

Comune di Albiolo
Provincia di Como



Piano di Governo del Territorio
VARIANTE GENERALE

al P.G.T. approvato con D.C.C. n. 33 del 23.07.2008 e
 pubblicato sul Burl. n°43 del 22.10.2008 redatto da arch. Mazzotta G. - arch. Monza F. - dott. Ciarmello A. (Vas)

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12
 Legge per il governo del territorio

**DOCUMENTO DI PIANO
 RELAZIONE**

D 1.1

DOTT. ING. AURELIO MARAZZI

IL SINDACO:

DOTT. ALESSANDRO CIARMIELLO (VAS)

IL SEGRETARIO:

**ADOZIONE
 DELIBERA DI C.C . N.**

DEL

DATA:

**APPROVAZIONE
 DELIBERA DI C.C . N.**

DEL

SCALA:

A – Premessa

La Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12, individua nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) lo strumento per la pianificazione Comunale.

Tale strumento definisce l'assetto dell'intero territorio Comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano (DP);
- Piano dei Servizi (PS);
- Piano delle Regole (PR).

Le fasi di sviluppo di ogni singolo atto sono accompagnate, sin dai loro momenti iniziali, dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) a cui è affidato il compito di valutare le azioni e le scelte contenute nel Documento di Piano.

Sulla base dei criteri esplicativi formulati dalla L.R. 12/2005 ed emessi dalla Giunta Regionale nel Dicembre 2005, la procedura per l'adozione ed approvazione del PGT, deve avvenire mediante un unico atto del Consiglio Comunale.

Resta comunque chiara la struttura del PGT nella sua composizione originaria (DP – PS – PR) a cui sono affidati ruoli e compiti ben precisi con soluzioni e metodologie amministrative distinte.

Nel rispetto dei criteri normativi fissati dalla L.R.12/2005, vengono sviluppati singolarmente con il presupposto che ogni singolo atto è parte integrante del successivo.

B – Il Documento di Piano

Il Documento di Piano si basa su un **quadro ricognitivo e programmatico riferito allo sviluppo economico e sociale del Comune** fondato su:

- sintesi territoriale;
- sistema ambientale e paesaggistico;
- assetto idrogeologico;
- sistema urbano;
- sistema economico;
- sistema sociale;
- sistema mobilità;
- sistema dei servizi;
- programmazione sovracomunale;
- obiettivi di politica urbanistica in essere;
- proposte dei cittadini.

Tali sistemi costituiscono le dinamiche evolutive, le tendenze in atto, le potenzialità, le criticità ed i vincoli in atto sul territorio.

Il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico conducono agli **obiettivi strategici** (sviluppo, miglioramento e conservazione) ed **alle azioni politiche**.

Il quadro conoscitivo del territorio Comunale individua, sulla base delle trasformazioni avvenute, i sistemi della viabilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse storico-monumentale, i beni di interesse paesaggistico e le relative aree di rispetto. Analizza gli aspetti socio-economici, culturali, rurali, l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni emergenza che vincoli la trasformabilità del suolo.

In sintesi, il Documento di Piano, all'interno del Piano di Governo del Territorio, assume il contenuto di strumento direttorio al fine di esplicitare le strategie e gli obiettivi con cui perseguire le azioni di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale del territorio comunale. Si propone di valorizzare le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali dell'identità locale anche attraverso i suoi attori pubblici e privati.

Esplicita le politiche d'intervento e verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo.

Viene sviluppato in armonia con il Piano delle Regole a cui sono affidati gli aspetti regolamentari e gli elementi di qualità urbana, e con il Piano dei Servizi per il coordinamento delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, il tutto in coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo contenuti nel presente Documento di Piano.

Ai fini della prevenzione recependo la verifica e la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, vengono individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, analizzando, in relazione alle attività di trasformazione territoriale, le condizioni di sicurezza e gli interventi di rinaturalizzazione dei siti o di recupero e riqualificazione urbana per uno sviluppo sostenibile del territorio.

Sulla base degli elementi sopra descritti, il Documento di Piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione nei limiti ambientalmente sostenibili e coerenti anche con le previsioni di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT in relazione alla riqualificazione del territorio e alla minimizzazione del consumo del suolo ottimizzando le risorse del territorio ed il miglioramento dei servizi anche a livello intercomunale;
- determina le politiche di intervento per la residenza e le attività produttive e terziarie compatibilmente con le risorse economiche attivabili e gli effetti indotti dal territorio;
- individua gli ambiti di trasformazione ed i criteri d'intervento nel rispetto della tutela dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico, dell'ecologia, delle condizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche;
- recepisce gli interessi sovracomunali in relazione agli obiettivi di interesse Comunale;
- definisce i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione per favorire un razionale ed equo sviluppo.

Il presente documento non ha un vero e proprio valore giuridico. Esso esprime le scelte amministrative nell'elaborazione del PGT.

Le previsioni contenute nel Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Il Documento di Piano esprime le proprie scelte attraverso "direttive" che trovano opportuna traduzione normativa negli strumenti che disciplinano puntualmente l'intervento finale (Piano delle Regole, Piano dei Servizi, Piani Attuativi).

C – Rapporto tra PGT. e livelli di pianificazione territoriale

Il PTCP o Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, costituisce lo strumento di coordinamento tra gli enti locali e sovracomunali fornendo linee guida e tratti programmatici nel campo delle politiche di pianificazione territoriale.

Con riferimento al quadro pianificatorio del PTCP, il PGT ha assunto gli elementi territoriali in esso presenti a base del quadro conoscitivo.

Di seguito vengono elencati gli elementi di relazione fra PGT e PTCP come richiesti dall'art.4 del "Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP, ai sensi dell'art.7, comma 6, delle Norme Tecniche di attuazione" emanato dalla Provincia.

Si evidenzia inoltre che il Comune di Albiolo è già dotato di PGT e che preliminarmente allo stesso sono stati predisposti gli studi relativi all'assetto geologico, idrogeologico, sismico ed acustico, considerati strumenti complementari alla pianificazione e che concorrono, ciascuno per la propria competenza, al raggiungimento degli obiettivi del PTCP.

Sulla base di detti strumenti e delle analisi del territorio, propedeutica ad ogni valutazione, viene analizzata la compatibilità del PGT con lo strumento Provinciale.

Di seguito si analizzano le rispondenze tra N.T.A. del PTCP e le previsioni del PGT.

1. Assetto idrogeologico e difesa del suolo.

Il Comune di Albiolo si è dotato, preliminarmente allo studio del PGT, di apposito Piano geologico comunale e dello studio del reticolo idrico minore. Questo strumento risulta non coerente allo stato dei luoghi ed è oggetto di adeguamento contestuale alla presente variante.

Il PGT individua e salvaguardia gli elementi di interesse geomorfologicamente individuati da detti piani recependo tutti gli aspetti emersi dalle specifiche valutazioni.

Sono pertanto salvaguardati tutti i siti di interesse con particolari conformazioni del territorio, tutti i corsi d'acqua esistenti e tutte le aree umide presenti nonché ogni aspetto ad essi inerente.

2. Tutela dell'ambiente e valorizzazione degli ecosistemi.

Nelle Norme di Attuazione del PGT vigente si è considerata una puntuale modalità di realizzazione degli interventi affinché siano salvaguardate le acque, le emissioni in atmosfera, i consumi energetici. Tali criteri vengono riproposti con la presente variante.

Al riguardo vengono dettate norme specifiche per le trasformazioni edilizie evitando assembramenti che inducano a carichi eccessivi sulle fognature e sul depuratore.

Vengono proposti meccanismi di incentivazione per sostenere soluzioni che comportino riduzioni dei consumi energetici e delle emissioni.

3. Rete ecologica provinciale

In coerenza con quanto previsto dal PTCP, le aree destinate dalla Provincia a garantire un flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi, sono state sostanzialmente rispettate. La presenza sul territorio di Albiolo della previsione del PLIS "Sorgenti del Lura", costituisce uno strumento di salvaguardia e di valorizzazione del territorio anche in chiave sovracomunale. Ciò contribuisce anche ad aumentare le collaborazioni fra Comuni garantendo sinergie per le azioni di tutela.

4. Sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo.

Lo sviluppo del presente PGT è stato fondato sul presupposto, pienamente condiviso, di riduzione di consumo di nuovo suolo e di riqualificazione dell'edificato come auspicato dal PTCP.

Le aree che comportano nuova edificazione sono state dimensionate al fine di garantire uno sviluppo proporzionato alle effettive esigenze fisiologiche della comunità.

Particolare attenzione è stata posta al recupero del vecchio nucleo ed alle notevoli potenzialità ad esso connesse.

Gli interventi programmati con la presente prima variante si limitano a modeste nuove espansioni nonché ad assestamenti e ridistribuzioni all'interno del tessuto residenziale urbanizzato. Questi sono limitati a interventi finalizzati al miglioramento dei servizi ed a garantire uno sviluppo socio-economico razionale del territorio. Nel quadro di sviluppo edilizio-urbanistico si intende aggiornare il sistema perequativo basato sull'attribuzione di indice edificatorio virtuale alle aree per servizi collegato agli ambiti di trasformazione. Ciò consentirà la riduzione delle differenti rendite immobiliari, l'acquisizione di ampie aree da adibire a servizi e l'allargamento della base partecipativa rispetto alle iniziative edificatorie.

Tutte le azioni programmate sono volte al rispetto delle direttive di pianificazione comunale indicate all'art.36 del PTCP e volte:

- a) Al rispetto dei criteri di ecosostenibilità dello sviluppo;
- b) Monitoraggio attraverso la VAS della sostenibilità delle azioni proposte;
- c) Introduzione di normative di dettaglio per la tutela del paesaggio e dell'ambiente;

- d) Suddivisione del territorio in un limitato numero di zone omogenee caratterizzate da elementi di uniformità;
- e) Previsione di zone produttive in contesti separati dall'aggregato residenziale con concentrazioni in ambito già servito dalle infrastrutture;
- f) Previsione di riconversione delle aree produttive dimesse all'interno del tessuto residenziale;
- g) Miglioramento della tutela e della qualità della vita nel nucleo storico con il miglioramento della viabilità e della messa in sicurezza dei percorsi ed il recupero di ambiti degradati;
- h) Promozione di iniziative di edilizia pubblica.

5. Definizione dei centri urbani

Il PGT ha sviluppato un'analisi puntuale del vecchio nucleo così come definito dalla L.R.12/2005.

Sono stati individuati gli ambiti, i caratteri e le potenzialità che esso offre ed attraverso un'apposita normativa, disciplina le modalità di intervento e di recupero secondo criteri di tutela dei valori storici e con l'obiettivo di rivitalizzare i centri urbani.

I beni culturali presenti sono individuati con previsione di norme di tutela integrativa dei vincoli di legge ove gravanti su tali beni. Tale obiettivo è stato ottenuto anche con la salvaguardia del paesaggio circostante garantendo la visibilità e fruibilità dell'ambiente circostante.

In sede di variante si ripropone quanto già valutato, salvo l'adeguamento della vigente normativa ai nuovi aspetti di sviluppo programmato.

6. Assetto della rete infrastrutturale della mobilità

La presenza di infrastrutture viarie di rilevanza sovracomunale ad est e ad ovest e la previsione a sud del tessuto edificato, richiedono alcuni interventi di messa in sicurezza viaria.

Il PGT tra le proprie azioni prevede il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, la messa in sicurezza di attraversamenti stradali ed il miglioramento della viabilità interna.

7. Sistema economico

Il PGT propone l'ampliamento della zona industriale esistente al fine di garantire un razionale sviluppo socio-economico del territorio. La presente variante conferma tale indirizzo, adattando la perimetrazione del comparto alle nuove esigenze viarie.

Non sono previsti insediamenti commerciali di media e grande distribuzione.

Vengono sostenuti e valorizzati gli insediamenti presenti favorendo le modalità di ampliamento ed adeguamento in relazione alle esigenze di potenziamento e riconversione.

Le piccole attività nell'ambito storico o nel tessuto consolidato saranno sostenute al fine di garantire i servizi alle fasce di popolazione più deboli.

8. Valorizzazione del settore agricolo

L'attività agricola rappresenta un settore di modesta importanza per il territorio comunale di Albiolo. Le ampie zone agricole e le aziende del settore presenti, meritano di essere salvaguardate anche al fine di garantire le azioni di protezione dell'ambiente e del paesaggio indispensabili alla tutela del territorio.

Vengono consentite e sostenute anche tutte le attività economiche complementari che possono favorire il mantenimento dell'agricoltura.

Le zone boschive sono salvaguardate nella loro reale consistenza.

9. Architettura bioclimatica

Il piano delle Regole prevede specifiche norme per incentivare e favorire l'uso di nuove tecnologie costruttive ed impiantistiche atte a migliorare l'efficienza energetica degli edifici. Tali norme si intendono confermare.

10. Colore

Con la normativa dell'ambito storico viene disciplinato l'uso dei colori su tutti i fronti strada al fine di garantire un armonico sviluppo dell'ambiente e del paesaggio.

D - La struttura del PGT di Albiolo

Il Comune di Albiolo è già dotato di PGT. Come già descritto, la presente variante intende rivedere le previsioni di sviluppo del territorio salvaguardandone l'assetto generale.

La struttura del PGT di Albiolo può essere descritta come segue e sinteticamente rappresentata nello schema riportato alla fine del presente paragrafo.

1) Quadro sovracomunale – indirizzi strategici – rapporto con il PTCP

Il PGT assume quale riferimento programmatico unitario il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) inteso come schema generale e strutturale da declinare e approfondire su scala locale.

Le indicazioni del PTCP costituiscono pertanto un quadro strategico per la definizione, su scala comunale, di obiettivi e azioni che assumono valenze e producono effetti a livello sovracomunale.

L'insieme delle valutazioni generali, degli obiettivi strategici dell'Amministrazione e delle scelte prioritarie in campo urbanistico e paesistico-ambientale è organicamente sintetizzato all'interno degli "Indirizzi generali". Tali indirizzi costituiscono il primo documento di confronto con i soggetti interessati dal PGT (enti, cittadini, associazioni, ecc.) nonché le linee guida per tutti gli approfondimenti successivi.

2) Quadro conoscitivo

Alla base del processo di PGT vi è un'analisi multidisciplinare (urbanistica, socio-economica, paesistico-ambientale, idrogeologica, ecc.) che raccoglie e valuta gli elementi, riconosce i sistemi e le relazioni, organizza in modo critico la realtà sociale, economica e territoriale.

Il Quadro conoscitivo, sinteticamente rappresentato dalle “criticità e potenzialità”, costituisce lo schema di riferimento per la definizione delle proposte e per l’individuazione dei caratteri di sensibilità e vulnerabilità del territorio.

All’interno di questa fase si costruisce il sistema delle conoscenze necessarie per la definizione del Documento di Piano e della Valutazione Ambientale Strategica.

3) Documento di Piano – Valutazione Ambientale Strategica

Il Documento di Piano si caratterizza per una forte valenza strategica associata però ad elementi di operatività che, in specifici ambiti o tematiche, assumono direttamente il ruolo di strumento applicativo. Tale Documento contiene gli indirizzi e le scelte di natura generale e strategica, afferenti alle tematiche territoriali, economiche e sociali; individua gli strumenti, le modalità e i caratteri necessari e sufficienti per un’attuazione coerente con i principi ispiratori.

La VAS nasce e si sviluppa parallelamente al Documento di Piano estraendo dal Quadro conoscitivo gli elementi che compongono il sistema paesistico-ambientale e socio-economico del territorio analizzato.

Nonostante la denominazione “ambientale” infatti, la valutazione che si andrà a compiere estende il proprio interesse anche alle tematiche sociali ed economiche verificando l’incidenza delle indicazioni proposte dal PGT.

Le scelte definite dalla pianificazione strategica (Documento di Piano) concorrono anche all’implementazione del PTCP che trova in questa sede un momento di confronto e verifica delle indicazioni e dei meccanismi previsti.

4) Percorso partecipato

L’interrelazione continua fra Documento di Piano e Valutazione Strategica conduce a proposte che, condivise e affinate all’interno del gruppo dei soggetti che partecipano al processo pianificatorio, costituiscono le “scelte compatibili” da articolare all’interno del PGT.

Il percorso di diffusione e pianificazione delle scelte rappresenta un momento fondamentale del PGT e si esprime attraverso incontri ufficiali fra enti (Regione, Provincia, Comuni confinanti, ARPA, ASL, ecc.), mediante tavoli tecnici di lavoro con settori specifici della società (associazioni, categorie, ecc.) e, soprattutto, con il confronto continuo con i cittadini.

5) Piano delle Regole

Le scelte scaturite dalle fasi precedenti vengono approfondite, arricchite e tradotte in strumenti operativi all’interno del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e dei Piani attuativi.

Al Piano delle Regole è assegnato il compito di governare il processo edificatorio ordinario, ma anche di proporre interventi puntuali e di trasformazione negli ambiti consolidati al fine di trainare e indirizzare la riqualificazione del tessuto urbano.

Allo stesso Piano delle Regole viene inoltre affidato il compito di classificare e diversificare il territorio agricolo al fine di rendere le trasformazioni e gli usi coerenti con le valenze paesistico-ambientali. Tali specificità devono inoltre essere riconosciute e valorizzate attraverso l'identificazione e la regolamentazione di ambiti di salvaguardia ecologica e paesaggistica.

6) Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è strutturato in modo tale che, oltre ad individuare le infrastrutture e le prestazioni necessarie alla popolazione e alle imprese, elenchi anche i soggetti, le modalità e le priorità di attuazione.

7) Piani attuativi

Ai piani attuativi è affidato il compito di rendere operative le scelte definite dal Documento di Piano all'interno degli ambiti di trasformazione oppure dal Piano delle Regole per gli ambiti soggetti a riqualificazione urbana.

8) Effetti sul territorio – Monitoraggio

Le azioni derivanti dai diversi strumenti, nonché quelle proposte attraverso i piani attuativi, producono effetti sulla realtà locale. Tali ricadute sono sottoposte a monitoraggio, sulla base degli indicatori predeterminati in sede di Valutazione Strategica, al fine di verificare le variazioni dallo scenario dal quale era iniziato il processo.

9) Sistema delle conoscenze condivise

I risultati conoscitivi e interpretativi del processo di PGT, anche nelle sue fasi di attuazione, concorrono alla costruzione di un sistema complessivo di conoscenze che, opportunamente organizzato e strutturato, diventa la base per la definizione di uno strumento di supporto alle decisioni. Lo stesso sistema di conoscenze condivise rappresenta il primo passo per la costruzione di una banca dati, in costante aggiornamento, accessibile da parte di tutti i soggetti pubblici e privati.

Il PGT riconosce quali caratteri fondanti per la definizione di obiettivi, strategie e azioni i seguenti elementi:

1) Elementi di metodo:

- La valutazione strategica è un elemento essenziale del piano che nasce e si sviluppa contemporaneamente ad esso;
- La partecipazione e il contributo di vari soggetti (cittadini, associazioni, enti e autorità) concorrono alla ricchezza del piano in termini sia di conoscenza sia di proposte.

2) Elementi di contenuto:

- La multidisciplinarietà e interdisciplinarietà come elementi trainati del processo conoscitivo e progettuale;

- L'attenzione alla mobilità sostenibile;
- La valutazione delle azioni che incidono sulle risorse non rinnovabili con particolare riferimento al consumo del suolo e alle fonti energetiche;
- La visione sovracomunale come elemento imprescindibile per una efficace ed efficiente pianificazione

E - Elementi rappresentativi del PGT

Il PGT riconosce quali caratteri fondanti per la definizione di obiettivi, strategie e azioni i seguenti elementi:

1) Elementi di metodo

- la Valutazione Strategica un elemento essenziale del piano che nasce e si sviluppa contemporaneamente ad esso;
- la partecipazione e il contributo di vari soggetti (cittadini, associazioni, enti e autorità) concorrono alla ricchezza del piano in termini sia di conoscenza sia di proposte.

2) Elementi di contenuto

- la multidisciplinarietà e l'interdisciplinarietà come elementi trainanti del processo conoscitivo progettuale;
- l'approfondimento delle tematiche paesistico-ambientali;
- l'attenzione alla mobilità sostenibile;
- la valutazione delle azioni che incidono sulle risorse non rinnovabili con particolare riferimento al consumo di suolo e alle fonti energetiche;
- la visione sovracomunale come elemento imprescindibile per una efficace ed efficiente pianificazione.

F - Indirizzi strategici

Natura del documento

Il documento “Indirizzi strategici per il PGT” ha come finalità la costruzione di un primo strumento di confronto, che individui gli obiettivi generali, le opportunità, i problemi e i primi scenari di sviluppo e tutela del territorio di Albiolo.

Lo scopo degli “Indirizzi strategici” è sia tracciare la strada che si vuole percorrere con il nuovo piano urbanistico (le scelte di fondo), sia enunciare le “regole ambientali” di verifica delle ipotesi progettuali che emergeranno dal PGT (i criteri della VAS).

Struttura degli Indirizzi strategici

Il presente documento organizza gli obiettivi del PGT per temi omogenei (1° colonna). Tale rappresentazione ha principalmente lo scopo di facilitare la comprensione del progetto complessivo prescindendo dalla volontà di catalogare la materia all'interno di uno schema rigido.

In virtù del carattere interdisciplinare del documento, le indicazioni che seguono devono essere inserite in un contesto progettuale unico ed integrato che vede strette relazioni tra gli obiettivi, nonché profonde sinergie tra le azioni.

Ne deriva che alcuni obiettivi generali sono raggiunti attraverso azioni appartenenti a più categorie, ma anche che le singole azioni concorrono al raggiungimento di più obiettivi.

TEMA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVI SPECIFICI - AZIONI
Ruolo Sovracomunale	Attivare una politica di collaborazione con i Comuni confinanti	<ul style="list-style-type: none"> - Programmazione e gestione dei servizi: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Case di riposo ✓ Centro lavoro - Tutela Ambientale <ul style="list-style-type: none"> ✓ Protezione Civile - Sicurezza <ul style="list-style-type: none"> ✓ Servizio Vigilanza
Gestione dei servizi	Sviluppare una gestione efficiente ed efficace dei servizi	<ul style="list-style-type: none"> - Coinvolgere i soggetti privati e il “terzo settore” nella programmazione e gestione dei servizi al fine di sfruttare in modo efficiente le risorse disponibili

Salute	Migliorare la funzionalità delle strutture e ampliare l'offerta dei servizi in campo sanitario	<ul style="list-style-type: none"> - Migliorare la funzionalità degli ambulatori - Servizio di Croce Rossa - Servizi Ospedalieri
Anziani	Valorizzare la competenza, la capacità e le esperienze degli anziani, creando le condizioni perché possano continuare ad essere protagonisti della vita comunitaria e a dialogare con le nuove generazioni	<ul style="list-style-type: none"> - Coinvolgere direttamente gli anziani in attività di interesse generale - Ampliare l'offerta di iniziative di incontro e aggregazione - Potenziare i servizi offerti
Giovani	Proporre, incentivare e sostenere iniziative ricreative, formative e culturali per i giovani	<ul style="list-style-type: none"> - Coinvolgere direttamente i giovani in attività di interesse generale
Istruzione	Potenziare e rinnovare le strutture scolastiche e migliorare l'efficienza dei servizi offerti	<ul style="list-style-type: none"> - Sostegno alla Scuola Materna - Ristrutturazione dell'edificio scolastico
Cultura	Costruire un calendario di iniziative che risponda agli interessi dei cittadini utilizzando completamente le strutture e le potenzialità esistenti	<ul style="list-style-type: none"> - Sostenere eventi ed iniziative culturali in sinergia con le associazioni del territorio e con le scuole
Sport	Promuovere e favorire la pratica dell'attività sportiva su tutto il territorio e per tutte le fasce d'età	<ul style="list-style-type: none"> - Sostenere e programmare eventi e manifestazioni in sinergia con le associazioni sportive e con le scuole - Ottimizzare la gestione degli impianti sportivi esistenti - Integrare la dotazione di strutture anche a livello sovracomunale
Sicurezza	Garantire la sicurezza e la vivibilità del territorio	<ul style="list-style-type: none"> - Potenziare i servizi di livello intercomunale (Carabinieri, VVFF, CRI, Vigilanza) - Sostenere attività di prevenzione e controllo sul territorio (parchi, scuole) in collaborazione con i volontari

Protezione Civile	Garantire la sicurezza del territorio in situazioni di rischio attraverso una pianificazione e una formazione specifica	<ul style="list-style-type: none"> - Coordinare la pianificazione urbanistica con quella idro-geologica e sismica - Nuovo piano di Protezione Civile Intercomunale - Garantire l'efficienza delle strutture e dei gruppi di intervento
Mobilità	<p>Creare una rete di mobilità sostenibile ed efficiente che tenga conto delle caratteristiche delle diverse parti del territorio e delle esigenze dell'utenza.</p> <p>Garantire la sostenibilità degli interventi viabilistici.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Migliorare il collegamento viabilistico comunale garantendo una più efficiente rete viaria - Garantire maggiore sicurezza per pedoni e ciclisti - Garantire una maggiore manutenzione del manto stradale - Ovviare alla carenza di posti auto presso alcuni servizi pubblici
Urbanistica	Governare lo sviluppo urbanistico secondo regole di sostenibilità che garantiscano lo sviluppo della comunità locale nel rispetto delle valenze paesistico-ambientali e delle esigenze dei cittadini	<ul style="list-style-type: none"> - Contenere il consumo di suolo - Favorire l'efficiente sfruttamento del tessuto urbano consolidato - Recuperare e rifunzionalizzare il patrimonio edilizio esistente e sottoutilizzato - Definire modalità e strumenti attuativi che concorrano al miglioramento del sistema dei servizi - Introdurre meccanismi di perequazione, compensazione ed incentivazione

Ecologia, Ambiente e Natura	Conservare e valorizzare gli ecosistemi anche attraverso iniziative di tutela	<ul style="list-style-type: none"> - Tutelare i corsi d'acqua e sistemare la rete fognaria - Rilevare la qualità dell'aria - Ridurre l'impatto visivo ed ambientale delle aree industriali - Garantire un maggiore rispetto per le aree verdi - Sviluppare e incentivare le forme di produzione di energia alternativa: occorre incentivare l'utilizzo di energie alternative e l'adozione dei principi della bio-climatica e conseguente attivazione del risparmio energetico - Salvaguardare il verde, le caratteristiche morfologiche dei suoi aspetti paesaggistici e vegetazionali - Tutelare e valorizzare dal punto di vista ambientale la zona del futuro Parco Intercomunale (PLIS) - Salvaguardare la rete idrografica e riqualificare le rogge presenti sul territorio
Comunicazione e cooperazione internazionale	<p>Garantire la partecipazione attiva della popolazione alla vita cittadina.</p> <p>Facilitare il dialogo tra Enti e cittadini.</p> <p>Sfruttare le sinergie ed economie derivanti dalle iniziative di area vasta</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Istituire momenti e luoghi di confronto (esempio: sito web) attraverso i quali i cittadini possano conoscere le iniziative dell'Amministrazione e portare il proprio contributo - Ampliare e rendere maggiormente accessibili gli spazi per l'informazione - Creare un collegamento con gli altri Enti per conoscere e partecipare alle iniziative (concorsi, finanziamenti, bandi, ecc.)

Economia – Commercio	Valorizzare il commercio al dettaglio (soprattutto nei centri storici)	<ul style="list-style-type: none">- Richiesta di sostegno e valorizzazione dell'imprenditoria artigiana, connesso con la tradizione e la cultura del territorio anche attraverso un'adeguata attività formativa organizzata già a partire dalla scuola- Valorizzare il sistema commerciale di dettaglio nel centro- Prestare adeguata attenzione alle esigenze degli agricoltori: il consumo di suolo comporta una perdita di qualità naturalistico-ambientale, oltre che una perdita di sovvenzioni comunitarie
----------------------	--	--

Sistema insediativo – Casa – Centri storici	<p>Governare lo sviluppo edilizio con regole che garantiscano il recupero e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Provvedere alla riqualificazione urbana prevedendo adeguati mix funzionali e adeguati spazi di aggregazione (piazze e cortili) - Pensare ad uno sviluppo sostenibile (equilibrato rapporto case/verde) - Necessità di riqualificazione del centro storico - Contenere la pressione insediativa attraverso la limitazione di ulteriore consumo di territorio - Necessità di edilizia residenziale a basso costo (non tanto edilizia popolare, quanto edilizia di qualità a prezzi calmierati) - Elaborare di un piano del colore per la valorizzazione del sistema insediativo - Evitare la realizzazione di “abbaini piccionaia” - Redarre un documento guida che identifichi: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Indirizzi costruttivi relativi alla metodologia e tipologia degli interventista di recupero che di nuova edificazione mediante abaco delle tipologie edilizie, cartelle colori, ecc. ✓ Linee guida relative alla progettazione e sistemazione del verde, sia pubblico che privato, che tengano conto dell’ambito di applicazione (scuola, giardino privato, arredo urbano, ecc.), della specificità delle essenze (essenze autoctone, fioriture, ecc.), nonché delle implicazioni bioclimatiche (ombreggiature, barriere per mitigazioni ambientali, ecc.) - Incentivi volumetrici per interventi su edifici esistenti volti al soddisfacimento di problematiche abitative, di adeguamento igienico/sanitario, nonché per l’applicazione di tecnologie costruttive in bioedilizia o di contenimento energetico certificate
---	---	---

		<ul style="list-style-type: none">- Promuovere e incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante l'erogazione di contributi ai proprietari degli edifici per interventi di riqualificazione dei fronti, di ammodernamento degli impianti e di tutte le parti anche strutturali dell'edificio atte a migliorarne l'utilizzo e le prestazioni di isolamento termo-acustico- Promuovere ed incentivare lo sviluppo di nuovi interventi sostenibili
--	--	---

G - La Valutazione Ambientale Strategica

I principi ispiratori

La Valutazione Ambientale Strategica del Piano è qui intesa in senso “integrato” ossia: non solo la verifica delle ricadute sull’ambiente (inquinamento, consumo di suolo, ecc.) ma, più in generale, la valutazione degli effetti indotti dalle scelte di Piano sulla realtà locale letta nelle sue componenti:

- paesistico-ambientale
- sociale
- economica

la VAS si ispira ai seguenti principi di carattere generale, desumibili direttamente dalle direttive comunitarie e dal quadro normativo nazionale e regionale in via di definizione:

- le scelte del Piano (comunale) devono risultare integrate con le scelte degli altri piani (comunali o sovracomunale; generali o di settore);
- deve essere garantito un processo partecipato che diffonda la conoscenza di base, espliciti i criteri di sostenibilità, valuti le scelte e le alternative e ,infine, conduca alla definizione di un quadro strategico condiviso;
- deve essere assicurato, attraverso adeguati strumenti (incontri, pubblicazioni, forum), un elevato livello di pubblicizzazione di tutte le fasi del processo pianificatorio;
- nelle fasi decisionali devono essere coinvolti i soggetti e gli enti preposti alla tutela dell’ambiente e i soggetti portatori di interessi generali e diffusi.

Le fasi della VAS

La valutazione del Piano deve risultare un processo parallelo e coordinato rispetto alla predisposizione del Piano stesso e può essere sintetizzato attraverso le seguenti fasi:

- Fase conoscitiva: rappresenta il momento della scelta delle componenti “territoriali” da analizzare, dell’individuazione delle fonti, della raccolta delle informazioni e della loro classificazione. Il risultato di questa fase è una base analitica interdisciplinare integrata nel Quadro conoscitivo del PGT.
- Fase interpretativa: costituisce il momento dell’individuazione degli elementi sensibili e vulnerabili del territorio, dell’analisi qualitativa del territorio evidenziando le potenzialità e le criticità. L’esito di queste analisi è un quadro interpretativo qualificato che rappresenta un elemento di confronto e di riferimento per la valutazione delle scelte di Piano. È in questa fase che si formano i “criteri di sostenibilità” che orienteranno la VAS.
- Fase valutativa: rappresenta il momento del giudizio, della verifica, della lettura critica delle scelte di Piano rispetto al loro grado di sostenibilità e di coerenza con i criteri ambientali, sociali ed economici precedentemente individuati.

Trasversalmente alle fasi sopra indicate si pone la Fase partecipativa. In realtà non si tratta di un momento statico del percorso ma piuttosto di un continuo interscambio di relazioni fra tutti i soggetti che partecipano al processo pianificatorio, finalizzato alla pubblicizzazione dei risultati, alla condivisione delle scelte e alla valutazione delle alternative.

La VAS è uno strumento che non si conclude con la formulazione del “Rapporto di valutazione” ma, al contrario, pone le basi affinché i processi di sostenibilità diventino una costante di tutte le scelte di pianificazione future. A tale scopo la VAS deve contenere gli elementi fondamentali per attivare un costante monitoraggio degli effetti del piano sulle componenti territoriali e ambientali.

I risultati attesi

Durante e al termine di un percorso così articolato è lecito aspettarsi dei risultati concreti ed effettivamente influenti sulle scelte pianificatorie. In particolare, attraverso la partecipazione nonché il continuo rapporto tra VAS e Documento di Piano, è auspicabile che si giunga a:

- individuare gli elementi sensibili e vulnerabili della realtà locale;
- dare indicazioni progettuali per l’attuazione delle scelte affinché sia garantita la sostenibilità delle azioni e degli interventi oppure, qualora ciò non fosse possibile, individuare soluzioni alternative;
- costruire una cultura sostenibile diffusa che riproduca sistematicamente e automaticamente il processo di valutazione per ogni scelta futura.

Per garantire quest’ultimo risultato si dovranno monitorare nel tempo gli effetti che il Piano ha prodotto sul territorio al fine di individuare eventuali interventi correttivi. Sarà pertanto necessario individuare degli indicatori quali/quantitativi che, misurati oggi, ci consentano, domani, di apprezzare eventuali variazioni derivanti dalle scelte compiute.

H - Il percorso di variante di PGT

Il percorso partecipato per la costruzione del PGT può essere sintetizzato secondo le seguenti fasi:

1) Indirizzi dell'Amministrazione

2) Prima Conferenza di Valutazione

Partecipanti: enti e autorità pubbliche

Argomento: presentazione Indirizzi Strategici e criteri VAS, raccolta pareri preliminari

3) Incontro pubblico

Argomento: presentazione metodo di lavoro PGT, indirizzi strategici, criteri VAS

4) Documento di Piano e VAS

5) Seconda Conferenza di Valutazione

Partecipanti: enti e autorità pubbliche

Argomento: presentazione delle bozze di Documento di Piano e VAS

6) Consiglio Comunale

Argomento: adozione PGT

7) Pubblicazione e raccolta pareri istituzionali

8) Osservazioni

9) Consiglio Comunale

Argomento: controdeduzioni alle osservazioni e definitiva approvazione del PGT

SISTEMA PEREQUATIVO

1 – Premessa

Nell'attuazione del presente P.G.T. l'Amministrazione Comunale di Albiolo intende avvalersi dei sistemi di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica ai sensi dell'art. 11 L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Al riguardo vengono identificati i comparti e le attività che in sede attuativa o di programmazione negoziata saranno soggetti a detta disciplina. Di seguito vengono riassunti i criteri da adottare ed inoltre, per ogni ambito di trasformazione si propongono le modalità e le direttive di attuazione finalizzate anche al contributo al sistema dei servizi.

La perequazione è uno strumento che interviene per rendere in una certa misura indifferente il valore del suolo in relazione alla destinazione di utilizzazione urbanistica. Essa interviene dove si determina, nelle destinazioni del suolo, una differenza tra aree utilizzate a fini edificatori di varia destinazione e aree destinate a servizi e che sono comunque anch'esse utilizzate per la funzionalità urbanistica di parti del Comune.

La perequazione è costruita sulla base degli obiettivi strategici dell'Amministrazione che punta alla riqualificazione del tessuto urbano esistente, in particolare:

- Tiene conto delle specificità delle singole aree;
- Agisce con indici differenziali che tengono conto degli obiettivi di riqualificazione di ogni singola area;
- Riconosce un diritto volumetrico ad alcune aree destinate a servizi;
- Attiva la perequazione di comparto;
- Incentiva la realizzazione di servizi da parte di soggetti privati

2 – Articolazione del sistema perequativo

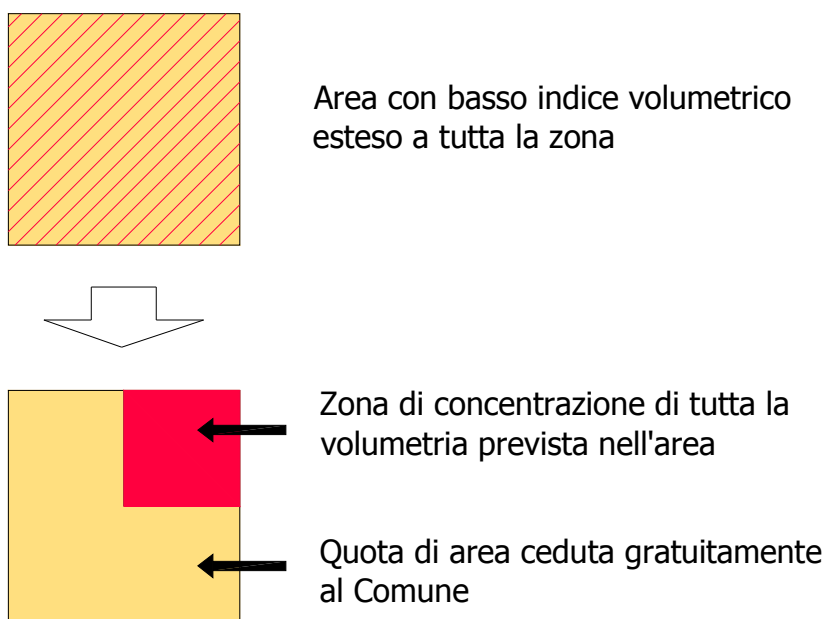
Il Sistema perequativo si articola nei seguenti punti:

- a. Perequazione tra comparti: La perequazione tra i comparti è ottenuta con indici edilizi differenziati che tengono conto della localizzazione del comparto nel sistema urbano e degli obiettivi assegnati all'area nel progetto di riqualificazione urbana.
- b. Perequazione di comparto: In tutti i Piani attuativi le aree da destinare a servizi usufruiscono della quota parte di volumetria del comparto stesso in rapporto alla loro superficie.

- c. **Perequazione diffusa:** Le aree destinate a servizi esterne ai comparti e le aree destinate alla viabilità hanno diritti volumetrici che si generano all'atto della cessione dell'area al Comune. I diritti volumetrici verranno ceduti alle aree sistema per il raggiungimento dell'indice minimo di comparto.

Prevede inoltre incentivi per le aree che svolgono specifiche funzioni ecologico-ambientali previste dal Comune.

3 – La perequazione diretta



AMBITI COMUNALI CON DIRITTO EDIFICATORIO

Sulla base dei criteri fissati dall'art. 11 della L.R. 12/2005, ai fini della perequazione urbanistica, su alcune aree di proprietà Comunale viene istituito un indice edificatorio residenziale da attuare su altri comparti o lotti.

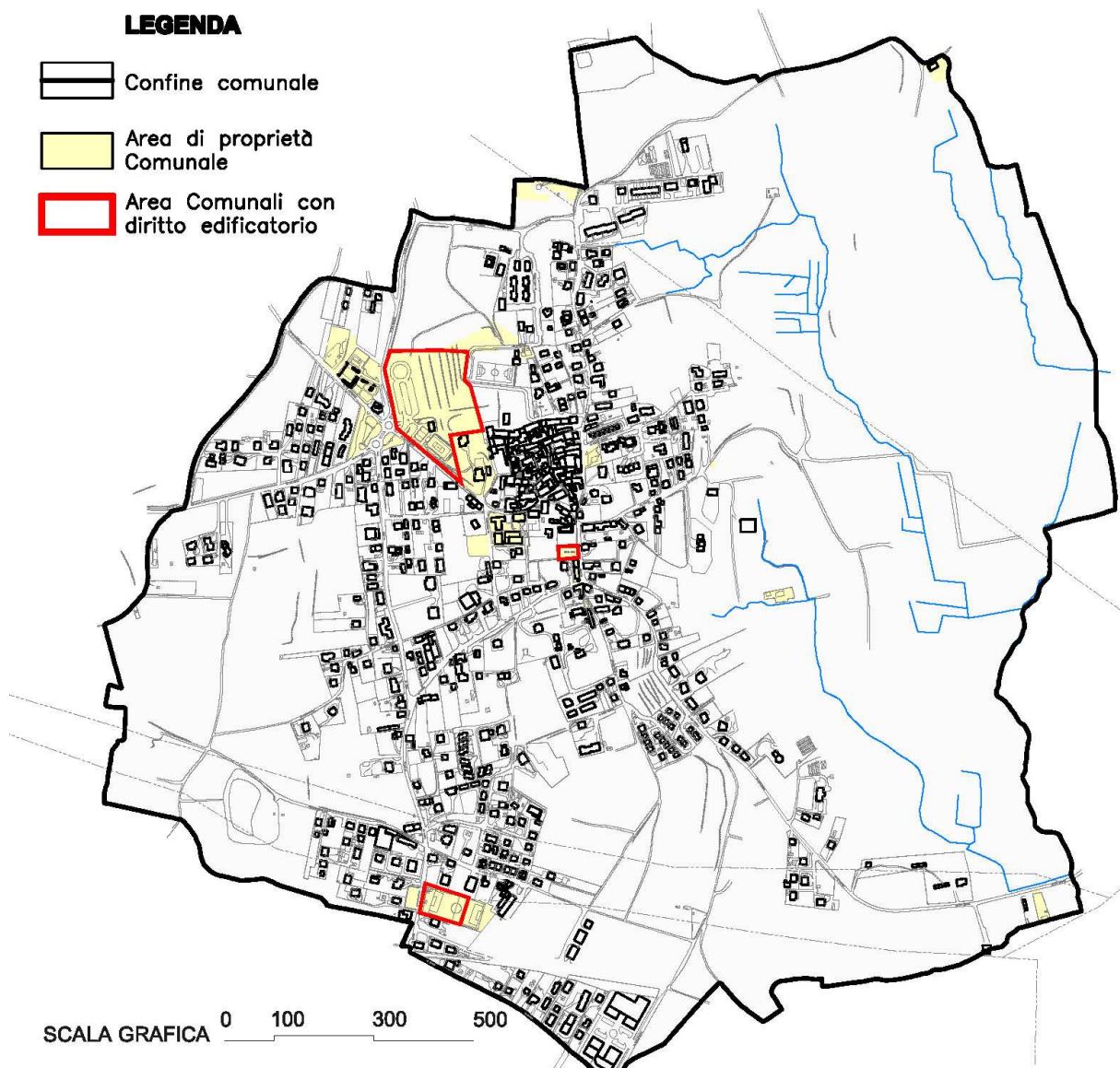
I diritti di tali aree saranno ceduti dal Comune agli operatori che, in forza delle previsioni contemplate nelle norme attuative del Piano delle Regole, devono acquisire il volume a saturazione dei diritti edificatori sugli immobili di propria competenza.

Ai fini della quantificazione si ha:

- | | |
|---|---------------|
| - aree di proprietà comunale a cui è assegnato un indice residenziale | mq. 38.580,00 |
| - indice assegnato | 0,2 mc./mq. |
| - volume massimo | mc. 7.716,00 |

LEGENDA

-  Confine comunale
-  Area di proprietà Comunale
-  Area Comunali con diritto edificatorio



Descrizione delle varianti (riferimento alla tavola D.3.1)

V1 La presente variante recepisce le prescrizioni della Provincia di Como contenute nella Delibera del Consiglio Provinciale n.59 del 02/08/2006 e nel provvedimento del Dirigente Settore Pianificazione Territoriale dell' 11/06/2008 n.16 in merito al tracciato della S.P.17 sul territorio di Albiolo.

Di fatto l'adeguamento del PGT Comunale al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è già stato formalizzato con la Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 15/11/2010 con oggetto “ Annullamento parziale della Deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 23/07/2008” che approvava il PGT vigente. Tale provvedimento si era reso necessario per chiudere il contenzioso in corso in merito al programmato tracciato della S.P. 17 Garibaldina.

Si prende pertanto atto dell'individuazione della nuova strada e della relativa fascia di rispetto nel Documento di Piano variato rispetto a quanto originariamente approvato.

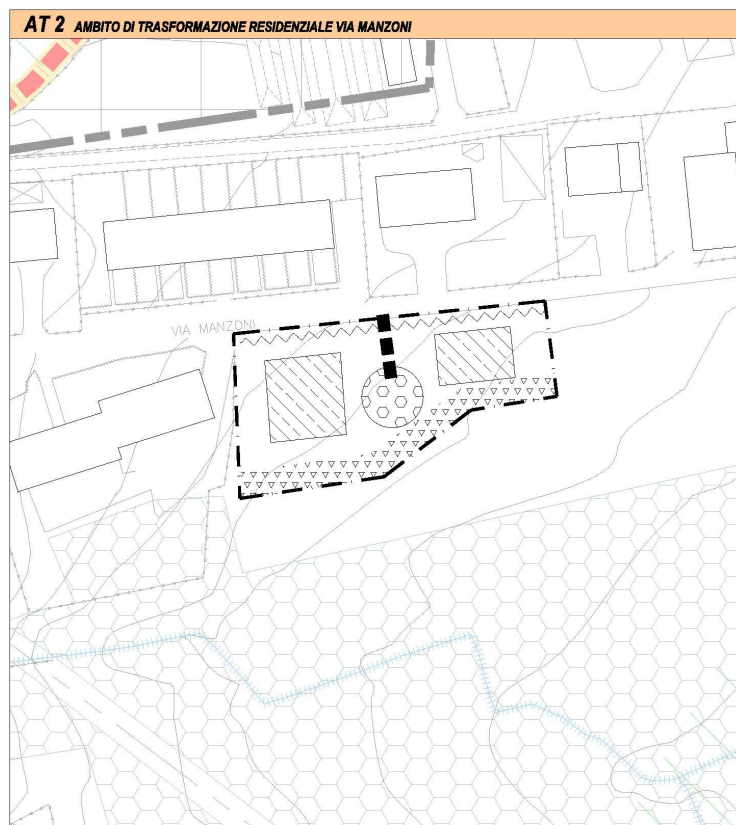
V2 Ambito di trasformazione residenziale AT2 di Via Manzoni

In sede di adozione del vigente PGT l'ambito AT2 era già stato programmato per l'intero comparto fronteggiante la laterale alla Via Manzoni. L'ambito, di notevoli dimensioni, è stato successivamente stralciato a seguito di parere di compatibilità provinciale.

Una parte dello stesso, limitata alla sola porzione ovest, è stata riconsiderata adattando la sua configurazione e la sua consistenza alle caratteristiche del territorio. E' stata così individuata la sola porzione a fronte strada della parte confinante con l'edificato esistente, così da costituirne il logico completamento.

Con l'attuazione di tale nuovo comparto, ridotto a soli 2700 mq., si intende inoltre garantire la continuità della fascia boscata a sud e salvaguardare la zona agricola ad est.

Si propone di seguito l'apposita scheda indicativa delle modalità attuative da sviluppare con apposito Piano Attuativo da convenzionare con l'Amministrazione Comunale.



	PERIMETRO DEGLI AMBITI		QUINTA ARBOREA
	AREA DOVE SI PREVEDE L'EDIFICAZIONE		MARCIAPIEDI
	PARCHEGGI PUBBLICI		VIABILITÀ INTERNA

SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO 2700 MQ

PRESCRIZIONE: DEVE ESSERE COMUNQUE GARANTITA UNA DISTANZA MINIMA DALLA NUOVA EDIFICAZIONE PARI A ML. 10.00 DAL BOSCO ESISTENTE A SUD DELL'AMBITO

AT2- Ambito di trasformazione residenziale Via ManzoniCaratteristiche territoriali dell'ambito

Il presente ambito di trasformazione è posto al margine nord del tessuto consolidato in continuità con le edificazioni residenziali di tipo economico ed ai margini della zona boscata ad est del territorio. Il territorio si presenta con leggera inclinazione verso valle.

Obbiettivi generali

Contribuire all'acquisizione di aree mediante il meccanismo della perequazione.

Obbiettivi specifici

Completare e qualificare l'area di frangia e il margine urbano.

Funzioni

E' previsto l'insediamento di funzioni residenziali e compatibili.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

L'edificazione deve prevedere complessi edilizi armonicamente inseriti mantenendo il più possibile l'andamento naturale del terreno.

Le zone degradanti verso est devono essere opportunamente piantumate per uniformarsi alla zona boscata limitrofa.

Direttive puntuali

Parametri urbanistici

Superficie territoriale	mq. 2700
Superficie Lorda di pavimento massima totale	mq. 1000
Volume massimo ammesso	mc. 2160
Volume interno al P.A.	mc. 1620
Volume esterno al P.A. -perequazione	mc. 540
Altezza massima	ml. 7,00
Rapporto di copertura	30%

Contributo al sistema dei servizi

Da reperire all'interno - P	mq. 150
-----------------------------	---------

Modalità attuative

Pianificazione attuativa. In sede di pianificazione attuativa si dovrà prevedere un maggiore sviluppo edificatorio sul lato ovest. Deve essere comunque garantita una distanza minima della nuova edificazione pari a ml. 10,00 dal bosco esistente a sud dell'ambito.

Direttive orientative

Con l'attuazione del comparto deve essere definita e garantita la viabilità di accesso ed i collegamenti con le restanti arterie stradali esistenti e programmate. In ogni caso deve essere comunque salvaguardata e garantita la possibilità di realizzazione delle infrastrutture viarie nel rispetto delle previsioni progettuali.

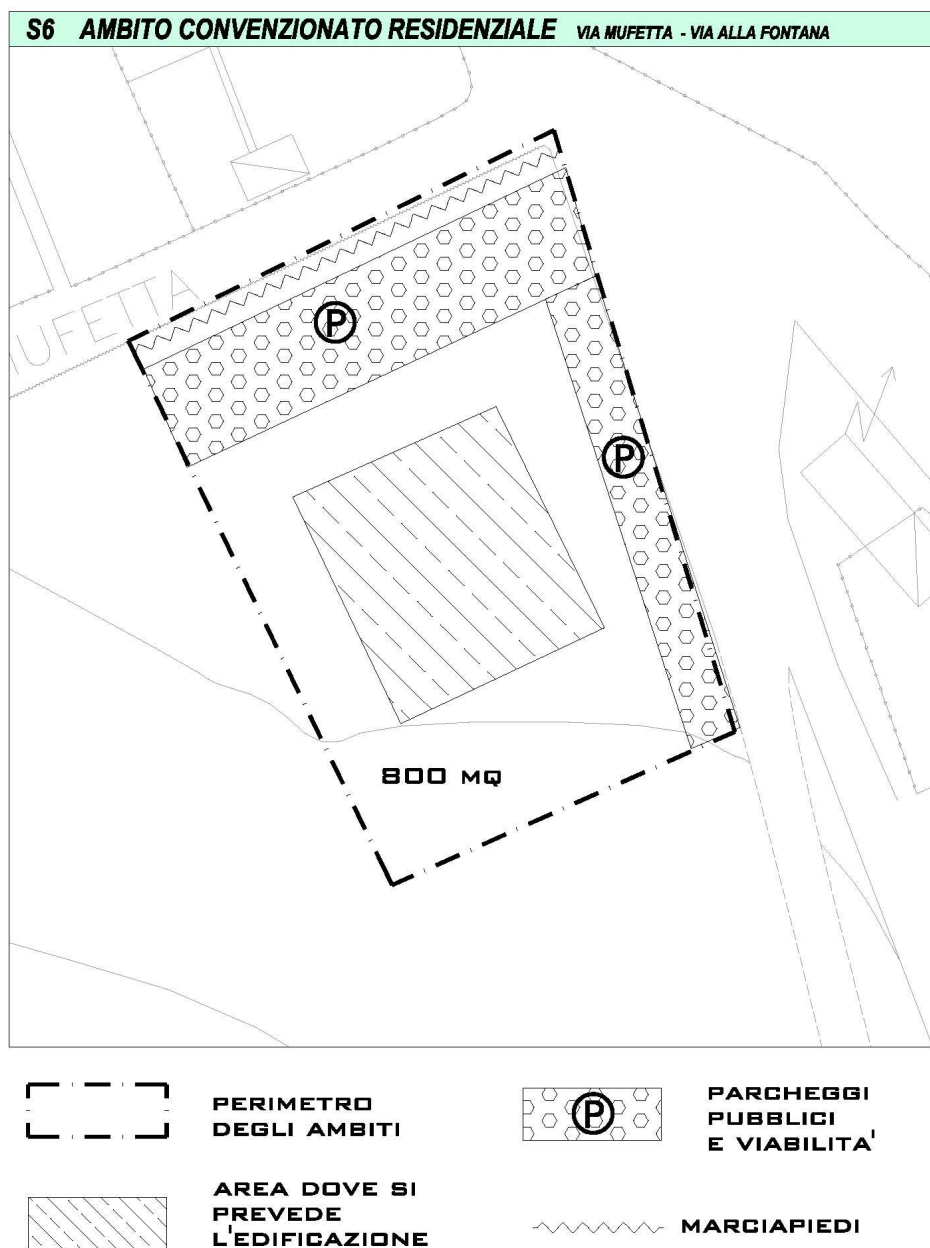
Misure di incentivazione

Qualora l'intervento prevede la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.) e che comportino la classificazione dell'edificio in classe A, è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 5% della Slp. e del volume totale.

V3 La presente variante prende in considerazione una modesta area classificata dal vigente PGT a parcheggio pubblico. La sua configurazione e localizzazione sono ritenute non idonee allo scopo richiedendo inoltre un adeguamento funzionale della viabilità e dei servizi nelle sue immediate vicinanze. Tale area, di circa 650 mq., viene pertanto proposta con destinazione residenziale così da completare l'ambito di appartenenza con tali caratteristiche.

La sua nuova destinazione è comunque programmata con un adeguamento della viabilità e dei posti auto nonché con il completamento della fognatura sulla strada antistante.

L'attuazione, individuata con l'ambito S6, viene schematizzata nelle sue funzioni nella scheda seguente.

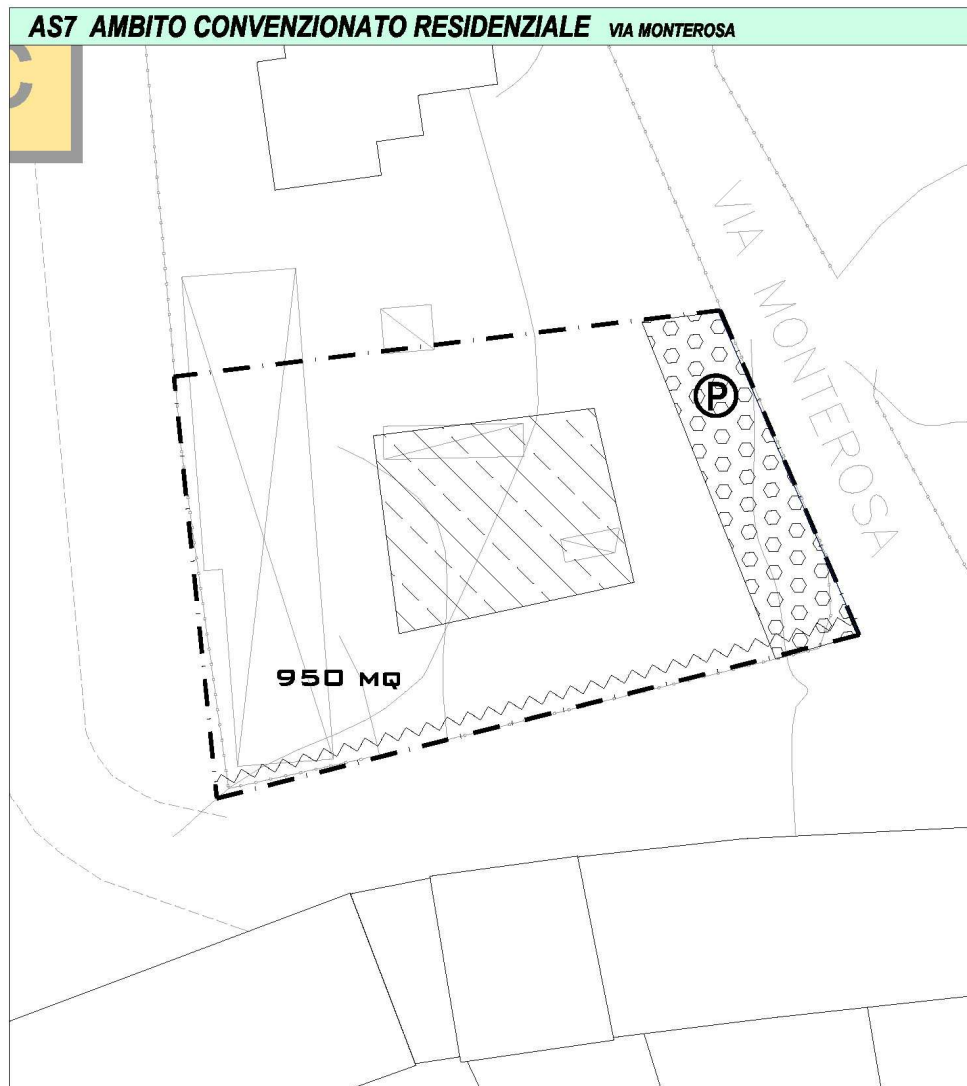


V4 La presente variante prende in considerazione una modesta area classificata dal vigente PGT a standard per parcheggio pubblico. La sua posizione è ritenuta non completamente soddisfacente per tale scopo.

Tale area, di circa 800 mq., viene pertanto proposta con destinazione residenziale in coerenza con l'ambito di appartenenza.

Il suo sviluppo edificatorio deve comunque prevedere un convenzionamento per la cessione di una porzione ad uso pubblico per soddisfare i parcheggi di zona.

L'ambito, individuato con la sigla S7, viene schematizzato nelle sue funzioni nella scheda seguente.



**PERIMETRO
DEGLI AMBITI**



MARGIAPIEDI



**AREA DOVE SI
PREVEDE
L'EDIFICAZIONE**



**PARCHEGGI
PUBBLICI**

V5 L'ambito di riqualificazione AR1 vigente (Scuole elementari in Via indipendenza/Via XX Settembre) prevede nel vigente PGT la sua trasformazione da struttura pubblica a comparto residenziale.

La programmata dismissione della funzione pubblica con la previsione di realizzare un nuovo plesso scolastico su altra area, non è più attuabile e pertanto viene confermata la sua destinazione e funzione in coerenza allo stato dei luoghi.

Tale ambito viene interamente classificato a standard con destinazione legata all'attività scolastica

V6 L'area del campo sportivo di Via Manzoni era stata destinata nel vigente PGT in ambito di riqualificazione (AR2) con finalità edificatoria residenziale.

La nuova proposta prevede il mantenimento della struttura pubblica per circa 2/3 della sua superficie, riconducendo la stessa alla destinazione di gioco e sport.

VEDI V7 e relativa scheda

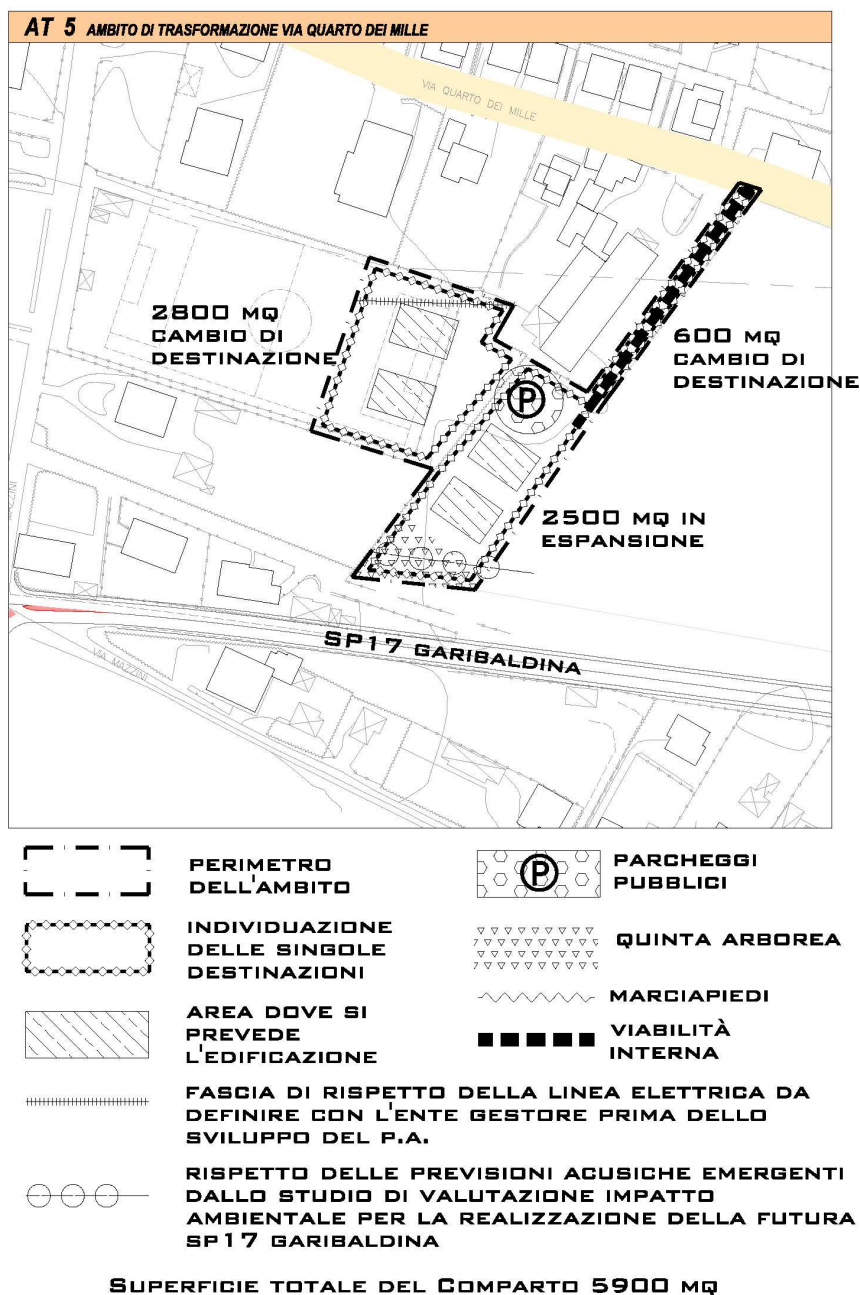
V7 Dall'unione di aree con diverse destinazioni nel vigente PGT, è stato individuato un nuovo ambito di trasformazione (AT5) con accesso dalla Via Quarto dei Mille.

Tale ambito è costituito dalla porzione est del campo sportivo (già destinato ad ambito residenziale nel vigente PGT) e da una porzione di area in espansione all'ambito urbanizzato.

Per accedere a tale nuovo comparto si prevede il collegamento alla Via Quarto dei Mille con una nuova strada interna all'ambito stesso e ricadente su area attualmente di pertinenza di un comparto artigianale.

Complessivamente l'AT5 prevede una superficie di circa 5900 mq., di cui circa 2800 mq. già appartenenti allo stesso ambito vigente, 600 mq. con cambio di destinazione per la nuova viabilità interna e 2500 mq. di espansione.

Le modalità attuative vengono proposte sulla seguente scheda con indicazione delle diverse funzioni.



AT5- Ambito di trasformazione Via Quarto dei Mille

Caratteristiche territoriali dell'ambito

Il presente ambito di trasformazione è posto nella zona a sud del tessuto consolidato e comprende parte di un precedente ambito di riqualificazione corrispondente con il comparto sportivo.

La nuova espansione si sviluppa ad est di detto impianto e comprende inoltre una fascia di ambito produttivo urbano necessaria per il collegamento con la Via Quarto dei Mille.

Il terreno si presenta pianeggiante.

Obbiettivi generali

Consentire l'uso dell'area di proprietà comunale (ex campo sportivo) permettendo la realizzazione della nuova strada di accesso.

Contribuire all'acquisizione di aree mediante il meccanismo della perequazione.

Obbiettivi specifici

Completare e qualificare l'area di frangia e il margine urbano.

Salvaguardare l'indipendenza funzionale dell'area sportiva.

Permettere l'utilizzo dell'area comunale rimanente.

Funzioni

E' previsto l'insediamento di funzioni residenziali e compatibili.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

L'edificazione deve prevedere complessi edilizi armonicamente inseriti.

Verso la prevista nuova strada (ex ferrovia) deve essere prevista una fascia di verde alberato.

Direttive puntuali

Parametri urbanistici

Superficie territoriale mq. 5900

Superficie (ex ambito di riqualificazione) mq. 2800

Superficie (ex ambito produttivo urbano) mq. 600

Superficie in espansione mq. 2500

Superficie Lorda di pavimento massima totale mq. 2000

Volume massimo ammesso mc. 4250

Volume di competenza comunale mc. 2250

Volume di competenza area di espansione mc. 2000

Volume interno al comparto di espansione mc. 1750

Volume esterno al comparto di espansione mc. 250

Altezza massima ml. 7,00

Rapporto di copertura 30%

Contributo al sistema dei servizi

Da reperire all'interno - P mq. 400

Cessione dell'area necessaria alla formazione della nuova strada di collegamento con la Via Quarto dei Mille.

Realizzazione della strada stessa.

Modalità attuative

Pianificazione attuativa.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento prevede la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto

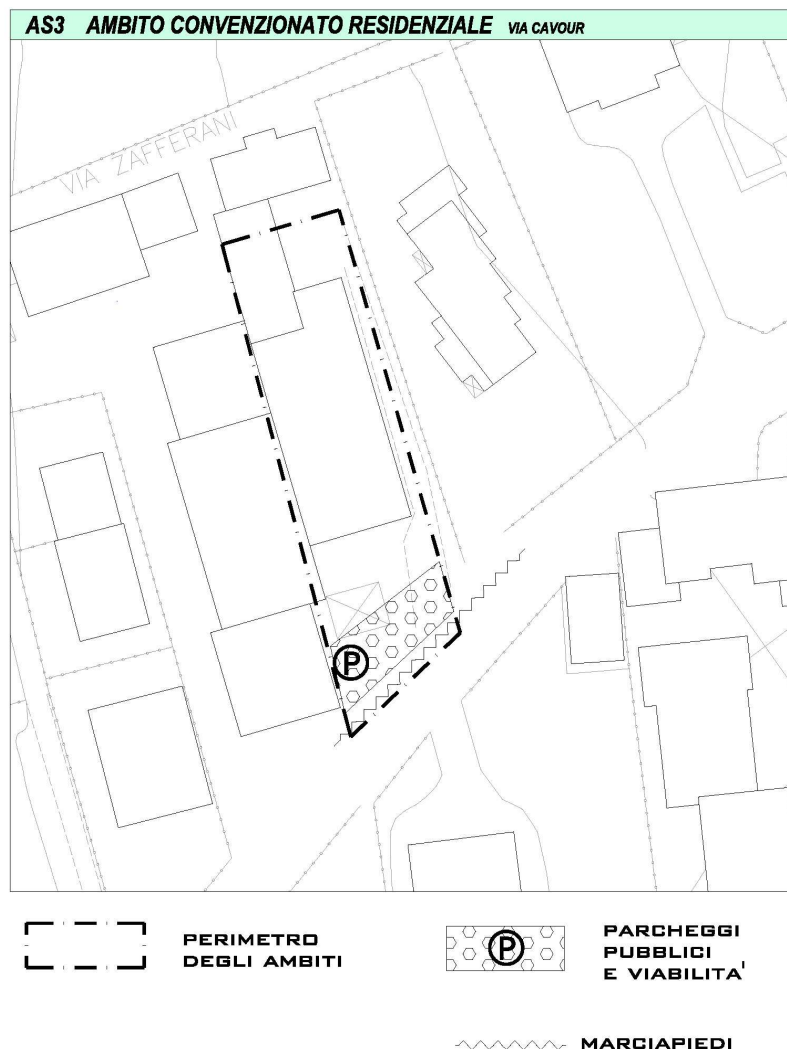
ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.) e che comportino la classificazione dell'edificio in classe A, è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 5% della SIp. e del volume totale.

V8 La presente variante prende in considerazione una modesta area interna al tessuto urbanizzato attualmente destinata all'edificazione residenziale.

In considerazione della sua collocazione all'interno di una vasta area edificata caratterizzata da scarsa presenza di verde pubblico e parcheggi, viene proposta la sua trasformazione a standard adiacenti all'ambito di trasformazione AT3.

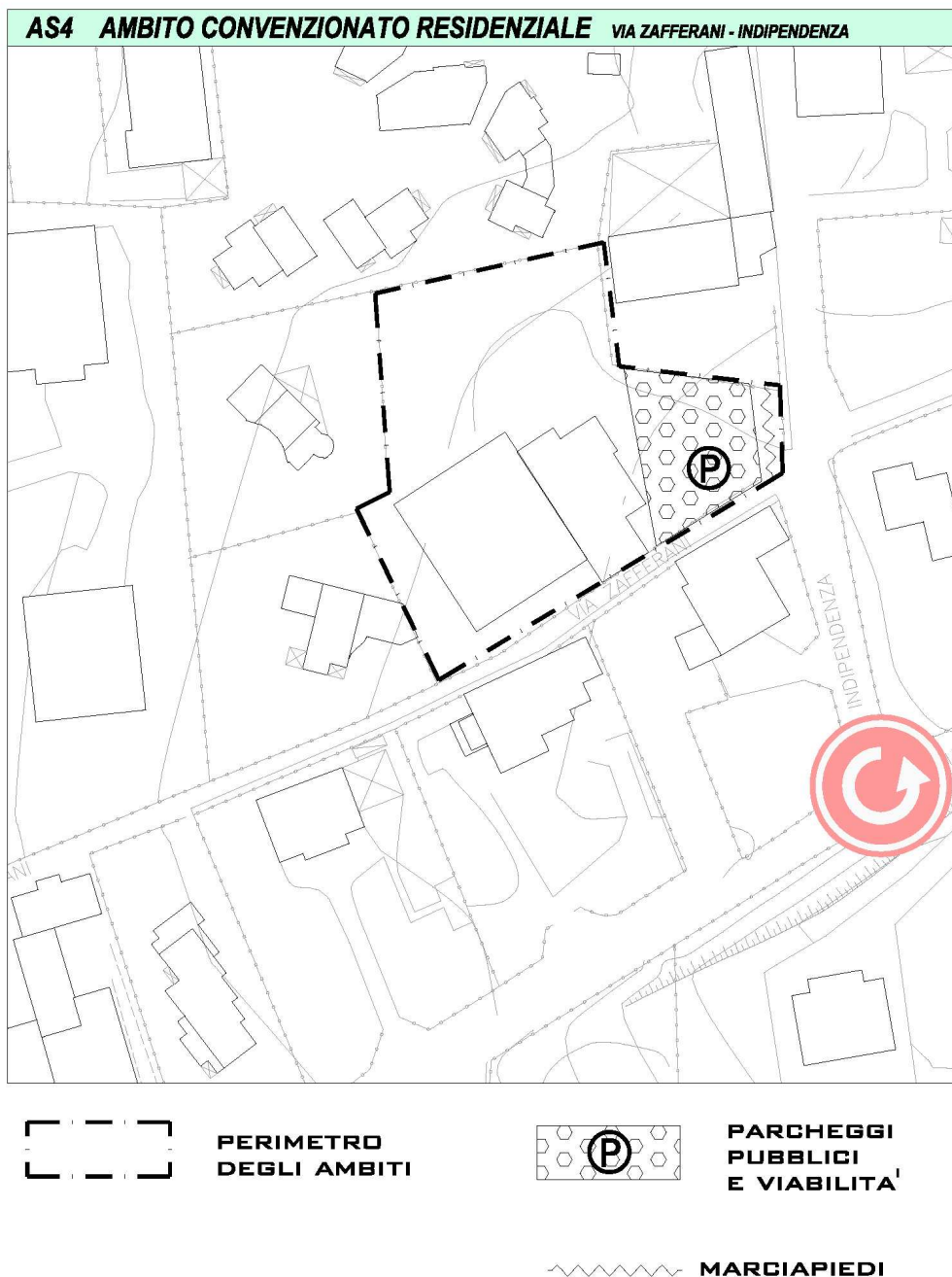
V9 L'ambito di trasformazione vigente AS3 viene riproposto nella sua destinazione funzionale con la previsione di un parcheggio pubblico lungo la Via Cavour.

La nuova attuazione è schematicamente proposta nella seguente scheda.



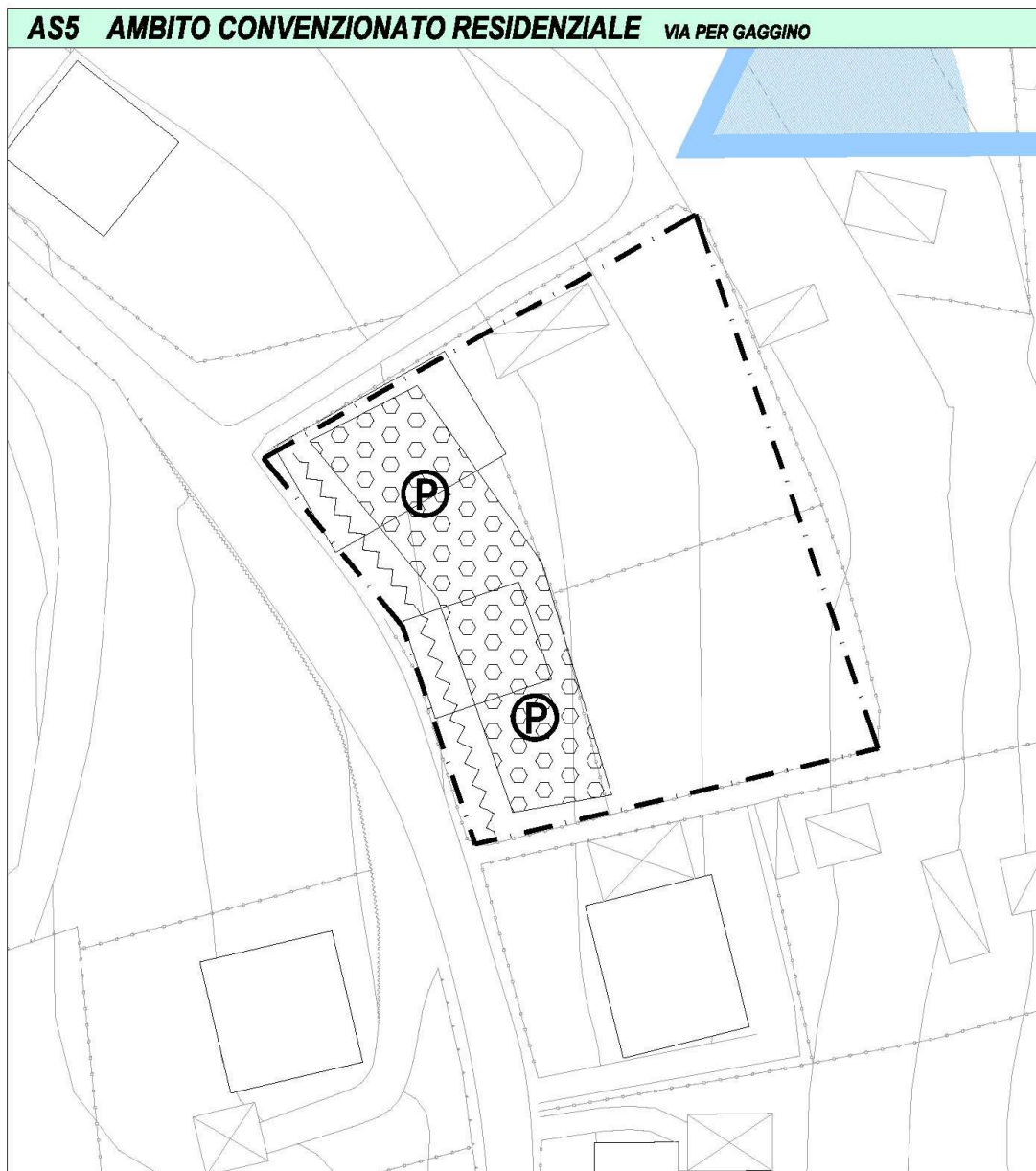
V10 L'ambito vigente AS4 viene riproposto nella sua destinazione funzionale con la previsione di un nuovo parcheggio pubblico sulla Via Indipendenza.

La nuova attuazione del comparto è schematicamente proposta nella seguente scheda.



V11 Lungo la Via per Gaggino l'ambito AS5 vigente viene riproposto nella sua destinazione funzionale con la previsione di una fascia a standard per parcheggio pubblico.

La nuova attuazione del comparto è schematicamente proposta nella seguente scheda.



**PERIMETRO
DEGLI AMBITI**



**PARCHEGGI
PUBBLICI
E VIABILITA'**



MARGIAPIEDI

- V12** In Via XX Settembre, su una piccola area libera, è prevista la destinazione a parcheggi. Tale area è quindi classificata a standard.
- V13** Nel piano di potenziamento ed adeguamento delle strutture pubbliche, si prevede la realizzazione di nuovi parcheggi sull'area già pubblica in prossimità del Municipio. Si individua pertanto il nuovo parcheggio in ampliamento di quello già presente sulla stessa area.
- V14** Su un'area in cessione per standard conseguente lo sviluppo di un Piano Attuativo, viene individuata la previsione di un nuovo parcheggio pubblico in prossimità ed al servizio di altre attività sportive e ricreative.
- V15** Il Comune di Albiolo non aderisce al PLIS "Valle del Lanza". Pertanto viene stralciata l'ipotesi di perimetrazione a suo tempo individuata.
- V16** Dall'accordo tra il Comune di Albiolo ed il PLIS "Sorgenti del Lura" viene definita la nuova perimetrazione del parco sul territorio comunale. Con la presente variante si individua la nuova delimitazione.
- V17** La vasta area a standard (V) individuata nella zona a nord a ridosso della Via per Casanova viene integralmente ricondotta alla sua reale destinazione. Si tratta di una zona boscata che si intende mantenere nella sua funzione naturale anche in coerenza con la previsione del PTCP.
- V19** La presente variante prevede un completamento nella zona residenziale di Via Michelangelo. Il nuovo lotto è intercluso tra edifici già esistenti. Lo sviluppo dell'area è programmato nel rispetto della tipologia presente e con la dotazione di adeguati parcheggi e aree a verde.
- V20** L'area inclusa in ampliamento è di fatto una porzione di pertinenza dell'edificio residenziale esistente. E' già recintata e di fatto urbanizzata; pertanto si propone la sua classificazione in coerenza con lo stato dei luoghi.
- V21** Anche la presente variante prende atto di una situazione di fatto già esistente con presenza di strutture di pertinenza dell'edificato. Si tratta pertanto di adeguare il piano all'effettivo stato dei luoghi.

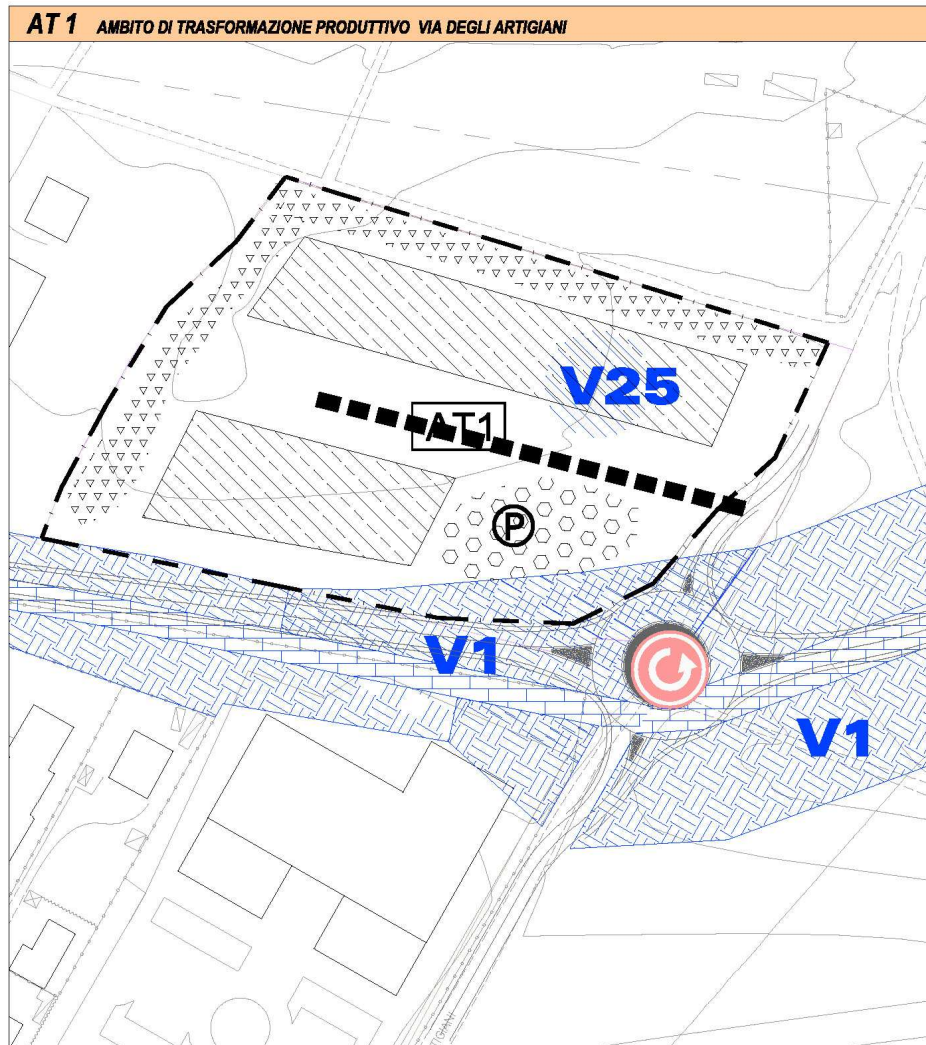
V22 Contestualmente alla conferma dell'attuale plesso scolastico nella sede di Via Indipendenza/Via XX Settembre, è programmato un ampliamento dello standard sul lato est dello stesso, per migliorarne l'area di pertinenza.

V23 A seguito dei lavori di sistemazione dell'incrocio tra Via Pozzi e Via Cavour, si prende atto dell'effettivo stato dei luoghi e si adegua di conseguenza l'area interessata.

V24 Il lotto in questione è classificato dal Piano delle Regole in ambito residenziale di interesse paesistico ambientale per la porzione nord ed in fascia di rispetto cimiteriale per la porzione sud.

L'indice di zona assegnato, ai sensi dell'art.37, è di 0,3 mc./mq. limitato alla sola porzione ricadente nell'ambito residenziale. Tale parametro risulta estremamente limitativo in relazione all'esigua consistenza dell'area disponibile e pertanto si propone di elevare la possibilità edificatoria assegnando un volume massimo edificabile di 600 mc. da attuare esclusivamente sulla porzione già destinata all'ambito residenziale. L'intervento dovrà comunque essere convenzionato con il Comune al fine di garantire un razionale sviluppo del lotto nel contesto esistente con particolare riguardo all'aspetto viario ed ambientale.

V25 Adeguamento dell'ambito di trasformazione AT1 conseguente al recepimento della nuova viabilità della SP17



- | | | | |
|--|--|--|--------------------------|
| | PERIMETRO DEGLI AMBITI | | QUINTA ARBOREA |
| | AREA DOVE SI PREVEDE L'EDIFICAZIONE | | MARGIAPIEDI |
| | PARCHEGGI PUBBLICI | | VIABILITÀ INTERNA |
| | MANTENIMENTO AREA VERDE | | ROTATORIA |

SUPERFICIE TOTALE DELL'AMBITO 16375 MQ

AT1- Ambito di trasformazione produttivo Via degli Artigiani

Caratteristiche territoriali dell'ambito

Il presente ambito di trasformazione è già stato individuato con il PGT approvato. Vengono confermate le caratteristiche territoriali descritte nell'apposita scheda del quadro conoscitivo allegato al piano Vigente, adeguando le modalità d'intervento alle nuove

esigenze funzionali e viabilistiche.

Obbiettivi generali

Consentire un razionale sviluppo delle attività produttive a supporto dell'economia locale mediante l'inserimento di funzioni economiche qualificate.

Contribuire mediante il meccanismo della perequazione alla realizzazione di infrastrutture di viabilità pubblica.

Cessione aree necessarie alla formazione ed ampliamento della strada e dei parcheggi e del verde

Obbiettivi specifici

Razionalizzare il contesto sia mediante una edificazione attenta agli elementi paesistici sia attraverso la riorganizzazione ed il potenziamento della viabilità locale

Funzioni

E' previsto l'insediamento di funzioni produttive artigianali, industriali e commerciali con l'esclusione di attività insubordinati di prima classe ai sensi del D.M. 05.09.1994 e delle grandi strutture di vendita ai sensi del D.lgs 114/98.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Lungo l'intero perimetro dell'ambito deve essere previsto un intervento di sistemazione delle aree con alberature d'alto fusto con particolare riferimento al versante del "Colle Mufetta" e al lato ovest verso la zona agricola.

Variante

A seguito del recepimento del tracciato della Variante alla S.P. 17 " Garibaldina" si rende indispensabile adeguare il comparto alla nuova viabilità che prevede la formazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra la via degli Artigiani e la nuova viabilità provinciale. Ciò comporta l'inserimento della fascia preposta alla realizzazione della nuova strada e della rotatoria.

Conseguentemente vengono variate le modalità di intervento per quanto riguarda il sistema perequativo ed il contributo ai servizi.

Direttive puntuali

Parametri urbanistici

Superficie territoriale	mq. 16375
Superficie Lorda di pavimento massima totale	mq. 14000
Volume massimo ammesso	mc. 53000
Altezza massima	ml. 8,50
Rapporto di copertura	50%

Contributo al sistema dei servizi

Reperimento all'interno di aree per parcheggi e verde alberato mq. 2500

Realizzazione di strutture viarie per il collegamento della zona produttiva con la viabilità

esistente e con quella programmata.

Modalità Attuative

Pianificazione esecutiva preventiva

Direttive orientative

Con l'attuazione del comparto deve essere definita e garantita la viabilità di accesso ed i collegamenti con le restanti arterie stradali esistenti e programmate. In ogni caso deve essere comunque salvaguardata e garantita la possibilità di realizzazione delle infrastrutture viarie nel rispetto delle previsioni progettuali.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento prevede la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.) è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 5% della Slp. totale.

Nuovi percorsi urbani

Contestualmente alla nuova previsione di sviluppo del territorio, vengono previste ulteriori possibili sviluppi della rete ciclo-pedonale.

In particolare si prevedono nuovi percorsi lungo la Via Cavour, la Via Indipendenza, la Via per Gaggino, la Via Pozzi e tra la Via Monte Rosa e l'area di Sant'Anna.

DIMENSIONAMENTO DELLE VARIANTI E VERIFICHE DELLE ESPANSIONI

variante	pgt vigente	Descrizione	INTERNO A.U.	ESTERNO A.U.	DESTINAZIONE INIZIALE	DESTINAZIONE FINALE	Superficie	Volume	Standard	NOTE	Abitanti	
							INTERNO A.U.	ESTERNO A.U.	IN AUMENTO RISPETTO PGT VIGENTE	IN DIMINUIZIONE RISPETTO PGT VIGENTE	IN AUMENTO RISPETTO PGT VIGENTE	IN DIMINUIZIONE RISPETTO PGT VIGENTE
TAV. P5 3.2												
V11	S5	Via per Gaggino -inserire nell'ambito ASS vigente una fascia standard lungo la via per Gaggino da cadere con destinazione posti auto pubblici.	x		AREA SPECIALE AREA SPECIALE							
V12		Via XX Settembre -inserimento di zona standard a uso parcheggi	x		AMBITO STORICO	AMBITO PER SERVIZI				parcheggio pubblico		
V13	P14	Via San Francesco (Municipio) -previsione nella zona a standard di nuovi parcheggi in ampliamento di quello esistente	x		AMBITO PER SERVIZI	AMBITO PER SERVIZI			310.00	parcheggio pubblico		
V14		Via Monte Rosa -inserimento di zona standard a uso parcheggi pubblici sull'area già a standard	x		AMBITO PER SERVIZI	AMBITO PER SERVIZI				parcheggio pubblico		
V15		Plis- Valle Lanza - viene stralciato il perimetro vigente in quanto la Plis non aderisce il Comune di Albiolo		x								
V16		Plis "Sorgenti del Torrente Lura" Viene ridimensionato il perimetro vigente come già concordato con l'ente interessato		x								
V17	V46	Via per Casanova - (zona standard (V) a nord del parcheggio area feste) -da standard a zona protetta RNP (Riqualificazione naturale paesistica) per una superficie di circa mq. 48600		x	AMBITO PER SERVIZI	RIQUALIFICAZIONE NATURALE PAESISTICA	48600.00			verde sport tempo libero		
V18		Via per Gaggino -inserimento di un ambito di trasformazione residenziale ATR4 di circa 4000mq.		x	AMBITO AGRICOLO	AMBITO DI TRASFORMAZIONE				residenziale	0	
V19		Via per Michelangelo Ampliamento zona R2 per completamento comparto		x	AMBITO AGRICOLO	AMBITO RESIDENZIALE		1600.00		residenziale	13	
V20		Via per Caversaccio-Via per Cagno Ampliamento zona R2 per completamento comparto adeguando allo stato dei luoghi		x	AMBITO AGRICOLO	AMBITO RESIDENZIALE		760.00		residenziale	6	
V21		Via per Michelangelo Ampliamento zona R2 per adeguamento allo stato dei luoghi		x	AMBITO AGRICOLO	AMBITO RESIDENZIALE		600.00		residenziale	5	
V22		Inserimento percorso pedonale. adeguamento aree ai servizio della scuola e riqualificazione dell'area urbana adiacente.	x						300.00			
V23	R2	Ridefinizione incrocio Via Pozzi-Via Cavour	x									
V24	16	adeguamento allo stato dei luoghi	x				250.00			residenziale	2	
V25	AT1	Adeguamento modality esecutive dell'area già edificabile	x									
V25	AT1	Adeguamento dell'ambito di trasformazione AT1 conseguente al recepimento della nuova viabilità della SP17	x									
V26		Adeguamento normativa di attuazione									0	
TOTALI							64800	8160	10168	18750	12700	48600
											102	188

Dati riassuntivi

PGT VIGENTE

S.A.E

SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI SENZA I.Ad I.Ad vedi Relazione Documento di Piano approvato pag. 39
Consumati con il PGT vigente mq **11500** vedi Relazione Documento di Piano approvato pag. 55
mq 1655

RIMANE A DISPOSIZIONE SENZA INCENTIVO I.Ad

mq **9845**

PGT IN VARIANTE

S.A.E PREVISTA

vedi tabella con i conteggi

in previsione con variante

mq **8160,00**

PER UN TOTALE DI

8160,00 < di 9845,00 a disposizione

l'incremento addizionale delle espansioni previsto dai criteri premiali max 1,00%

I. Ad. Incremento addizionale delle espansioni
(vedi conteggi tab. A)

% 0,79

L.A.E. (Limite ammissibile di espansione 1,30 %)

% 1,30

S.A.E. (Superficie ammissibile di espansione) = AU x L.A.E.+ I. Ad

A.U. albiolo

mq 891000

L.A.E.+ I.Ad

% 2,09

S.A.E. ammissibile (891000 x 2,09%) =

mq. **18621,90**

S.A.E. a disposizione per future varianti

mq **10461,90**

Provincia di Como

Criteri Premiali

PTCP

SCHEDA PER LA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA

Gli Indici di Sostenibilità Insediativa (ISI)

N° Voce	Punteggio				
<p>1 ISI 1 - Indice di tutela del territorio</p> <p><i>Esprime il rapporto percentuale fra le aree sottoposte a tutela paesistico-ambientale (A.Tu.) e la superficie territoriale del comune (S.T.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 15 %.</i></p> <p style="text-align: right;">Punti attribuibili: da 4,0 a 15</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> $ISI1 (\%) = \frac{A.Tu.}{S.T.} \times 100 \geq 15\%$ </div> <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin-bottom: 5px;"> <tr><td>A.Tu. (Kmq)</td><td>1,02</td></tr> <tr><td>S.T. (Kmq)</td><td>2,74</td></tr> </table> <p>↓</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>ISI 1 = 37,15% → Punti: 15,0</p> </div> </div> <p>NOTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Per valori dell'indice inferiore al 15% non è attribuito alcun punteggio. ▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 15% e fino al 30% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito. ▶ Per valori dell'indice superiori al 30% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito 	A.Tu. (Kmq)	1,02	S.T. (Kmq)	2,74	
A.Tu. (Kmq)	1,02				
S.T. (Kmq)	2,74				
<p>2 ISI 2 - Indice di riuso del territorio urbanizzato</p> <p><i>Esprime il rapporto percentuale fra le aree urbanizzate soggette a trasformazione (A.U.T.) e la somma delle superfici delle zone di nuova espansione previste dal piano comunale (S.E.Pgt) e delle stesse aree soggette a trasformazione (A.U.T.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 10%</i></p> <p style="text-align: right;">Punti attribuibili: da 6,0 a 30</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> $ISI2 (\%) = \frac{A.U.T.}{(S.E.Pgt + A.U.T.)} \times 100 \geq 10\%$ </div> <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin-bottom: 5px;"> <tr><td>A.U.T. (mq)</td><td>64.800</td></tr> <tr><td>S.E.Pgt (mq)</td><td>76.960</td></tr> </table> <p>↓</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>ISI 2 = 84,20% → Punti: 30,0</p> </div> </div> <p>NOTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Per valori dell'indice inferiore al 10% non è attribuito alcun punteggio ▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 10% e fino al 50% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito. ▶ Per valori dell'indice superiori al 50% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito. 	A.U.T. (mq)	64.800	S.E.Pgt (mq)	76.960	
A.U.T. (mq)	64.800				
S.E.Pgt (mq)	76.960				
<p>3 ISI 3 - Indice di compattezza</p> <p><i>Esprime il rapporto percentuale fra le porzioni di perimetro delle aree di espansione insediativa (P.U.) in aderenza alle aree urbanizzate esistenti e il perimetro totale delle stesse aree di espansione insediativa (P.A.E.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 40%.</i></p> <p style="text-align: right;">Punti attribuibili: da 5,0 a 20</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> $ISI3 (\%) = \frac{\sum P.U.}{\sum P.A.E.} \times 100 \geq 40\%$ </div> <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin-bottom: 5px;"> <tr><td>∑ P.U. (m)</td><td>513</td></tr> <tr><td>∑ P.A.E (m)</td><td>971</td></tr> </table> <p>↓</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>ISI 3 = 52,83% → Punti: 8,2</p> </div> </div> <p>NOTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Per valori dell'indice inferiore al 40% non è attribuito alcun punteggio ▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 40% e fino al 100% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito. 	∑ P.U. (m)	513	∑ P.A.E (m)	971	
∑ P.U. (m)	513				
∑ P.A.E (m)	971				

Provincia di Como

Criteri Premiali

PTCP

N° Voce	Punteggio
4	

ISI 4 - Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli. *Punti attribuibili:* da 4,0 a 15

Esprime il rapporto percentuale fra la somma delle superfici non coperte e permeabili (S.N.C.P.) e la somma delle superfici fondiarie riferite alle aree di espansione e/o di trasformazione (S.F.) Il valore minimo indicato è differenziato in relazione all'uso delle aree, come indicato nella tabella sottostante.

► In aree di espansione a prevalente destinazione residenziale

$$ISI\ 4a\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 40\%$$

∑ S.N.C.P. (mq)	4.600
∑ S.F. (mq)	9.200

ISI 4a = 50,00%

→ *Punti:* 5,43

► In aree di espansione produttive e/o commerciali

$$ISI\ 4b\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 15\%$$

∑ S.N.C.P. (mq)	-
∑ S.F. (mq)	-

ISI 4b =

→ *Punti:*

► In aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

$$ISI\ 4c\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 30\%$$

∑ S.N.C.P. (mq)	-
∑ S.F. (mq)	-

ISI 4c =

→ *Punti:*

► In aree di trasformazione produttive e/o commerciali

$$ISI\ 4d\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 10\%$$

∑ S.N.C.P. (mq)	1.455
∑ S.F. (mq)	2.910

ISI 4d = 50,00%

→ *Punti:* 2,59

Valore complessivo per ISI 4 = *Punti:* 8,0

NOTE:

- Per valori dell'indice inferiore ai minimi percentuali riportati in tabella, non è attribuito alcun punteggio.
- Per valori dell'indice uguali o superiori ai minimi percentuali riportati in tabella, e fino al 75% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.
- Per valori dell'indice superiori al 75% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito
- I punteggi parziali ISI 4a, ISI4b, ISI4c e ISI4d, sono proporzionali rispetto alle superfici fondiarie delle aree

Provincia di Como

Criteri Premiali

PTCP

N° Voce	Punteggio
5 ISI 5 - Indice di accessibilità locale	Punti attribuibili: da 5,5 a 10

Ha lo scopo di esprimere il grado di accessibilità delle aree di espansione insediativa. L'indice viene calcolato sommando i punti (I.Ac.) assegnati secondo la casistica prevista nella tabella dell'Indice di accessibilità locale contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

In relazione al punteggio conseguito, l'accessibilità viene considerata Ottima, Buona o Carente. L'accessibilità delle aree di espansione deve essere classificata Buona oppure Ottima.

Indice di Accessibilità Locale: Parziale o Completa
Buona

ISI 5 = Buona → Punti: 8,0

6 ISI 6 - Indice di dotazione/adequamento delle reti tecnologiche	Punti attribuibili: da 5,0 a 10
---	---------------------------------

Esprime il grado di dotazione esistente e di adeguamento delle reti tecnologiche previste dallo strumento urbanistico comunale. Gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali dovranno prevedere la completa dotazione delle reti tecnologiche nelle aree di nuova espansione.

Dotazione reti tecnologiche comunali: Parziale o Completa
Completa

ISI 6 = Completa → Punti: 10,0

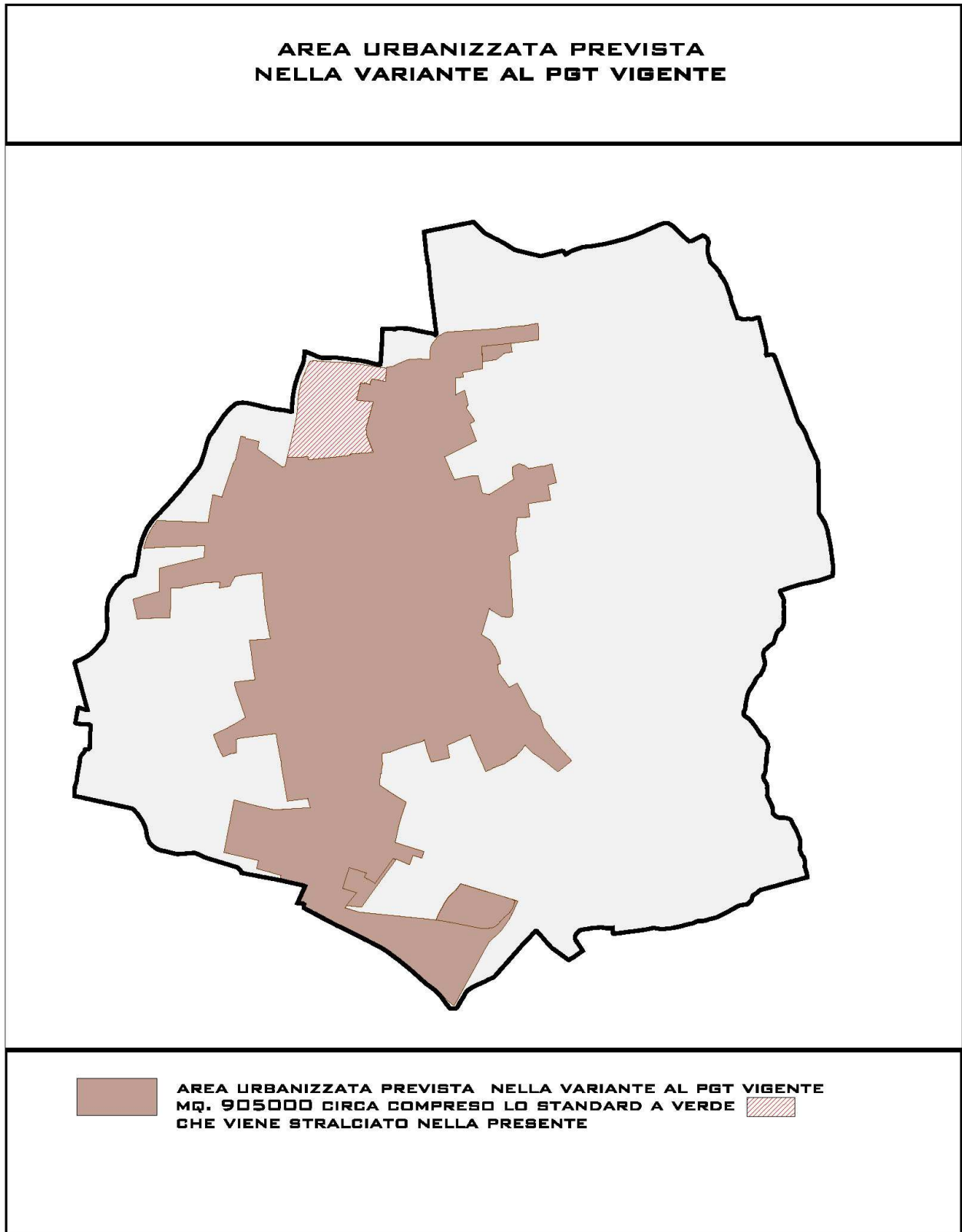
NOTE:

- ▶ Ai fini della presente scheda sono da considerarsi reti tecnologiche: le reti idriche e acque reflue, le reti di distribuzione del gas e dell'energia elettrica, la rete di illuminazione pubblica, le reti per le comunicazioni ad alta velocità (telefonica, collegamenti in fibra ottica, ...), il sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti, il sistema di depurazione delle acque.

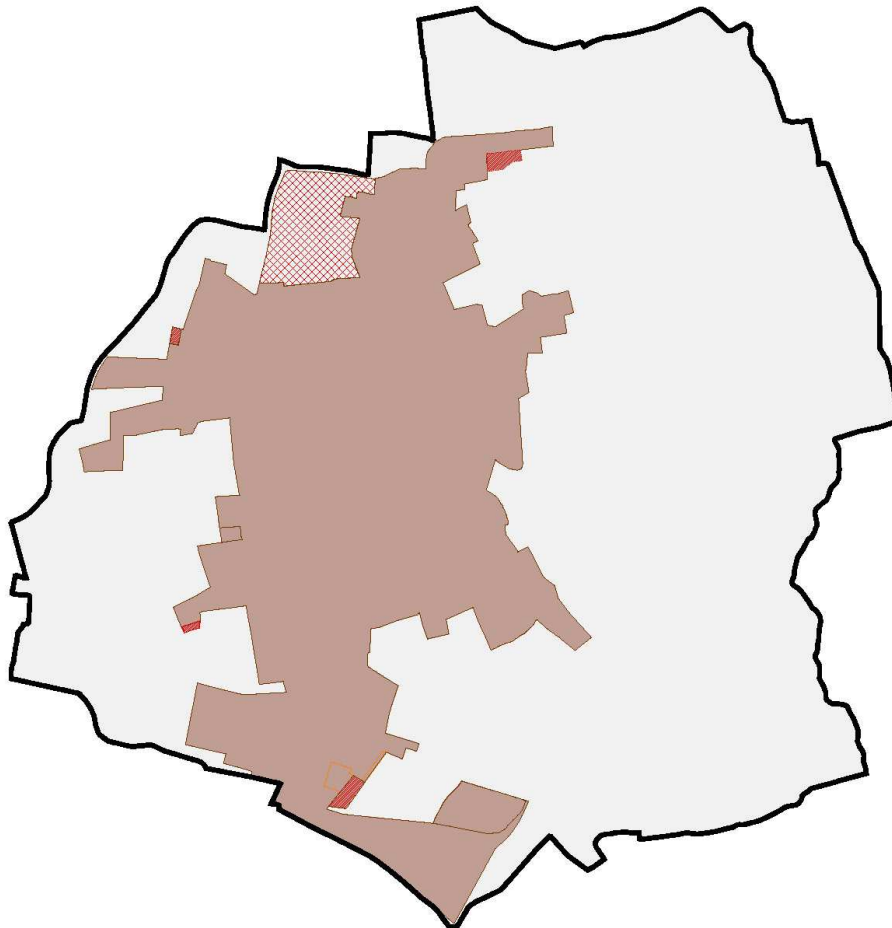
RIEPILOGO PUNTEGGI	
ISI 1 - Indice di tutela del territorio	15,0
ISI 2 - Indice di riuso del territorio urbanizzato	30,0
ISI 3 - Indice di compattezza	8,2
ISI 4 - Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli.	8,0
ISI 5 - Indice di accessibilità locale	8,0
ISI 6 - Indice di dotazione/adequamento delle reti tecnologiche	10,0
TOTALE Punteggio Criteri Premiali	79,2





$I.Ad. \% = P \times \frac{1}{100} = 0,79\%$	←
$I.Pt. \% = P \times \frac{25}{100} = 19,81\%$	←

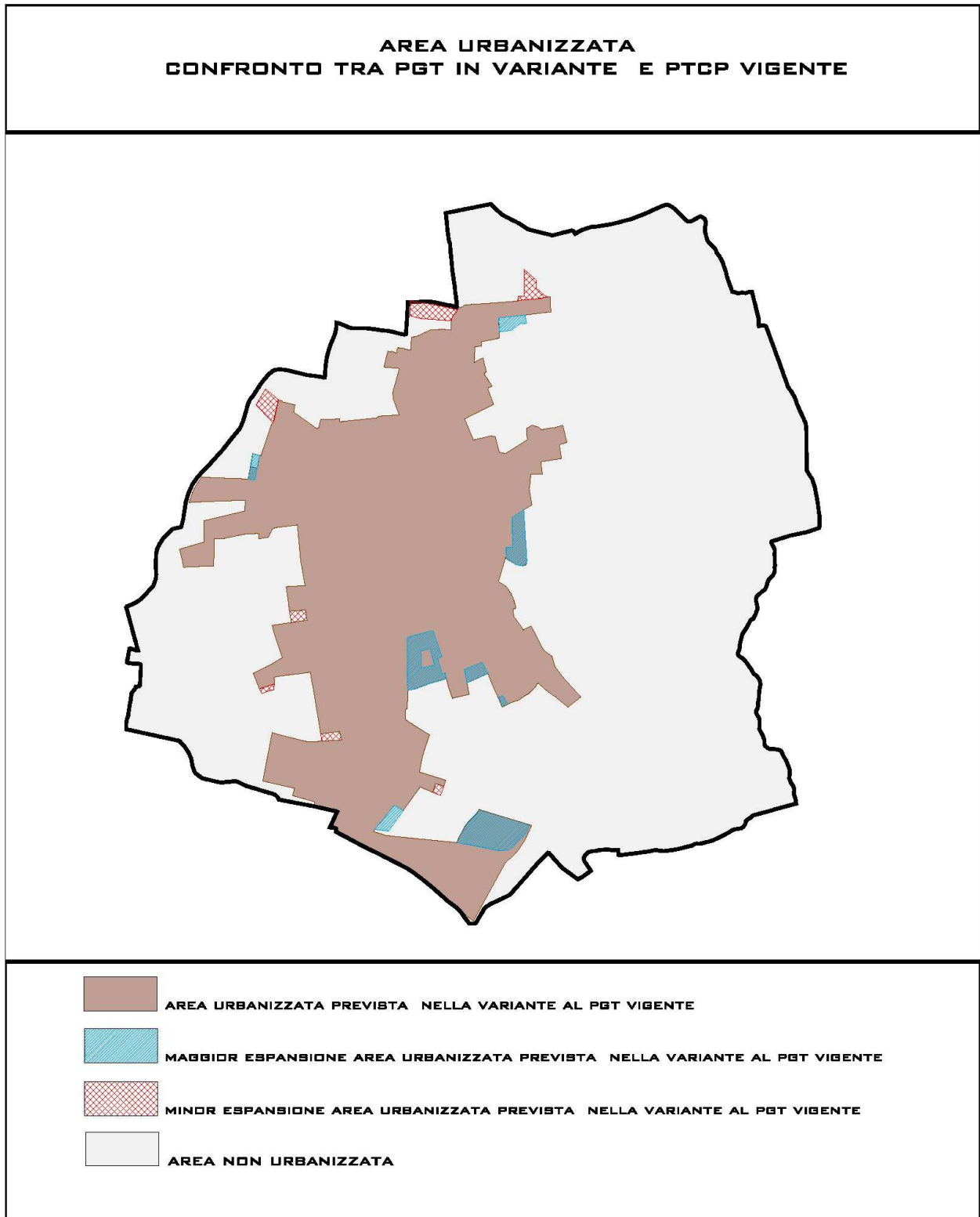
UTILIZZO DEL SUOLO
CONFRONTO TRA PGT VIGENTE E VARIANTE



**AREA URBANIZZATA
CONFRONTO TRA PGT VIGENTE E PGT IN VARIANTE**



-  **AREA URBANIZZATA PREVISTA NELLA VARIANTE AL PGT VIGENTE**
-  **MAGGIOR ESPANSIONE AREA URBANIZZATA PREVISTA NELLA VARIANTE AL PGT VIGENTE**
-  **MINDR ESPANSIONE AREA URBANIZZATA PREVISTA NELLA VARIANTE AL PGT VIGENTE**
-  **AREA NON URBANIZZATA**



**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
TAVOLA DI SINTESI DELLE INDICAZIONI DI PIANO
(ESTRATTO)**

-  AMBITI DI MASSIMA NATURALITA'
-  ELEMENTI COSTITUTIVI FONDAMENTALI DELLA RETE ECOLOGICA
-  STRADE PRINCIPALI ESISTENTI
-  STRADE PRINCIPALI IN PROGETTO
-  COLLEGAMENTO COMO - VARESE
-  TRACCIATO DA DEFINIRE

