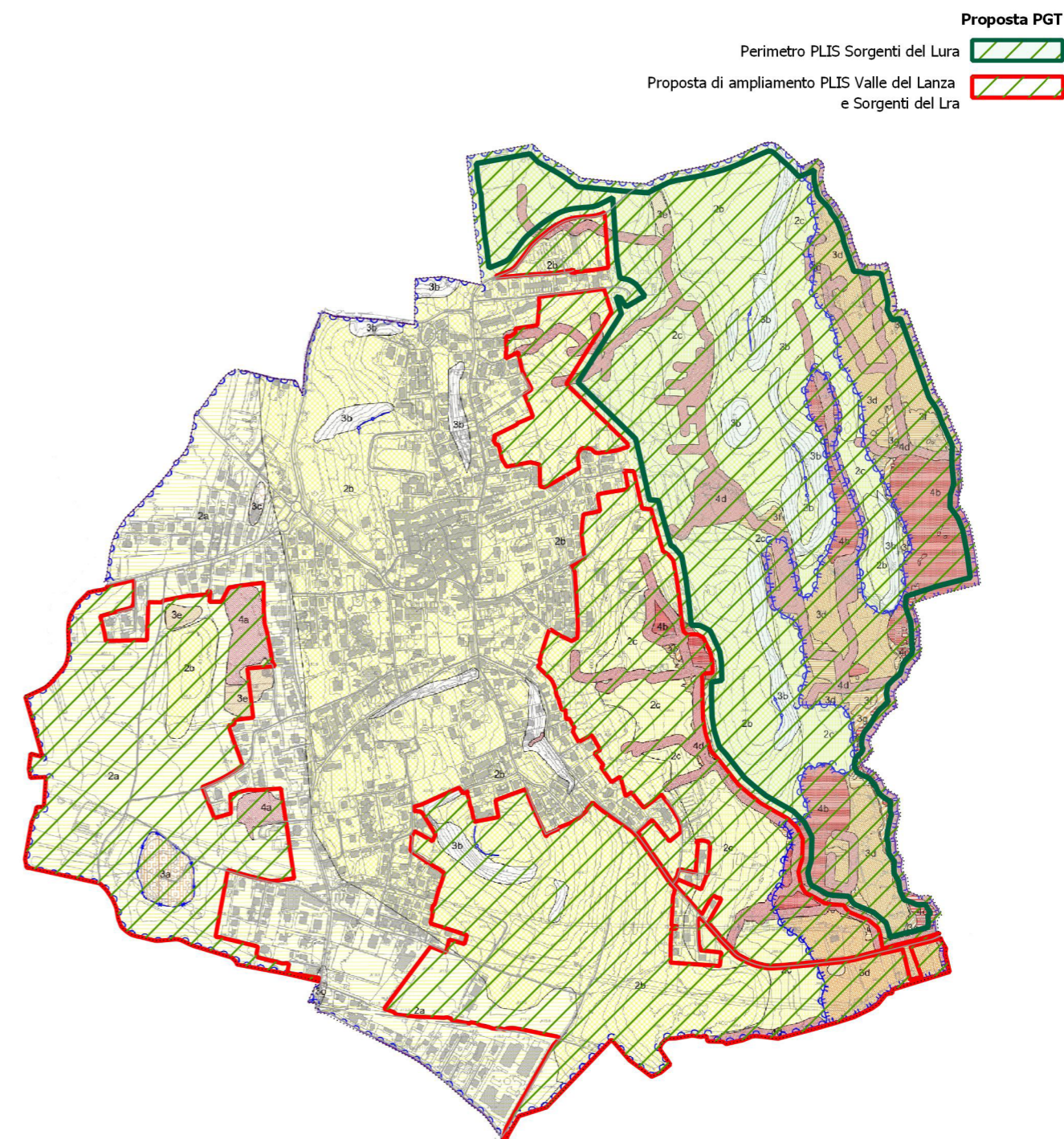
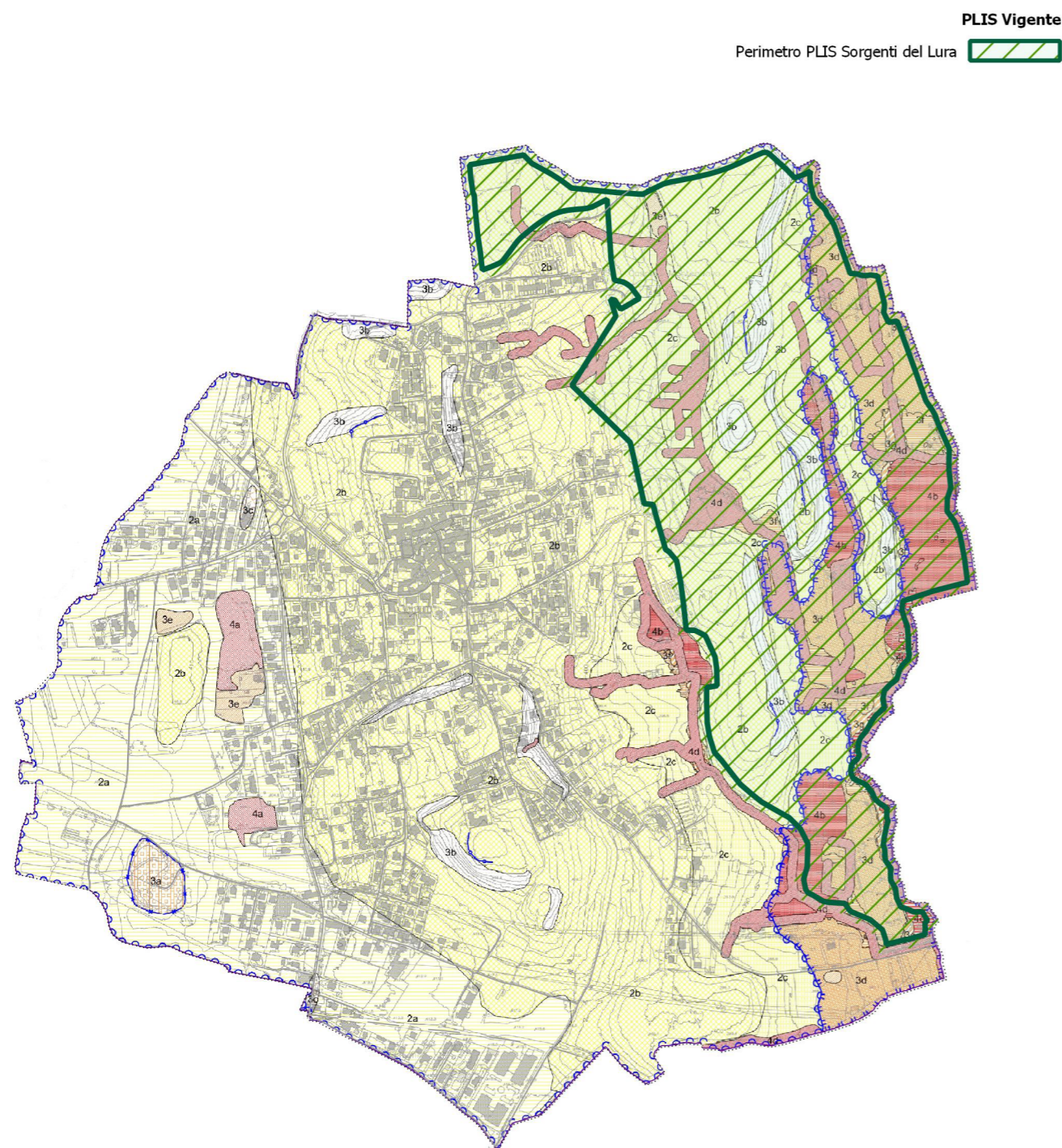
di cui  
*proposta del nuovo PGT* **23,7 %**

**PROPOSTA AREE TULATE DAL PLIS VALLE DEL LANZA 15 %**

PERCENTUALE SUL TERRITORIO







## 10. Aree tutelate dai PLIS

Come riscontrabile nello studio sulla Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, l'ambito boscato che nasconde il fitto reticolo idrico minore legato al torrente Lura si distingue per una composizione morfologica con moderati e alti gradi di allagabilità, mentre il territorio più pianeggiante ad ovest, caratterizzato da ampi campi agricoli e tratti di fitto bosco, presenta aree di depressione morfologica accentuata, a volte accentuata da riporti e riempimenti antropici, che aumentano il rischio di allagabilità del territorio. La precaria situazione espressa dallo studio è stata più volte riscontrata anche a discapito della popolazione residente lungo la Via Pozzi e la Via per Cagno, che affacciano sulla vecchia area della "Nava".

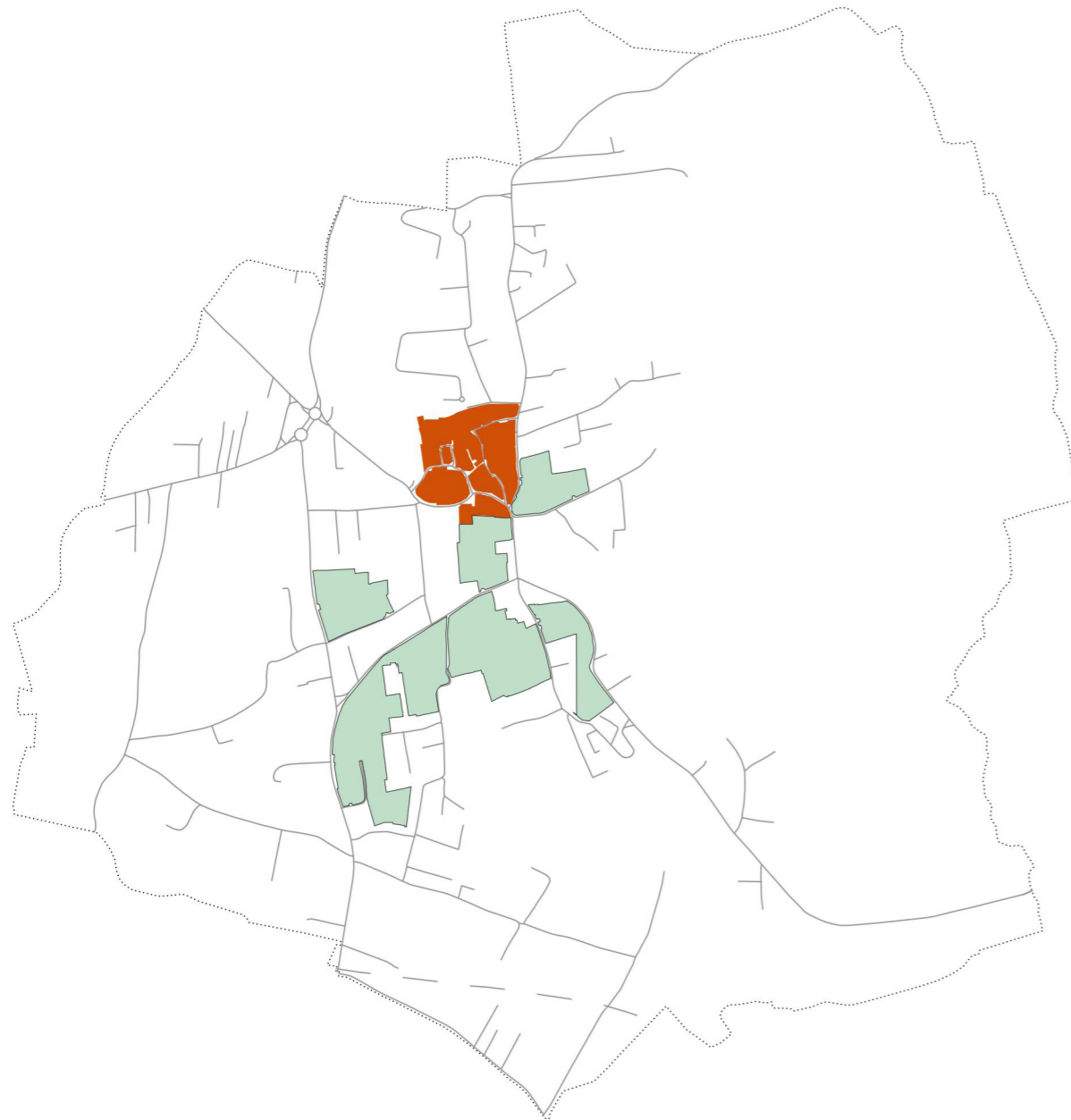
La scelta del Piano di candidare queste due aree marginali rispetto al tessuto consolidato di Albiolo per entrare nel vicino PLIS Valle del Lanza e di aumentare l'attuale superficie interna al PLIS Sorgenti del Lura pone l'obiettivo di salvaguardare il tessuto consolidato attuale e di incentivare

l'uso e il recupero di questi territori, spesso considerati marginali e pericolosi, candidandoli inoltre a possibili futuri finanziamenti provinciali e regionali, seguendo l'esempio di aree analoghe dei comuni contermini.



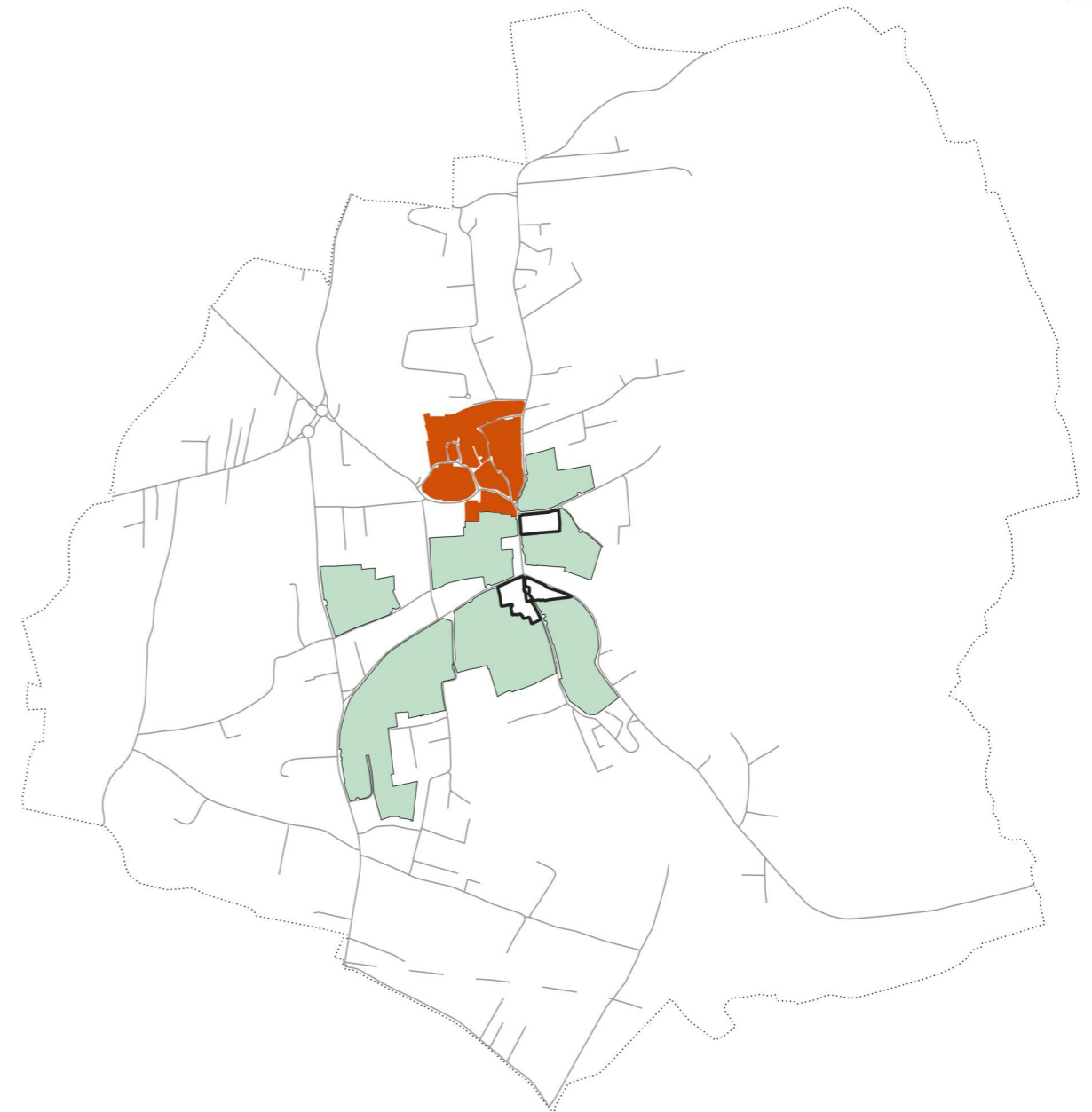
**Piano delle Regole PGT Vigente - Ambito storico**

- Ambito storico
- R1 | Ambito residenziale di interesse paesistico ambientale



**Piano delle Regole - Ambiti della conservazione**

- C1 | NAF - Nucleo di antica formazione
- C2 | Nucleo storico esterno
- C3 | Ambito residenziale di interesse paesistico ambientale



**11. Ambiti della conservazione (PR)**

Gli Ambiti della conservazione (C1, C2 e C3) interessano gli ambiti storici e di interesse paesistico di Albiolo dettagliandone gli interventi di recupero e valorizzandone le ricadute alla definizione della qualità riconosciuta del paesaggio di Albiolo.

L'ambito "C1 NAF - Nucleo di Antica Formazione" conferma l'articolazione della disciplina dell'Ambito storico del PGT vigente.

L'ambito "C2 Nuclei di antica formazione esterni", interessa alcune parti disciplinate dal PGT vigente all'interno dell'Ambito residenziale consolidato. Si tratta di tre aree (via Prevosa e via della Fontana) adiacenti al NAF entro cui il nuovo PGT individua caratteri storici e identitari degni di tutela.

L'ambito "C3 Ambito residenziale di interesse paesistico ambientale", disciplina in chiave conservativa le parti del territorio già individuate all'interno del PGT vigente in corrispondenza di tessuti edificati caratterizzati da bassa densità e alta qualità paesaggistica degli edifici e degli spazi aperti sul colle Mufetta.

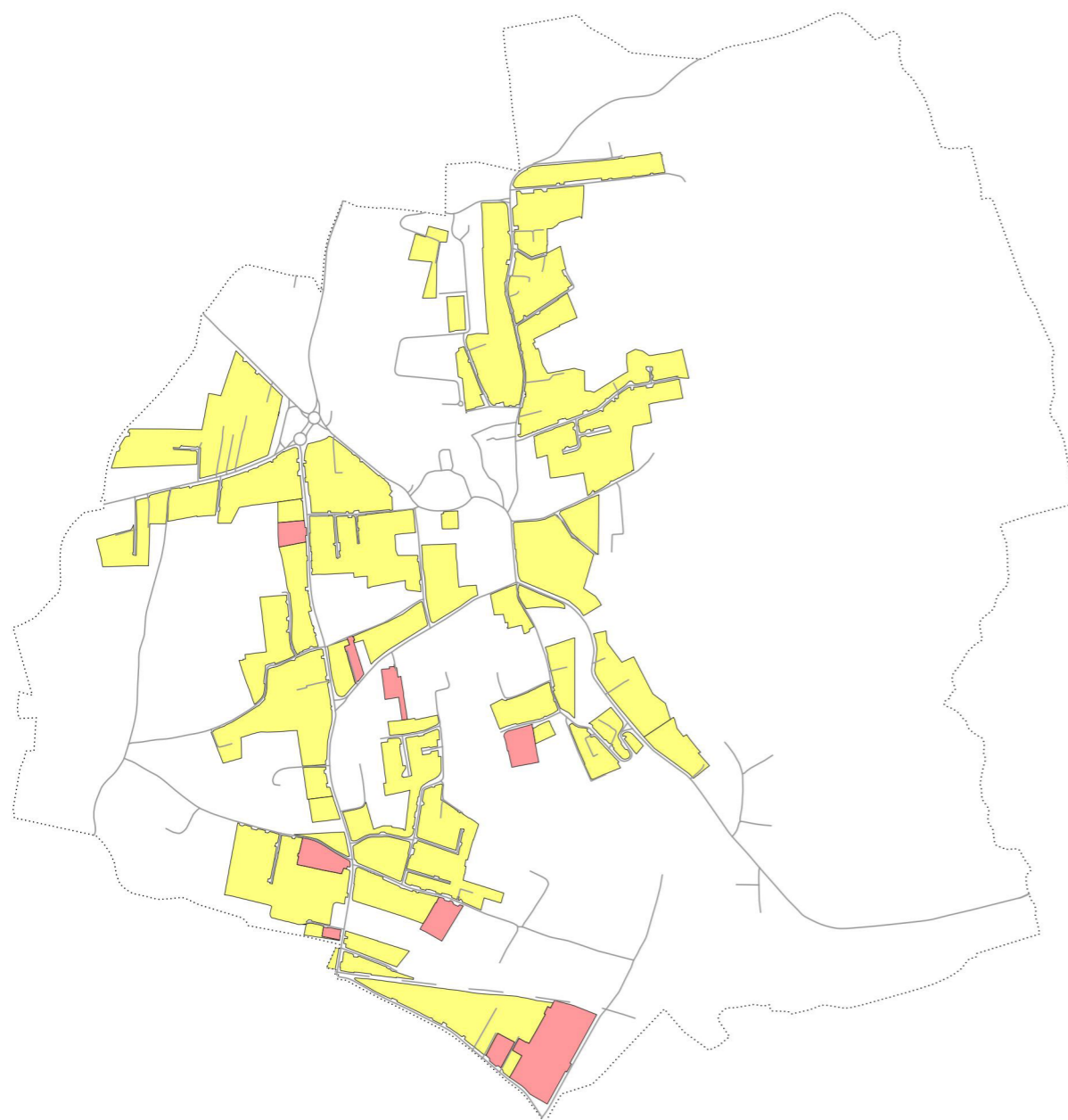
PGT Vigente	Ambiti	Piano delle Regole
	Ambito storico	Art. 30
	Attrezzatura religiosa (limitatamente alla Chiesa di San Martino)	Art. 40
	Edificio meritevole di particolare tutela	Art. 37
	R2   Ambito residenziale consolidato	Art. 38
	R1   Ambito residenziale di interesse paesistico ambientale	Art. 37
	R2   Ambito residenziale consolidato	Art. 38

Nuovo PGT	Ambiti	Piano delle Regole
	C1   NAF - Nucleo di antica formazione	Art. 12
	C2   Nucleo storico esterno	Art. 13
	C3   Ambito residenziale di interesse paesistico ambientale	Art. 14



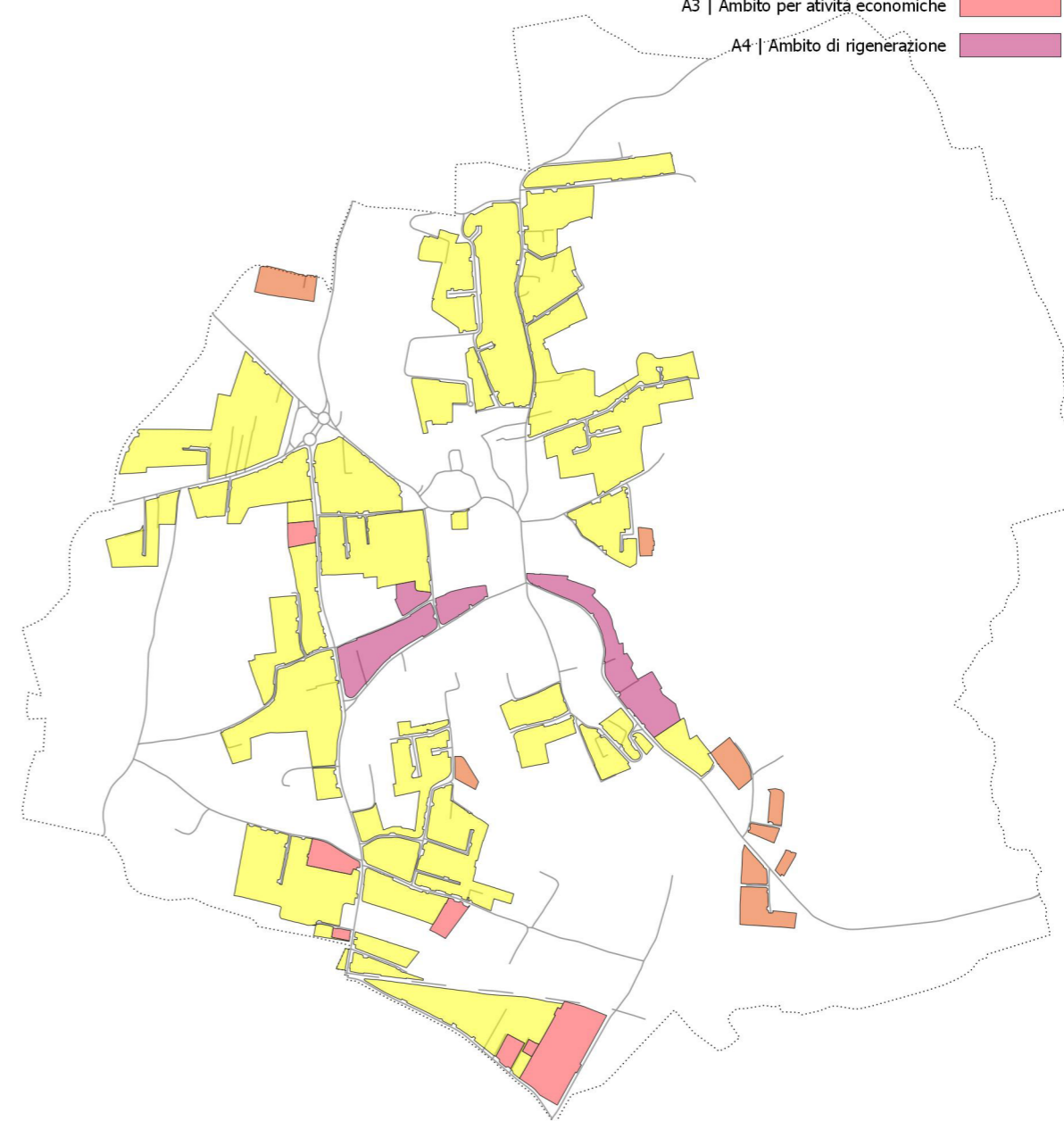
**Piano delle Regole - Ambiti residenziali**

- R2 | Ambito residenziale consolidato
- P1 | Ambito produttivo urbano



**Piano delle Regole - Ambiti dell'Adeguamento**

- A1 | Ambito residenziale consolidato
- A2 | Ambito residenziale interno ad area destinata all'agricoltura
- A3 | Ambito per attività economiche
- A4 | Ambito di rigenerazione



## 12. Ambiti dell'adeguamento (PR)

Gli ambiti dell'adeguamento (A1, A2, A3, A4) articolano la disciplina del PGT per le parti del Tessuto Urbano Consolidato oggetto di interventi di manutenzione, efficientamento e completamento del patrimonio edilizio esistente.

Gli obiettivi del PGT sono i seguenti:

- definire un contenuto incremento della capacità edificatoria al fine di agevolare il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e il completamento dei tessuti edilizi già edificati e urbanizzati (Ambito A1);

- riconoscere specifici tessuti edificati ad uso residenziale esistenti entro ambiti a prevalente caratterizzazione agricola limitando gli interventi alla manutenzione dello stato di fatto esistente (Ambito A2);

- consentire la flessibilità delle funzioni insediabili e compatibili all'interno degli ambiti produttivi e definire un contenuto incremento della capacità edificatoria al fine di sostenere il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;

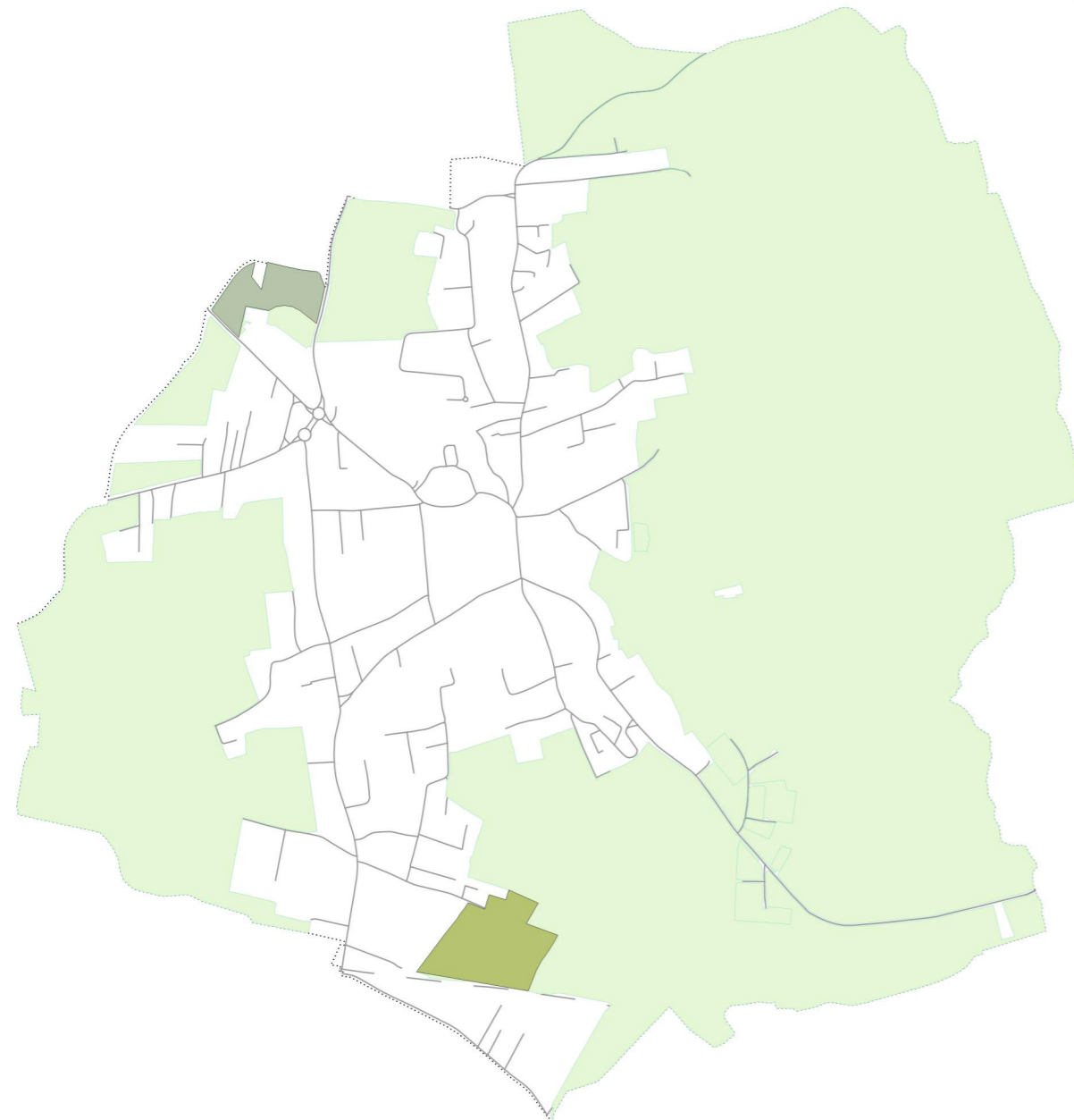
- Individuare ambiti di rigenerazione finalizzati a realizzare nuovo spazio pubblico a favore dei pedoni in ambito particolarmente centrale degli insediamenti oggi interessati dagli impatti del traffico veicolare della SP17.

PGT Vigente	Ambiti	Piano delle Regole
	R2   Ambito residenziale consolidato	Art. 38
	Edificio extra-agricolo	Art. 58 a-b
	P1   Ambito produttivo urbano Ambito produttivo commerciale	Art. 40

Nuovo PGT	Ambiti	Piano delle Regole
	A1   Ambito residenziale consolidato	Art. 17
	A2   Ambito residenziale interno ad ambito destinato all'agricoltura	Art. 18
	A3   Ambito per attività economiche	Art. 19
	A4   Ambito di rigenerazione	Art. 20

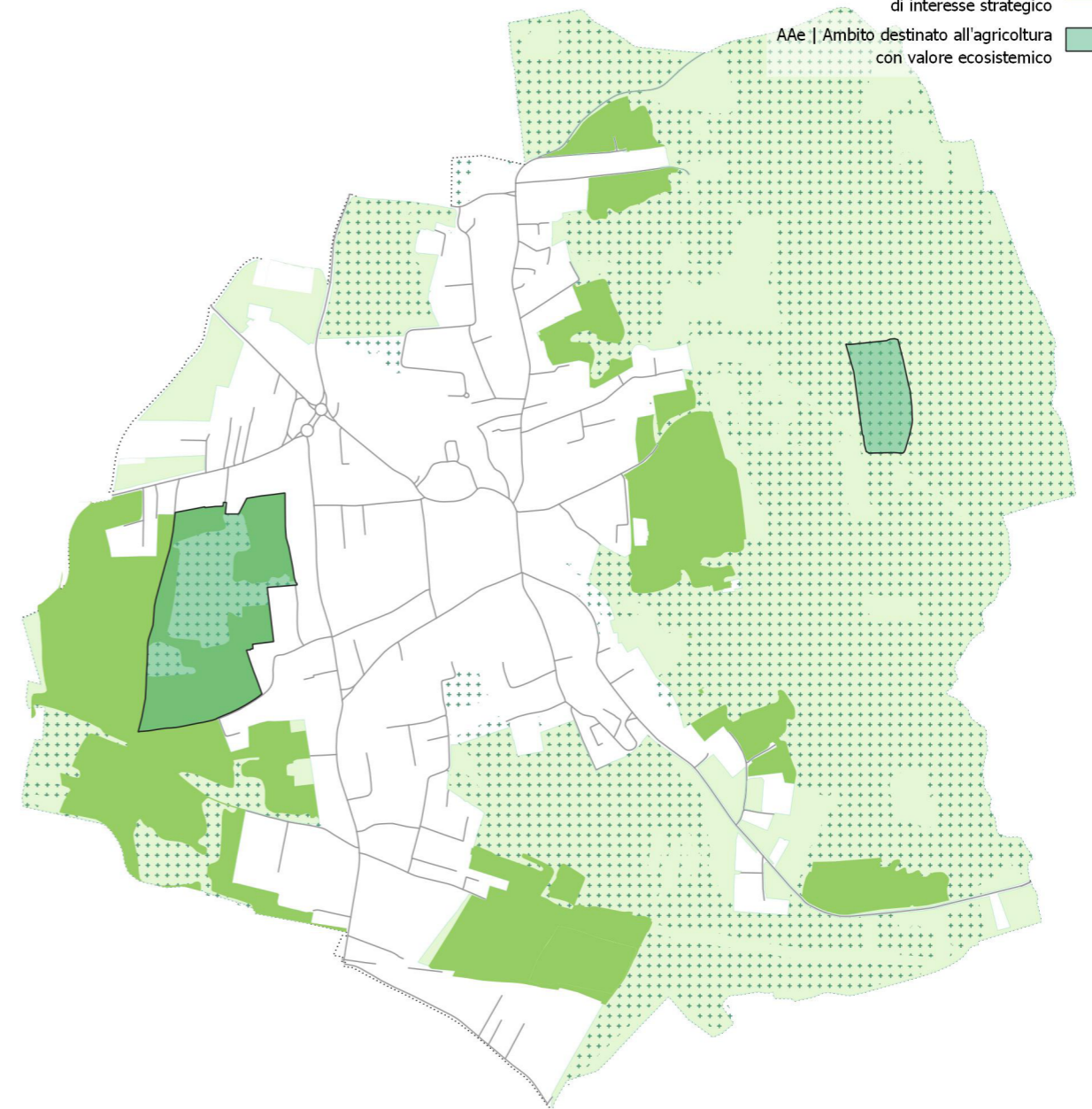
**Ambiti agricoli e di salvaguardia**

- AG | Ambito agricolo periurbano
- Ambito periurbano con valenza ecologica
- AGP | Ambito agricolo di interesse paesistico-ambientale



**Consolidamento del sistema ecologico - ambientale**

- Area boscata
- AA | Ambito destinato all'agricoltura
- AAs | Ambito destinato all'agricoltura di interesse strategico
- AAe | Ambito destinato all'agricoltura con valore ecosistemico



**13. Piano delle Regole - Aree agricole e sistema ecologico ambientale**

Il PGT individua tre differenti ambiti destinati all'agricoltura. Gli ambiti agricoli di carattere "ordinario" (AA), traducono gli ambiti già individuati dal PGT pre-vigente.

Gli ambiti agricoli di interesse strategico (AAs), coincidono con le aree particolarmente idonee allo svolgimento di attività agricole individuate con i criteri definiti dal PTCP della Provincia di Como ovvero quelle razionali, remunerative e di valore ambientale per il territorio comunale e sovra-comunale al cui interno ricadono anche aziende agricole attive ed operanti sul territorio nonché i terreni necessari per l'attività zootecnica (pascolo, coltivazione di foraggio, allevamento...).

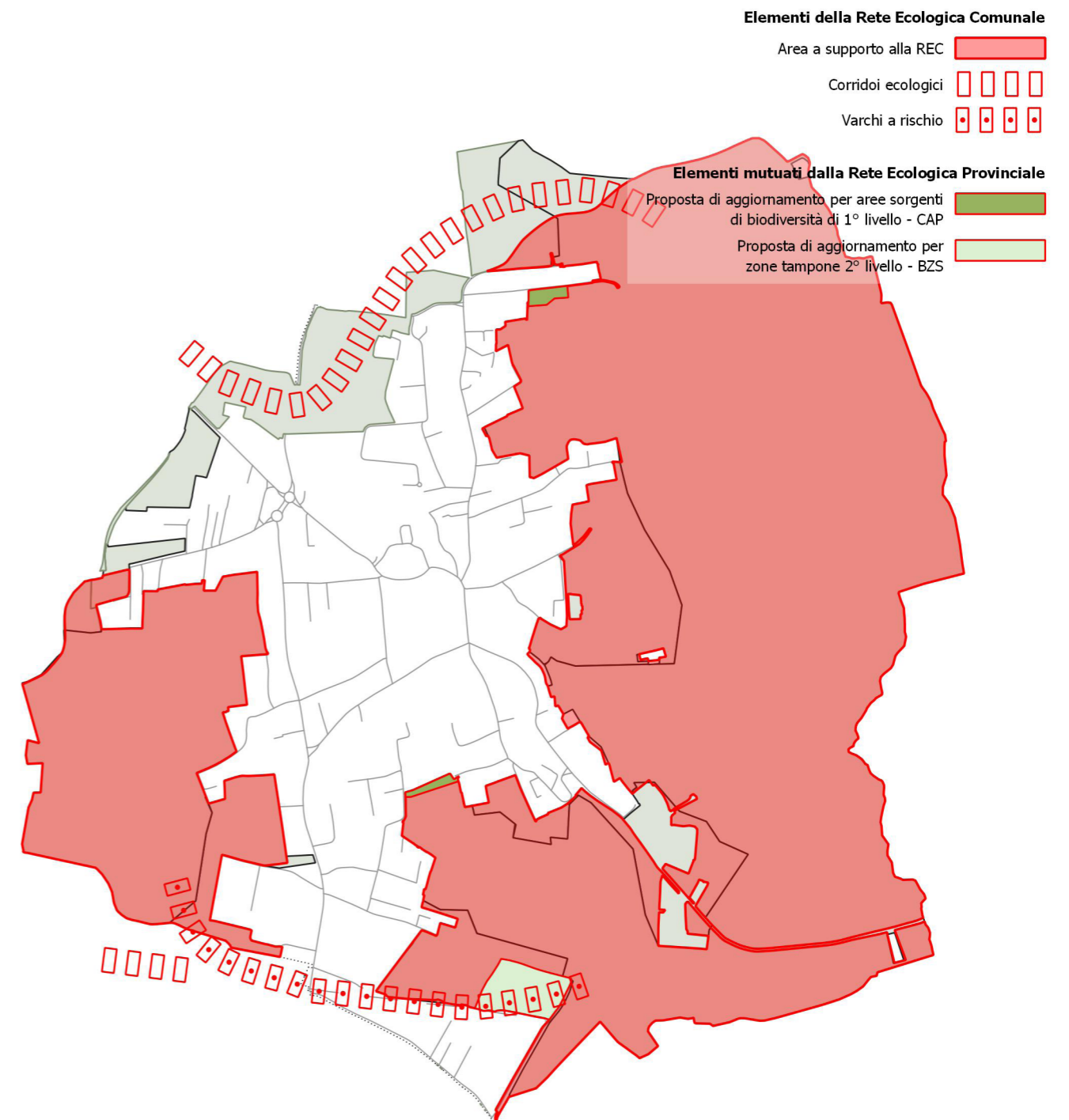
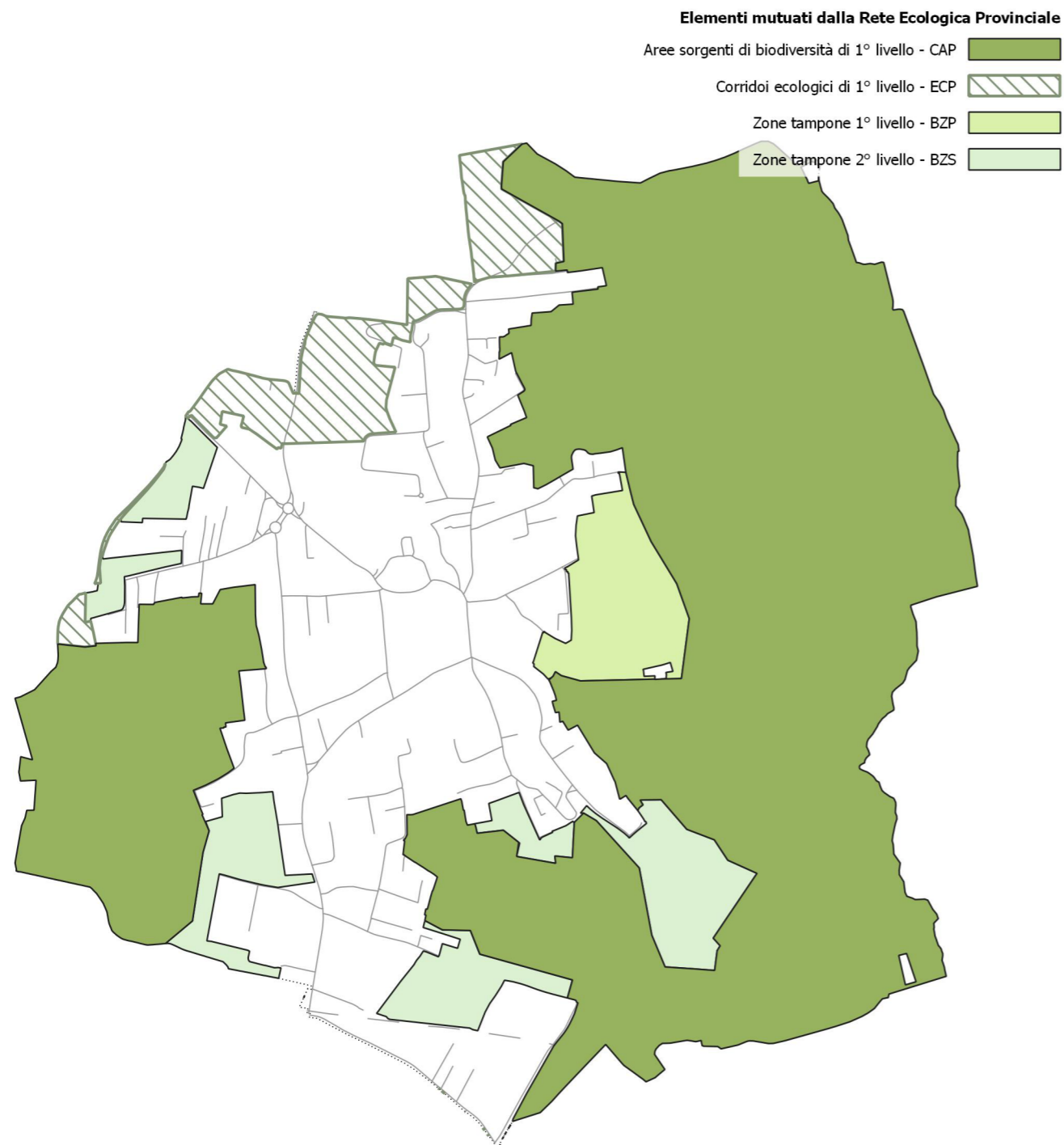
Gli ambiti destinati all'attività agricola con valore ecosistemico (AAe) individuano aree di estremo interesse paesaggistico per la rilevanza degli ecosistemi (aree umide) o aree con formazioni boschive a servizio di

antichi roccoli; al loro interno il nuovo PGT sostiene la realizzazione di interventi di conservazione e valorizzazione delle risorse ambientali e identitarie.

PGT Vigente	Ambiti	Piano delle Regole
	AG   Ambito agricolo periurbano	Art. 56
	AGP   Ambito agricolo di interesse paesistico-ambientale	Art. 57
	Ambito periurbano con valenza ecologica	Art. 60
	ai quali sono stati sottratti	
	Edificio extra-agricolo	Art. 58 a-b

Nuovo PGT	Ambiti	Piano delle Regole
	AA   Ambito destinato all'attività agricola	Art. 22
	con	
	AAs   Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico	Art. 23
	AAe   Ambito destinato all'attività agricola con valore ecosistemico	Art.24
	Area boscata	[PIF]





## 14. Rete Ecologica Provinciale e Comunale

La Rete ecologica Comunale, come descritto al comma 4 dell'Art.11 NTA PTCP del 2006, integra, dettagliando alla scala comunale, gli elementi riportati nella Rete Ecologica Provinciale.

La Rete Ecologica Comunale propone dei puntuali aggiornamenti dei poligoni della REP:

- CAP – Aree sorgenti di biodiversità di 1° livello;
- BZS – Zone tampone di 2° livello;

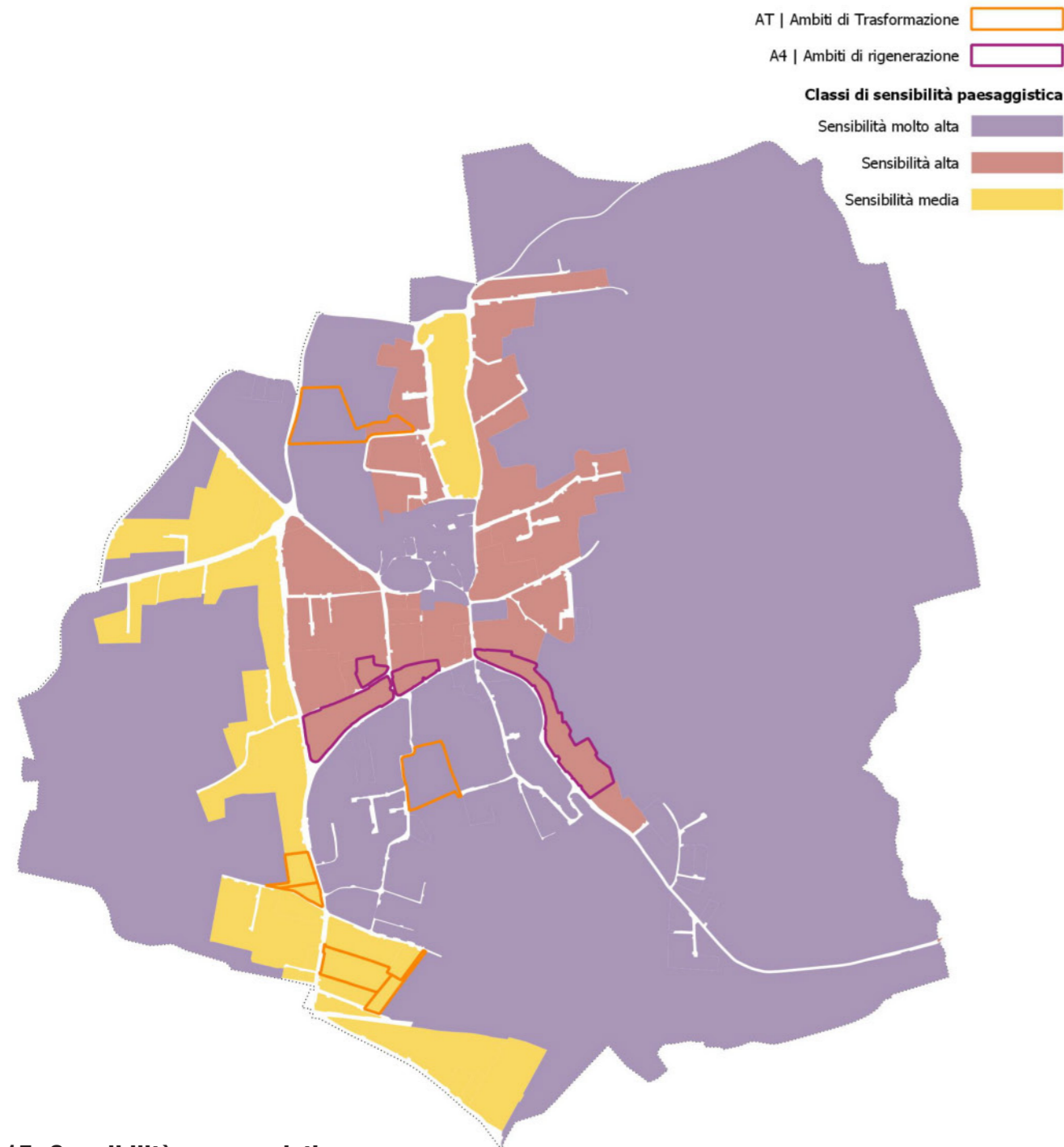
estendendola in corrispondenza delle aree naturali interessate da Ambiti di Trasformazione del PGT pre-vigente non confermati dal nuovo PGT.

Seguendo le indicazioni per la realizzazione del disegno di Rete Ecologica Comunale (Capitolo 5 della “Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali” allegata al PTR Lombardia) viene proposta

l'individuazione degli elementi che compongono la Rete Ecologica Comunale del PGT di Albiolo:

- “Aree di supporto alla REC”
- “Corridoi ecologici”
- “Varchi a rischio”

La disciplina degli elementi della REC è contenuta all'interno del nuovo Piano dei Servizi.



## 15. Sensibilità paesaggistica

La carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi costituisce la sintesi del percorso di lettura/valutazione dello stato attuale del paesaggio e permette di compiere un monitoraggio periodico sullo stato del paesaggio e sull'efficacia delle misure attivate, sia in riferimento alla tutela e alla valorizzazione dei valori e delle qualità paesaggistiche, sia rispetto alla riqualificazione degli ambiti degradati e alla gestione delle trasformazioni del paesaggio (D.G.R. 1681 del 29.12.2005).

La carta della Sensibilità paesaggistica del PGT di Albiolo individua:

- Ambiti di sensibilità molto alta: in corrispondenza degli ambiti della conservazione del TUC e degli spazi aperti interessati da superfici agricole e boschi all'interno e all'esterno dei boschi.

- Ambiti di sensibilità alta: in corrispondenza degli ambiti dell'adeguamento del Tessuto Urbano consolidato che si sviluppano sulle pendici dei rilievi e posti in continuità con gli ambiti con classe molto alta.

- Ambiti di sensibilità media: tutte le restanti parti del Tessuto urbano consolidato.



## 16. Progetti del nuovo Piano





## 16. Progetti del nuovo 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)

### 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 in attraversamento del centro urbano (Via Cavour e Via per Gaggino).

Questo tracciato è oggetto dell'Accordo di Programma tra Provincia di Como e Comune di Albiolo finalizzato al miglioramento della compatibilità dei flussi veicolari in attraversamento e gli spazi pedonali. Il tracciato attraversa un ambito centrale di Albiolo rappresentando di fatto una cesura tra gli insediamenti collocati sul colle della Chiesa e il colle Mufetta.

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)





## Progetti del nuovo 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 delle Sorgenti del Lura attraversando il centro urbano di Albiolo. Ad est e ad ovest del centro edificato si estendono paesaggi ricchi di valori ambientali e paesaggistici, roccoli, geo-siti, trame di percorsi attraverso aree umide, boschi e radure agricole alcuni dei quali di scala sovralocale (Granfondo dei Longobardi e quello in programmazione da parte della Provincia di Como sulla ex-ferrovia Malnate-Grandate). Il PGT individua una serie di percorsi interni 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)