

**Comune di Albavilla**  
**Provincia di Como**



**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

**Documento di Piano**  
**Relazione illustrativa**

*Ai sensi dell'art. 8 – L.r. 11 Marzo 2005, n. 12*

**Progettazione urbanistica**

Ufficio di Piano

**Coordinamento tecnico-scientifico**

Ing. Anna Bargna

*Responsabile Area Edilizia-Urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale*

P. Terr. Gloria Tagliabue

*Iscrizione Albo APPC di Como n. 2173 – A*

GIUGNO 2013

**INDICE**

Premessa.....	5
1. Gli atti costituenti il PGT .....	6
1.1 Il Documento di Piano .....	6
1.2 Il Piano dei Servizi .....	7
1.3 Il Piano delle Regole .....	7
2. La Valutazione Ambientale Strategica.....	8
3. Procedura e tempi di approvazione del PGT (art. 13 – L.R. 12/2205 e s.m.i.).....	9
<b>PARTE I - IL QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>10</b>
4. Il territorio .....	10
4.1 Caratteri insediativi del territorio alla scala vasta .....	10
4.2 L'assetto geomorfologico .....	12
4.3 L'assetto geologico e litologico .....	13
4.4 L'assetto ecosistemico generale .....	14
4.5 L'assetto vegetazionale e floristico .....	14
5. Il sistema insediativo .....	17
5.1 Morfologia del costruito e destinazioni d'uso.....	17
5.2 Il patrimonio storico-culturale .....	20
5.3 Il patrimonio naturalistico/ambientale .....	23
5.3.1 La struttura del paesaggio agrario .....	24
5.3.2 Gli ambiti boschivi e di tutela ambientale.....	25
5.4 Le aree di interesse archeologico e paleontologico .....	25
6. I percorsi pedonali storici .....	27
7. Il sistema infrastrutturale .....	29
7.1 La rete viabilistica .....	29
7.2 La rete idrica .....	29
7.3 La rete fognaria e la rete di smaltimento delle acque chiare .....	30
7.4 La rete elettrica .....	31
7.5 La rete di distribuzione del gas metano.....	31
8. L'offerta di servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico .....	32
9. Gli obiettivi del PRG vigente .....	33
9.1 Lo stato di attuazione del PRG vigente e le previsioni di sviluppo demografico.....	34
10. Analisi socio-demografica ed economica .....	35
10.1 Densità della popolazione .....	35
10.2 La popolazione residente .....	37
10.3 La dinamica demografica: saldo naturale e saldo migratorio .....	39
10.4 La struttura per età.....	41
10.5 La popolazione straniera residente .....	42
10.6 Famiglie per numero di componenti .....	44
10.7 Tipi di nuclei familiari.....	45
10.8 Il livello di scolarizzazione .....	45
10.9 L'occupazione .....	46
11. Il patrimonio edilizio .....	49
11.1 Edifici residenziali .....	49

11.2	Patrimonio edilizio industriale.....	52
12.	Proiezioni demografiche .....	52
13.	Indagini specialistiche.....	53
13.1	Lo Studio geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico .....	53
13.2	Lo Studio del reticolo idrografico minore .....	54
13.3	Il Piano Zonizzazione acustica.....	54
13.4	Il Piano di illuminazione comunale .....	55
14.	Vincoli di tutela e vincoli di divieto .....	55
14.1	Beni paesaggistici .....	55
14.2	Beni di interesse culturale .....	57
14.3	Fasce di rispetto cimiteriale.....	58
14.4	Zone di rispetto di pozzi e sorgenti.....	58
14.5	Fasce di rispetto degli elettrodotti .....	59
14.6	Fasce di rispetto delle Stazioni Radio Base .....	59
14.7	Fasce di rispetto dei metanodotti .....	59
14.8	Fasce di rispetto stradale .....	60
14.9	Vincoli di natura geologica e idrogeologica .....	60
<b>PARTE II - IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO .....</b>		<b>61</b>
15.	Il Piano Territoriale Regionale .....	61
15.1	Obiettivi del PTR, strategie del PGT ed obiettivi del PGT .....	68
16.	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	70
16.1	Verifica di compatibilità con la rete ecologica.....	73
16.2	La sostenibilità insediativa .....	73
17.	Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Lambro .....	76
18.	Il Piano di Gestione del Sito di Importanza Comunitaria IT2020005 "Lago di Alserio" .....	77
19.	Il Piano di Indirizzo Forestale .....	81
19.1	Uso del suolo .....	82
19.2	Categorie forestali e tipologie forestali .....	83
19.3	Attitudini prevalenti.....	87
19.4	Unità di gestione .....	88
19.5	Trasformazione del bosco ed interventi compensativi.....	91
20.	La Rete Ecologica Comunale (REC) .....	92
<b>PARTE III - GLI OBIETTIVI DI INTERVENTO E LE STRATEGIE ATTUATIVE .....</b>		<b>93</b>
21.	Obiettivi di piano e strategie di sviluppo .....	93
22.	Il nostro scenario di sviluppo .....	97
23.	Strategie di intervento.....	98
24.	Perequazione, compensazione e incentivazione.....	100
24.1	La perequazione urbanistica .....	100
24.2	Meccanismi di incentivazione premiali .....	102
<b>PARTE IV - AZIONI DI PIANO .....</b>		<b>103</b>
25.	Proposte di ambiti di trasformazione .....	103
26.	Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale .....	105
27.	Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva .....	109

28.	Gli Ambiti di Riqualificazione Ambientale .....	110
29.	Gli Ambiti di Riqualificazione Urbana.....	111
30.	La modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione.....	116
31.	Valutazione della capacità insediativa teorica .....	116
32.	Recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale .....	117
32.1	Individuazione dei corridoi di salvaguardia urbanistica del tracciato VA-CO-LC .....	118
<b>PARTE V - L'IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO .....</b>		<b>119</b>
33.	Il sistema di monitoraggio del Documento di Piano .....	119

## **Premessa**

La Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m.i. introduce e definisce nuove modalità di pianificazione territoriale sia a livello comunale che sovracomunale.

La necessità di innovare il sistema pianificatorio previgente, in coerenza con il principio di sussidiarietà introdotto dalla riforma del Titolo V della Costituzione, nasce dall'esigenza di superare concetti ormai obsoleti di pianificazione basati sulla gerarchia verticale tra i diversi livelli istituzionali, concetti che cedono il passo a nuove forme di pianificazione costruite "dal basso" e nate dalla cooperazione tra enti locali, enti sovracomunali e soggetti privati.

Inoltre, una sempre crescente complessità dei processi di sviluppo territoriale, unitamente al costante mutare delle realtà socio-economiche e ambientali, richiedono il superamento di uno strumento inattuale quale il Piano Regolatore Generale, capace di operare sul territorio in termini strettamente quantitativi, a favore di uno strumento più efficace, in grado di *governare* processi dinamici di sviluppo e garantire la sostenibilità socio-economica delle scelte pianificatorie.

Tale nuovo strumento, denominato Piano di Governo del Territorio, diviene quindi determinante nell'orientare scelte strategiche territoriali poiché basato sulla condivisione delle conoscenze, degli scenari di sviluppo e del processo di implementazione di tali scenari; tale condivisione, unitamente alla partecipazione al processo di piano degli utenti del territorio, consente infatti di giungere ad una univocità di strategie ed al perseguimento reale ed effettivo di scelte sostenibili sia a livello socio-economico che a livello ambientale.

In estrema sintesi, quindi, il Piano di Governo del Territorio (PGT) introduce una visione interdisciplinare della pianificazione, che racchiude in sé componenti urbanistiche, sociali, economiche, paesistiche ed ambientali.

Il nuovo strumento urbanistico rappresenta dunque un'imperdibile occasione per il Comune di Albavilla di individuare gli elementi di criticità presenti sul proprio territorio, determinare le priorità di intervento, valorizzare i propri punti di forza e costruire scenari di sviluppo realmente implementabili nel tempo, essendo gli stessi scaturiti da un'attenta definizione del quadro conoscitivo del territorio, sia per quanto concerne il sistema insediativo, infrastrutturale, agricolo, paesaggistico e ambientale, che per quanto riguarda il sistema socio-economico.

## 1. Gli atti costituenti il PGT

Il PGT è uno strumento articolato in tre atti, ciascuno dotato di propria autonomia, ma concepiti all'interno di un coordinato e coerente quadro pianificatorio: il Documento di Piano (art. 8 L.r. 12/2005), il Piano dei Servizi (art. 9 L.r. 12/2005) e il Piano delle Regole (art. 10 L.r. 12/2005).

### 1.1 Il Documento di Piano

Il Documento di Piano è l'atto a valenza strategica del PGT.

Tale documento, infatti, definisce:

*- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune (art. 8, comma 1, lettera a)*

Tale indagine prende in esame il sistema socio-economico locale, le indicazioni degli atti di programmazione emanati da Enti sovracomunali (Comunità Montana, Provincia, Parco Regionale, Regione), gli strumenti di programmazione settoriale, i vincoli amministrativi, le istanze proposte dai cittadini;

*- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti (art. 8, comma 1, lettera b)*

I diversi sistemi che il Documento di Piano deve analizzare sono individuabili quindi principalmente nel sistema delle infrastrutture e della mobilità, nel sistema urbano e nel sistema agricolo;

*- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico (art. 8, comma 1, lettera c)*

E' di fondamentale importanza recepire quanto contenuto nello studio geologico del territorio comunale di Albavilla per poter procedere all'individuazione delle aree di trasformazione a partire dalla presa in esame delle classi di fattibilità.

*- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale (art. 8, comma 2, lettera a)*

*- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT (art. 8, comma 2, lettera b)*

*- le politiche di intervento per la residenza, l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive e commerciali (art. 8, comma 2, lettera c)*

*- la dimostrazione della compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale (art. 8, comma 2, lettera d)*

*- gli ambiti di trasformazione (art. 8, comma 2, lettera e)*

*- le modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale (art. 8, comma 2, lettera f)*

*- i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione (art. 8, comma 2, lettera g)*

Il Documento di Piano non è conformativo del regime giuridico dei diritti proprietari ed ha efficacia quinquennale.

## 1.2 Il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è l'atto deputato alla progettazione del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Tale strumento ha il delicato compito, perseguendo gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, di formulare un inventario dei servizi presenti sul territorio, determinare lo stato dei bisogni e della domanda di servizi stessi, incrociare tali dati ed effettuare una diagnosi per determinare eventuali carenze, al fine di giungere alla definizione di un progetto che abbia come obiettivo il raggiungimento di requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio deve perseguire.

Questa innovativa metodologia d'indagine, volta a riconoscere e far emergere aspetti qualitativi dei servizi, quali i livelli di funzionalità, fruibilità ed accessibilità, consente di superare la tradizionale disciplina quantistica degli standard urbanistici, assicurando comunque una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico pari a 18 mq per abitante.

Il Piano dei Servizi, in sintesi, definisce quindi la collocazione spaziale di servizi quali:

- le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- le eventuali aree destinate all'edilizia residenziale pubblica;
- le dotazioni a verde
- i corridoi ecologici
- il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.

Tuttavia tale strumento prende in esame anche quei servizi di carattere a-spaziale, ma che necessitano comunque di progettazione, poiché si integrano con le politiche di sviluppo del territorio; tali servizi possono essere identificati, ad esempio, nei servizi più strettamente socio-assistenziali, quali: l'Assistenza domiciliare Integrata (ADI), il Servizio di Assistenza Domiciliare (SAD), il servizio pasti a domicilio per anziani, etc...

Il Piano dei Servizi non ha termini temporali di validità, è sempre modificabile ed ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetto diretto sul regime giuridico dei suoli.

## 1.3 Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è l'atto deputato al governo sia del tessuto urbano consolidato, ove è necessario disciplinare interventi di carattere conservativo, integrativo e sostitutivo, sia delle parti di territorio non urbanizzate, quali le aree agricole.

Tale strumento ha, nello specifico, le seguenti funzioni:

- individuare gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con particolare riferimento ai nuclei di antica formazione, definendone caratteristiche fisico-morfologiche e tipologiche e disciplinandone allineamenti, destinazioni d'uso, volumi, indici, etc;
- individuare le aree destinate ad attività agricola, favorendo la contiguità dei sistemi agro-forestali e concorrendo ad incrementare la compattezza dell'edificato per evitare processi di ulteriore frammentazione;
- individuare aree di particolare valore ecologico e paesaggistico-ambientale;
- individuare le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- normare l'applicazione della perequazione urbanistica;
- recepire i contenuti prescrittivi sovraordinati (PTR, PTCP, immobili da assoggettare a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale, vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica, etc.)

Il Piano delle Regole non ha termini temporali di validità, è sempre modificabile ed ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## **2. La Valutazione Ambientale Strategica**

La VAS, introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, ha l'obiettivo di garantire "un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile".

Tale strumento, che si applica al Documento di Piano, ha quindi la fondamentale funzione di "affiancarsi" al processo di definizione degli obiettivi di piano che in esso avviene, verificandone la sostenibilità ambientale, paesaggistica, sociale ed economica.

La VAS ha le caratteristiche di un iter procedurale volto ad accompagnare le scelte pianificatorie ed a indirizzarle verso la creazione di scenari di sviluppo sostenibili.

VAS e Documento di Piano seguono quindi un percorso comune e coordinato, suddiviso nelle seguenti fasi operative:

0. fase di avvio del procedimento
1. fase di impostazione
2. fase di elaborazione
3. fase di adozione ed approvazione
4. fase di attuazione e gestione

La VAS è normata come segue:

### *Livello internazionale:*

- Convenzione Internazionale 25 giugno 1998, Aarhus

### *Livello comunitario:*

- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001
- Decisione 871/CE del Consiglio del 20 ottobre 2008

### *Livello nazionale:*

- D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (abrogati titolo II, allegati I-V)
- D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4

### *Livello regionale:*

- L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (art. 4) e s.m.i.
- DCR 13 marzo 2007, n. 351
- DGR 27 dicembre 2007, n. 6420 (parzialmente superata dalla DGR 10971/2009)
- DGR 18 aprile 2008, n. 7110 (superata dalle deliberazioni successive)
- DGR 11 febbraio 2009, n. 8950 (superata dalle deliberazioni successive)
- DGR 30 dicembre 2009, n. 10971 (parzialmente modificata dalla DGR 761/2010)
- DGR 10 novembre 2010, n. 761
- Circolare regionale 13071 del 14.12.2010
- DGR n. 2789 del 22 dicembre 2011

**Il Comune di Albavilla per l'elaborazione della VAS beneficerà dell'avvalimento della struttura provinciale appositamente designata; tale accordo è stato sottoscritto in data 22.04.2010.**

### **3. Procedura e tempi di approvazione del PGT (art. 13 – L.R. 12/2205 e s.m.i.)**

Gli atti di PGT sono adottati dal Consiglio Comunale.

Prima dell'adozione degli atti di PGT il comune, tramite consultazioni, acquisisce entro 30 giorni il parere delle parti sociali ed economiche.

Entro 90 giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di 30 giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi 30 giorni. Del deposito degli atti è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla provincia, poiché dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento entro 120 giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente.

A seguito dell'entrata in vigore del piano territoriale regionale, il Comune di Albavilla è tenuto a trasmettere il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole alla Regione, contemporaneamente al deposito, poiché comune interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale. La Regione garantisce il confronto con il Comune e valuta la compatibilità del Documento di Piano del PGT con il PTR. Il parere, approvato con deliberazione di Giunta Regionale, viene espresso entro 120 giorni dal ricevimento della documentazione, decorsi i quali la valutazione si ritiene espressa favorevolmente.

Il documento di piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'A.S.L. e all'A.R.P.A., che, entro i termini per la presentazione di cui sopra, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi.

Entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Contestualmente, a pena di inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento del documento di piano adottato, nel caso in cui la provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale di coordinamento.

La deliberazione del consiglio comunale di controdeduzione alle osservazioni e di recepimento delle prescrizioni provinciali o regionali non è soggetta a nuova pubblicazione.

Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale ed inviati per conoscenza alla provincia ed alla Giunta regionale.

Gli atti di PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

## **PARTE I - IL QUADRO CONOSCITIVO**

### **4. Il territorio**

La costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale di Albavilla è finalizzata all'interpretazione della complessità di un territorio costituito da differenti tessuti, maglie, sequenze ed emergenze, un ordito estremamente articolato e talvolta confuso che solo una lettura approfondita può sbrogliare e dipanare.

Tale lettura, che molto si distanzia da quella decisamente più semplicistica che veniva effettuata per la redazione del piano regolatore generale, porta ad una comprensione profonda del territorio stesso, orientando le strategie di sviluppo implementabili nel prossimo quinquennio e sul lungo periodo.

Le analisi che verranno effettuate, in continuo dialogo ed interrelazione le une con le altre, interesseranno l'ambiente costruito e quello non costruito, gli insediamenti urbani e gli ambiti naturali, i servizi presenti sul territorio e le caratteristiche socio-economiche della popolazione residente.

Queste analisi si interfaceranno poi con il quadro ricognitivo e programmatico delineato dagli strumenti urbanistici sovraordinati, che verranno presi in esame nella PARTE II del Documento di Piano.

L'analisi dell'assetto insediativo del territorio comunale di Albavilla individuerà porzioni di territorio caratterizzate da elementi omogenei che ne permettano una classificazione, superando il mero raggruppamento in zone omogenee definite unicamente sulla base di caratteristiche quantitative, come la densità edilizia.

L'analisi ambientale e quella relativa ai servizi, che verrà ulteriormente approfondita nel Piano dei Servizi, saranno volte invece a definire i punti qualificanti e quelli critici del territorio comunale.

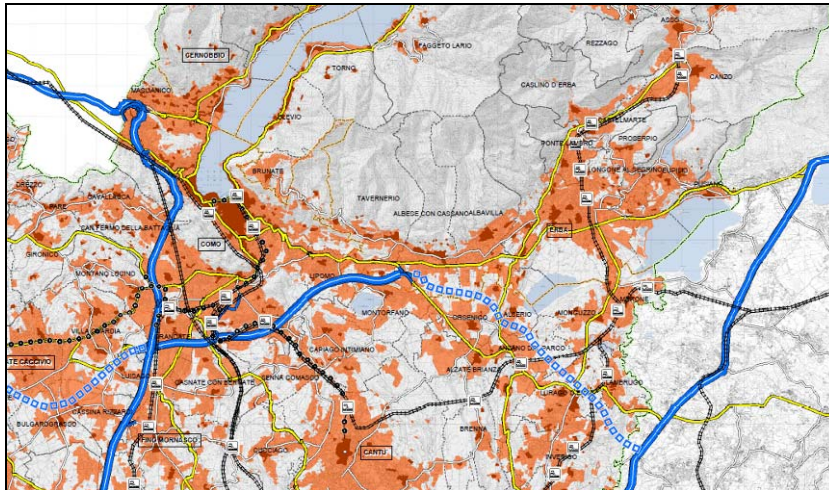
#### **4.1 Caratteri insediativi del territorio alla scala vasta**

Il territorio comunale si estende per una superficie complessiva di circa 10,55 kmq; esso confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con i comuni di Faggeto Lario, Erba, Monguzzo, Alserio, Orsenigo ed Albese con Cassano.

L'area ha un'escursione altimetrica di 1.052 mt: da un'altezza minima sul livello del mare di 265 mt, in prossimità del lago di Alserio, si raggiungono i 1.317 mt del Monte Bollettone, passando per i 331 mt di Carcano, i 359 mt di Corogna, i 395 mt di Resenterio e di Molena, i 416 mt di Saruggia, i 429 mt del centro storico di Vill'Albese, i 620 mt di Fontana Massera, gli 858 mt della Salute, i 908 mt dell'Alpe del Vicerè, i 943 mt della Baita Patrizi ed i 1.077 mt del Broncino.

Il Comune di Albavilla si trova in posizione quasi baricentrica tra i due capoluoghi di Como e Lecco, lungo la fascia pedemontana che li collega.

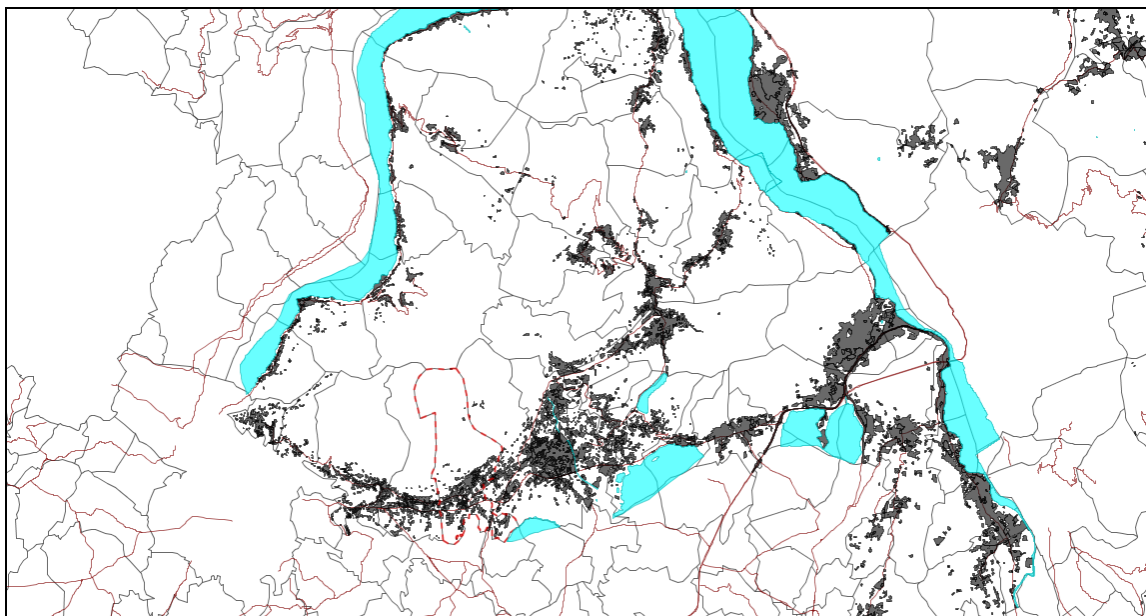
L'area, altamente accessibile, è limitrofa ai collegamenti stradali e ferroviari più significativi della provincia di Como posti sulla direttrice nord-sud, quali l'autostrada A9, la ex Strada Statale 36 del Lago di Como e dello Spluga e la linea FNM Milano-Asso, e sulla direttrice est-ovest, quale la ex Strada Statale 639 dei Laghi di Pusiano e di Garlate.



## Estratto Tav. B1 – PTCP

Alla scala vasta, i fenomeni che hanno interessato l'area di cui fa parte il territorio comunale di Albavilla sono i seguenti:

- il passaggio da un modello insediativo policentrico ad un modello diffuso, particolarmente riconoscibile nella conurbazione lineare formatasi lungo la direttrice est-ovest della linea pedemontana;
- la crescita dei sistemi produttivi e commerciali
- forte dinamicità economico/produttiva.



## Conurbazione lineare Como - Lecco

A livello locale, tuttavia, il territorio ha ancora una densità ed una conformazione tali da essere caratterizzato da policentrismo; le frazioni e le località, infatti, hanno avuto origine quali nuclei a sé stanti e si sono successivamente sviluppate intorno ai nuclei storici senza tuttavia saldarsi in un'unica conurbazione.

Tale assetto urbanistico, che predilige una forma compatta a scapito dello sprawl urbano, si rivela essere virtuoso sotto molteplici punti di vista, poiché minimizza le esternalità negative derivanti dalla diffusione dell'edificato sul territorio, quali i costi legati alla mobilità, l'inquinamento e l'erosione delle aree agricole, massimizzando invece le esternalità positive.

Le frazioni e le località gravitanti intorno al nucleo storico principale di Vill'Albese sono le seguenti: la frazione di Carcano e le località di Corogna, Molena, Resenterio e Saruggia; un'analisi esauriente del loro sviluppo e della loro conformazione sarà effettuata nel Piano delle Regole.

In questa sede si ritiene opportuno evidenziare la chiara leggibilità del tessuto urbano, sviluppatosi a partire proprio da tali nuclei.

Infatti nel tessuto urbano consolidato sono riconoscibili gli edifici a corte dei centri storici, l'espansione radiale degli stessi, verificatesi in epoche relativamente recenti, le ville storiche nobiliari circondate dai loro parchi, le attività artigianali sorte nel secondo dopoguerra che spesso si intervallano nel tessuto residenziale, gli edifici rurali e montani sparsi, e la grossa area produttiva a sud del territorio comunale, di recentissimo impianto.

E' dagli anni Sessanta del secolo scorso che, a seguito del boom economico, lo sviluppo del comune è cresciuto esponenzialmente, sia a livello demografico, come si vedrà nelle analisi successive, che a livello edilizio, incrementando il rischio di compromissione del policentrismo.

Tale crescita ha subito in anni recenti un progressivo rallentamento, dovuto sia a motivi socio-economici che alla crescente volontà di salvaguardare le aree libere rimaste, oggi sempre più tutelate dalla pianificazione sovraordinata.

Il tessuto urbanistico sovradescritto, così come ci si presenta oggi, non ancora compromesso e snaturato da un'edilizia selvaggia, è frutto di un delicato equilibrio tra ambiente costruito ed ambiente non costruito, equilibrio che si vuole mantenere.

## **4.2 L'assetto geomorfologico<sup>1</sup>**

Dal punto di vista morfologico generale, il territorio può essere diviso in tre ambiti:

### **1) Settore settentrionale (montano).**

Tale settore è costituito dall'incisione valliva del torrente Cosia, le cui sorgenti si trovano in prossimità del versante meridionale della catena del Monte Bolettone.

Si tratta di un territorio scarsamente antropizzato con una copertura boschiva estesa e persistente caratterizzata da pendenze elevate.

La copertura detritica eluvio-colluviale è presente in spessori limitati e, a causa dell'elevata pendenza, risulta pressoché ovunque in precario stato di equilibrio. In queste condizioni, precipitazioni sufficienti a saturare la copertura possono dare origine a dissesti, localizzati prevalentemente nei bacini degli impluvi secondari, con possibile trasporto di materiale lungo gli stessi.

L'assenza di antropizzazione nell'area limita comunque la pericolosità associata a questo fenomeno a situazioni localizzate in corrispondenza degli attraversamenti degli impluvi e a monte di alcuni alpeggi.

I fenomeni richiedono comunque di essere tenuti sotto controllo mediante periodiche verifiche della pulizia degli alvei e dello stato di conservazione della copertura vegetale.

---

<sup>1</sup> I paragrafi relativi all'assetto geomorfologico, geologico e litologico, ecosistemico generale, vegetazionale e floristico, sono stati desunti da materiali e fonti bibliografiche redatti dalla Provincia di Como.

Oltre ai fenomeni sopra menzionati, sostanzialmente superficiali e di limitata estensione, sono state rilevate sui fianchi del torrente Cosia alcune frane di scorrimento rotazionale che interessano porzioni di versante più significative in termini di volume di materiale mobilizzato; tali frane, che interessano il substrato calcareo fratturato, sono per lo più relitte o quiescenti.

#### 2) Settore di raccordo pedemontano

Procedendo verso sud, la deviazione verso ovest del Torrente Cosia evidenzia una porzione di territorio che costituisce il raccordo tra il settore montano e la zona di pianura.

Questo settore è caratterizzato da una morfologia piuttosto uniforme, interrotta unicamente dagli alvei di alcuni torrenti che, procedendo in direzione circa N-S, si inseriscono direttamente nel centro abitato dove vengono tombati.

Nella fascia più orientale manca una separazione così netta e la cresta rocciosa a sud dell'Albergo della Salute degrada con continuità verso la pianura.

Nei settori del medio e del basso versante occidentale è presente una fragilità morfologica diffusa, con dinamiche di versante strettamente collegate al deflusso delle acque superficiali ed all'azione della gravità, con frequenti fenomeni di dissesto concentrati prevalentemente sui ripidi fianchi dei torrenti minori.

L'origine di questi dissesti è riconducibile sia alla natura dei depositi di copertura affioranti ed al diffuso disordine forestale sia alle condizioni climatiche locali, caratterizzate da precipitazioni anche di breve durata e forti intensità.

Nel complesso, il versante, insistendo direttamente sui centri abitati, per le evidenze strutturali, le forti pendenze e la presenza di una copertura detritica di spessore non trascurabile, merita di essere tenuto attentamente sotto controllo per le situazioni di pericolo che potrebbero venire a crearsi, anche alla luce di diffusi stati di dissesto già presenti.

#### 3) Settore di pianura

In ultimo, si rileva che la zona meridionale è caratterizzata da una serie di terrazzamenti antropici impostati su coperture di età quaternaria che anticipano l'andamento pressoché pianeggiante della piana glaciale in cui si sono collocati, fin dai tempi storici, il centro degli insediamenti antropici e le attività ad esso collegate.

L'area in esame risulta sostanzialmente solcata da alcuni corsi d'acqua minori, il principale dei quali è costituito dal torrente Carcano, che taglia la piana verso sud-est in direzione del lago di Alserio, attraversando le località di Corogna, Carcano e Carcano inferiore. In prossimità di quest'ultima, l'alveo subisce una brusca deviazione verso est, isolando un promontorio su cui si è impostato il cimitero e parte dell'abitato della frazione.

Le problematiche morfologiche relative a questo settore del territorio comunale riguardano principalmente fenomeni idraulici connessi allo sbocco dei torrenti nei centri urbani, a causa di una serie di condotte che convogliano le acque a valle, superando in sotterraneo la frazione abitata.

In occasione di eventi meteorici di particolare intensità e durata, le maggiori portate liquide ed il trasporto solido dei torrenti tendono a mettere in crisi questa anomala rete di drenaggio, con il verificarsi di fenomeni di allagamento.

### **4.3 L'assetto geologico e litologico**

Il territorio di Albavilla è costituito da un substrato roccioso affiorante o sub affiorante di natura prevalentemente calcarea, calcareo-marnosa e selcifera appartenente alla successione giurassica lombarda, cui si sovrappone una copertura costituita da depositi superficiali quaternari sciolti o poco

cementati di varia origine (glaciale, fluvio-glaciale, lacustre, alluvionale). Tali depositi affiorano prevalentemente nella parte centrale e meridionale del territorio che si estende dall'abitato di Vill'Albese a nord fino ai confini comunali di Alserio e Orsenigo a sud. Il substrato roccioso è quasi sempre mascherato, oltre che da una coltre detritica eluvio-colluviale di versante di spessore variabile, anche da depositi morenici antichi prevalentemente di età prewurmiana.

#### **4.4 L'assetto ecosistemico generale**

Il territorio comunale in esame si colloca in un ambito geografico tipicamente pedemontano, sviluppandosi, da nord a sud, lungo un gradiente altimetrico ed ecosistemico assai diversificato.

Questo assetto accomuna Albavilla agli altri comuni della Provincia di Como "affacciati" sulla Brianza, in particolare Tavernerio, Albese con Cassano, Erba ed Eupilio.

A differenti condizioni stazionali, in termini di altitudine, esposizione, orografia, substrato pedogenetico e uso del suolo, corrisponde la presenza di differenti comunità vegetali ed animali (biocenosi), le cui caratteristiche strutturali vengono descritte in dettaglio nei successivi paragrafi.

L'insieme delle biocenosi e dei fattori abiotici determina l'esistenza di differenti contesti ecostemici; il loro valore (in termini di biodiversità) e i rapporti funzionali che intercorrono tra essi sono stati analizzati dalla Provincia di Como ai fini dell'individuazione della rete ecologica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

#### **4.5 L'assetto vegetazionale e floristico**

Per quanto concerne l'assetto vegetazionale del territorio comunale, procedendo dalle quote superiori a quelle inferiori e da nord a sud si riscontra in linea generale la presenza delle seguenti macrotipologie vegetazionali:

- a) praterie pascolate di crinale, poco estese, impostate su suoli calcarei;
- b) boscaglie ed arbusteti di latifoglie, in via di transizione a bosco per neocolonizzazione operata da specie arboree pioniere (es. *Betula pendula*, *Corylus avellana*);
- c) estesi e compatti boschi di latifoglie, governati a ceduo o ad alto fusto, con presenza dominante di frassino (*Fraxinus excelsior*), castagno (*Castanea sativa*), acero di monte (*Acer pseudoplatanus*), nocciolo (*Corylus avellana*) e, più localizzata, di faggio (*Fagus sylvatica*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), pino silvestre (*Pinus sylvestris*), oltre ad abete rosso d'impianto (*Picea excelsa*);
- d) prati da sfalcio dell'orizzonte montano e submontano;
- e) boschi a dominanza di robinia (*Robinia pseudacacia*);
- f) vivai e fasce arborate residuali intercluse nel tessuto urbanizzato;
- g) contesti agricoli, caratterizzati dalla presenza di seminativi semplici o arborati;
- h) vegetazioni del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Lago di Alserio".

I caratteri peculiari delle tipologie paesaggistico-vegetazionali sopra elencate, con l'eccezione di quelle relative al SIC "Lago di Alserio", sono i seguenti:

*a) Praterie pascolate di crinale, poco estese, impostate su suoli calcarei.*

Sono praterie ubicate oltre l'attuale limite della vegetazione arborea e sino ai crinali sovrastanti, la cui origine va ricondotta all'opera di deforestazione, sfalcio e concimazione svolta dall'uomo sin dal medioevo.

Si presentano oggi piuttosto degradate a causa dell'eccessiva pressione di pascolo ovino, con frequente asportazione del cotico erboso e generale impoverimento floristico.

L'unico strato presente è quello erbaceo.

Lungo i versanti esposti a sud troviamo specie caratteristiche di suoli aridi, quali *Bromus erectus*, *Festuca rubra*, *Calamagrostis varia*, *Lunula campestris*, *Carlina acaulis*, *Centaurea triumfetti*, oltre a *Molinia arundinacea*. Tra i fiori più tipici ed appariscenti si segnalano *Crocus albiflorus*, *Chrysanthemum leucanthemum*, *Campanula* sp., *Knautia* sp., *Lilium bulbiferum*, *Lilium marthagon*, *Asphodelus albus* e la rara *Gentiana purpurea*.

Lungo i versanti esposti a nord troviamo invece specie caratteristiche di suoli fresco-umidi, quali *Convallaria majalis*, *Malanthemum bifolium*, *Polygonatum verticillatum* e *Carex brizoides*, a testimoniare l'originaria presenza della faggeta. Situazioni particolarmente degradate si osservano nelle aree ove è ancora presente il pascolo ovino, con zolle di suolo che si distaccano dal pendio. Vi prevalgono specie non appetite dal bestiame, quali *Molinia arundinacea*, *Carex brizoides* e *Poa annua*, oltre a specie nitrofile, come *Urtica dioica*.

*b) Boscaglie ed arbusteti di latifoglie, in via di transizione a bosco per neocolonizzazione operata da specie arboree pioniere (es. Betula pendula, Corylus avellana).*

Si tratta di formazioni boscate rade, prevalentemente costituite da betulla (*Betula pendula*) e nocciolo (*Corylus avellana*), che colonizzano le praterie ove non è più praticato lo sfalcio. Sono prive di un proprio caratteristico sottobosco ed evolvono in direzione delle sottostanti faggete. Tra le specie erbacee più comuni, si segnala la felce aquilina (*Pteridium aquilinum*), indicatrice del frequente passaggio d'incendi.

*c) Boschi di latifoglie, governati a ceduo o ad alto fusto, con presenza dominante di frassino (Fraxinus excelsior), castagno (Castanea sativa), acero di monte (Acer pseudoplatanus), nocciolo (Corylus avellana) e, più localizzata, di faggio (Fagus sylvatica) e carpino bianco (Carpinus betulus), oltre ad abete rosso d'impianto (Picea excelsa).*

La tipologia in esame comprende in realtà un insieme di tipi forestali distribuiti dall'orizzonte submontano a quello montano, con caratteristiche variabili in relazione ai differenti parametri stazionali (quota, pendenza, esposizione, substrato pedologico, uso del suolo, ecc.).

Come dettagliatamente caratterizzato nello Studio di Fattibilità per l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) della Valle del Cosia, predisposto dal Comune di Tavernerio, lungo l'ampio versante boscato ricompreso tra Tavernerio ed Albavilla, indicativamente dall'alto verso il basso, si possono riconoscere le seguenti fitocenosi:

1) *Faggete* – Si tratta dei boschi che nell'area in esame attualmente vegetano tra gli 800 e i 1000 m di quota, prediligendo suoli bruni e di limitato spessore, sebbene in passato, prima dell'intervento umano, raggiungessero la sommità dei monti. Si presentano abbastanza giovani e coevi, governati a ceduo o a fustaia. Oltre al faggio, specie largamente dominante, vi compaiono castagno, acero di monte e betulla negli spazi aperti. Lo strato arbustivo è assai poco sviluppato, perlopiù costituito da cespugli di agrifoglio (*Ilex aquifolium*). Analogamente, lo strato erbaceo annovera un numero limitato di specie, tra le quali *Cyclamen purpureascens*, *Convallaria majalis*, *Polygonatum odoratum*, *Hepatica nobilis*, *Cardamine heptaphylla* e, nelle facies umide, *Asperula taurina*, *Mercurialis perennis* e *Paris quadrifolia*.

2) *Boschi freschi di tiglio (Tilia platyphyllos) ed acero di monte (Acer pseudoplatanus)* – Si tratta di boschi bene strutturati, diffusi nei solchi vallivi ombrosi e freschi. Oltre alle due specie caratteristiche vi compare sovente il frassino e, meno frequentemente, il castagno a testimoniare il passato utilizzo antropico. Nello strato arbustivo domina il nocciolo, accompagnato da biancospino (*Crataegus*

monogyna), maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*) e agrifoglio. Lo strato erbaceo è assai diversificato, comprendendo, tra le altre, *Galanthus nivalis*, *Hepatica nobilis*, *Anemone nemorosa*, *Erythronium dens canis*, *Geranium nodosum*, *Prenanthes purpurea*, *Aruncus dioicus* e *Senecio nemorensis*.

3) *Boschi acidofili di castagno e pino silvestre* – Si tratta di boschi ampiamente diffusi sul territorio, soprattutto a seguito dell'azione umana, per l'alimentazione, il legname e la riforestazione, che non si sviluppano su suoli alcalini e tendono ad acidificare rapidamente gli orizzonti superficiali. Rappresentano l'impoverimento degli originari querceti a rovere e roverella. Lo strato arbustivo presenta differenti connotazioni in relazione alla gestione antropica: accanto all'agrifoglio e all'acero di monte, vi si possono infatti trovare arbusti di rovere (*Quercus petraea*) e sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), mentre nelle situazioni meno gestite domina generalmente il rovo. Lo strato erbaceo annovera il mirtillo (*Vaccinium myrtillus*) e la felce aquilina (*Pteridium aquilinum*), oltre a *Luzula nivea*, *Hieracium sylvaticum* e *Festuca tenuifolia*.

4) *Boschi mesofili a carpino bianco e frassino* – Si tratta di formazioni forestali del piano submontano (basale) legate alla presenza di suoli profondi, freschi e ricchi di sostanza organica, condizioni stazionali agevolate dall'ombrosità dei versanti vallivi e dalla presenza di substrati impermeabili (depositi fluvioglaciali). Vi prevalgono il carpino bianco e il frassino, sovente accompagnati dalla farnia (*Quercus robur*). Gli strati erbaceo ed arbustivo annoverano specie umbratili quali *Geranium nodosum*, *Lamiastrum galeobdolon*, *Vinca minor*, *Polygonatum multiflorum*, *Cardamine bulbifera* e *Ruscus aculeatus*, oltre ad un ampio corredo di specie nemorali, tra cui *Galanthus nivalis*, *Anemone nemorosa* e *Anemone ranunculoides*.

5) *Boschi termofili a carpino nero (Ostrya carpinifolia) e orniello (Fraxinus ornus)* – Poco diffusi in territorio di Albavilla.

6) *Boschi di salice bianco (Salix alba) e ontano nero (Alnus glutinosa)* - Poco diffusi in territorio di Albavilla.

Nelle rare zone in cui i boschi e i pascoli lasciano spazio alle rupi calcaree, in rapporto all'esposizione prevalgono, di volta in volta, specie xerofile quali *Ostrya carpinifolia*, *Ficus carica*, *Coronilla emerus*, *Laserpitium siler*, specie mesofile quali *Ulmus glabra* e *Phyllitis scolopendrium*, o specie a più ampio spettro ecologico, quali *Asplenium trichomanes*, *Erysimum virgatum* e *Arabis turrita*.

d) *Prati da sfalcio dell'orizzonte montano e submontano* – Si tratta di vegetazioni a determinismo antropico, create artificialmente dall'uomo tramite sfalcio e concimazione, oggi in via di generale contrazione. Se abbandonate, tendono ad evolvere verso le cenosi forestali dalle quali derivano, attraverso coperture forestali di transizione. Tra le specie più caratteristiche vanno citate *Arrhenatherum elatius*, *Geranium sylvaticum*, *Trifolium pratense* ed altre dei generi *Poa*, *Anthoxanthum*, *Holcus*, *Ranunculus*, *Galium*, *Vicia*, *Knautia*, *Dactylis*, ecc.

e) *Boschi a dominanza di robinia (Robinia pseudoacacia)* - Corrispondono a formazioni boscate di insediamento piuttosto recente, sviluppatasi a seguito dell'espansione areale dell'esotica robinia (*Robinia pseudoacacia*), specie d'origine nord-americana. Tra le più comuni specie accessorie va citato il sambuco (*Sambucus nigra*).

Sempre all'interno dello Studio di Fattibilità per l'istituzione del PLIS Valle del Cosia predisposto dal Comune di Tavernerio sopraccitato, si segnala la presenza, nell'area di proposta istituzione del PLIS stesso, di 281 specie di flora. Oltre 30 di esse risultano incluse tra quelle protette ai sensi delle

normative regionali, e precisamente: capelvenere (*Adiantum capillus veneris*), orchide (*Anacamptys pyramidalis*), asfodelo montano (*Asphodelus albus*), mughetto (*Convallaria majalis*), dente di cane (*Erythronium dens canis*), bucaneve (*Galanthus nivalis*), campanellino (*Leucojum vernum*), giglio martagone (*Lilium martagon*), giglio rosso (*Lilium bulbiferum*), listera maggiore (*Listera ovata*), orchidea maculata (*Orchis maculata*), narciso (*Narcissus poeticus*), pungitopo (*Ruscus aculeatus*), lisca maggiore (*Typha latifolia*), anemone bianca (*Anemone nemorosa*), anemone gialla (*Anemone ranunculoides*), aquilegia (*Aquilegia vulgaris*), campanule (*Campanula persicifolia*, *C. barbata*, *C. glomerata*, *C. trachelium*, *C. scheuchzeri*, *C. europaeum*), ciclamino (*Cyclamen europaeum*), dafne mezereo (*Daphne mezereum*), laurella (*Daphne laureola*), garofano dei Certosini (*Dianthus carthusianorum*), garofano di Seguier (*Dianthus seguieri*), genziana di Clusius (*Gentiana clusii*), genziana asclepiade (*Gentiana asclepiadea*), genziana rossa (*Gentiana purpurea*), rosa di natale (*Helleborus niger*) e agrifoglio (*Ilex aquifolium*).

Tra le specie endemiche a ristretta diffusione (endemismo sud-alpino), si segnala *Phyteuma scheuchzeri*. Altre specie di particolare interesse floristico rilevate sono *Carex brizoides*, *Allium paniculatum* e *Campanula spicata*.

## 5. Il sistema insediativo

Dopo aver preso in esame l'assetto geologico, litologico, vegetazionale e floristico, è necessario procedere ad un'attenta analisi dell'attuale sistema insediativo del territorio comunale.

### 5.1 Morfologia del costruito e destinazioni d'uso

Gli ambienti urbani identificabili nel tessuto consolidato del territorio comunale, che verranno normati nel Piano delle Regole, sono i seguenti:

#### 1) *Nuclei di Antica Formazione*

I nuclei storici di Vill'Albese, Molena, Corogna, Resenterio, Carcano e Saruggia costituiscono un patrimonio storico-culturale di rilevante importanza; essi, alla stregua di palinsesti sui quali il trascorrere del tempo ha scritto la propria storia, recano tracce di epoche passate, e come tali riportano memoria di sé nell'impianto urbanistico, nelle caratteristiche architettoniche dei fabbricati e nelle tipologie edilizie tuttora rilevabili.

Le corti presenti nei centri storici di Albavilla, realtà tipiche dei nuclei storici dei paesi insubri, sono costituite da fabbricati disposti intorno ad un cortile, dal quale si ha un unico accesso alla strada a mezzo di un portone. Fino a pochi decenni fa tali corti erano abitate da famiglie contadine, e pertanto la loro destinazione era agricola/residenziale; se da un lato del cortile c'era l'abitazione, dall'altra si trovavano la stalla con il pollaio al piano terra ed il fienile al piano primo.

Oggi le corti presenti ad Albavilla sono state quasi interamente convertite esclusivamente a residenza, ma in alcuni casi permangono tracce del loro antico utilizzo, anche se stalle e fienili risultano prevalentemente in disuso.

Le corti che meglio rispecchiano le caratteristiche tipologiche della corte lombarda sono le seguenti: il Colombaio a Molena, pregevole nella sua fattura anche per gli affreschi in essa rinvenuti, la Curt del Popul, la Curt di Tèmtèm, la Curt di Massèe, la Curt di Ciòca, la Curt di Gnuchètt e la Curt di Saia, a Vill'Albese, e la Curt di Barzaghet a Corogna.

Sono inoltre meritevoli di citazione la Curt di Cruset, la Curt di Viscunt, la Curt da Giola, la Curt dal Mén, la Curt di Fujan, la Curt di Ferrara, la Curt di Mignan, la Curt d'Assis, la Curt di Maiana, la Curt di Barinett e la Curt di Viurett, a Vill'Albese, nonché la Curt di Pelegatt, la Curt di Prospur e la Curt da la sciura Zabela a Carcano.

Sono perimetrate come Nuclei di Antica Formazione anche quelle aree che, seppur di piccole dimensioni, figuravano già nelle mappe del Catasto Teresiano; ne sono un esempio le aree pertinenziali della Chiesa di S. Maria di Loreto e dei SS Cosma e Damiano a Corogna, oltre ad aree attualmente residenziali come Caslascio.

#### *2) Ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi*

La tipologia edilizia prevalente che caratterizza questi ambiti è quella dell'edificio residenziale mono-familiare di ampia metratura, con annessa ampia area verde pertinenziale, spesso rappresentata da un vero e proprio parco piantumato con essenze di pregio.

Le ville storiche presenti sul territorio comunale, che verranno elencate nel paragrafo seguente, sono state edificate in epoche differenti, su commissione delle più antiche famiglie nobiliari del paese o di villeggianti benestanti.

Per lo più di origine ottocentesca, anche se non mancano testimonianze di edifici già esistenti nel Seicento e modificati nei decenni seguenti, queste ville sorgono talvolta in posizione panoramica privilegiata, ma più spesso sono localizzate all'interno dei nuclei storici o appena ai margini di questi, a rappresentare lo *status* sociale delle famiglie proprietarie.

#### *3) Ambiti residenziali di interesse paesistico*

Gli ambiti residenziali di interesse paesistico sono caratterizzati da una tipologia di edificio mono/plurifamiliare inserito in un tessuto urbanistico a bassa densità.

Tali edifici, che ben si identificano con il termine corrente di "villetta" circondata da giardino di medie dimensioni, hanno caratteristiche tali da essere considerati di interesse paesistico, in ragione principalmente della propria localizzazione.

Gli ambiti residenziali di interesse paesistico interessano quasi *in toto* l'edificazione sorta lungo la linea pedemontana che "taglia" il paese da ovest ad est, identificabile materialmente con Via Partigiana, Via Roscio, Via ai Monti, Via ai Crotti e Via Panoramica, ed in parte la fascia edificata lungo la SP 37 (Via Brianza).

La costruzione degli edifici appartenenti a questi ambiti risale prevalentemente agli anni antecedenti il boom edilizio degli anni Sessanta; molto spesso, inoltre, tali fabbricati ospitano al loro interno i caratteristici *crotti*.

#### *4) Ambiti residenziali consolidati*

Gli ambiti residenziali consolidati sono costituiti da quelle porzioni di territorio a densità edilizia medio-alta sviluppatesi a sud del centro storico di Vill'Albese tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento lungo gli assi viari di Via XXV Aprile (lato est), Via Matteotti e Via ai Campi, oltre che all'inizio di Via Cesare Cantù.

Gli edifici presenti in tali ambiti sono tipologicamente costituiti da ex cascine ristrutturate, edifici pluripiano in linea con cortili interni, sempre di origine rurale, aventi al massimo 3 piani fuori terra, ed edifici plurifamiliari di più recente costruzione.

#### *5) Ambiti residenziali saturi*

Lo sviluppo edilizio che ha caratterizzato Albavilla fin dal primo Dopoguerra ha dato origine ad un'espansione territoriale del tessuto urbanizzato di notevole entità; tale sviluppo, avvenuto con maggiore spinta propulsiva nel decennio '70-'80, ha interessato principalmente le aree urbane prospicienti Via Milano, Via Carcano, Via Spallino, Via Saruggia, Via C. Cantù, Via Arcore, l'area di Via Bassi/Via Pralaveggio/Via Rufo, l'area di Via Don Tocchetti ed alcune aree lungo la SP n. 37, oltre ad altre piccole zone con analoghe caratteristiche tipologiche e di densità edilizia.

La tipologia costruttiva prevalente è quella dell'edificio mono-plurifamiliare isolato o a schiera, avente per di più due piani fuori terra.

Questi ambiti vengono definiti "saturi" in ragione dell'alta densità attuale e quindi della pressoché nulla volumetria realizzabile in incremento all'esistente.

#### *6) Ambiti residenziali di completamento*

Tali ambiti, interstiziali al tessuto urbano esistente, si configurano a completamento di aree urbanizzate consolidate, adeguate per caratteristiche morfologiche e per il contesto in cui ricadono alla ricezione di ulteriori volumi residenziali; per questo motivo questi ambiti sono disposti a macchia di leopardo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Un'altra peculiarità degli ambiti residenziali di completamento è quella di essere individuati in aree caratterizzate da carenza di servizi infrastrutturali; per ovviare a tale mancanza, la normativa a cui questi ambiti sono soggetti prevede la cessione di aree in una proporzione prestabilita da destinarsi a parcheggi, verde etc..

#### *7) Ambiti residenziali di espansione limitata*

Questi ambiti, aventi anch'essi carattere di completamento del tessuto urbanizzato esistente, sono caratterizzati da modeste dimensioni e da una possibilità volumetrica *una tantum* ridotta, al fine di salvaguardare i valori paesaggistici ed ambientali degli ambiti a ridosso dei quali, od entro i quali, essi sono localizzati (principalmente ambiti residenziali di interesse paesistico o ambiti agricoli).

Gli ambiti residenziali di espansione limitata, in ragione delle loro dimensioni e della ridotta possibilità volumetrica, sono atti a ricevere edifici mono-familiari per far fronte alle esigenze abitative del singolo proprietario ed evitare episodi speculativi a danno dell'intero sistema paesistico-ambientale.

#### *8) Ambiti destinati a verde privato*

Gli ambiti destinati a verde privato sono costituiti da quelle aree che devono restare inedificate al fine di garantire un corretto rapporto edificato/inedificato; tali aree sono localizzate prevalentemente in aderenza ai nuclei di antica formazione o in corrispondenza di assi viari ad alta percorrenza. In quest'ultimo caso la necessità di mantenere delle zone a verde ha lo scopo di creare delle aree di filtro/mitigazione tra l'edificato e l'asse viario.

#### *9) Ambiti produttivi soggetti a trasformazione*

Gli ambiti produttivi soggetti a trasformazione sono identificabili con quelle aree che attualmente ospitano attività artigianali e/o industriali localizzate in aderenza ad ambiti residenziali, e per questo votate ad una possibile graduale riconversione dalla funzione produttiva alla funzione residenziale.

Tali ambiti coincidono con le aree che ospitano le "storiche" attività artigianali/produttive di Albavilla sorte negli anni Sessanta/Settanta localizzate sia a nord dell'SP 37, in corrispondenza di via Basso Formiano, sia a sud della medesima SP, tra Via Costa e Via Fontana.

#### *10) Ambiti produttivi consolidati*

Gli ambiti produttivi consolidati sono principalmente costituiti dalle aree industriali aventi accesso dalla ex SS 639 dei Laghi di Pusiano e di Garlate e che si snodano lungo questo tracciato ad alta accessibilità.

Altri ambiti produttivi consolidati sono individuati lungo la via Milano.

#### *11) Ambiti produttivi di recente espansione*

Gli ambiti produttivi di recente espansione costituiscono, insieme ad alcuni ambiti produttivi consolidati, la vasta area industriale a sud del territorio comunale di Albavilla.

Essi sono isolati rispetto al tessuto urbano residenziale al fine di non creare problematiche derivanti dall'incompatibilità funzionale tra le attività produttive che qui si svolgono e la funzione residenziale. L'area industriale posta a sud di Albavilla, che comporta un notevole transito di mezzi pesanti, è agevolmente collegata alla rete viaria provinciale mediante il sottopasso recentemente realizzato in prossimità di Via Padre Paolo Meroni.

#### *12) Ambiti produttivi di espansione limitata*

Gli ambiti produttivi di espansione limitata sono localizzati nei pressi del nuovo svincolo a livelli differenziati della ex SS 639 che permette di accedere alla zona industriale di Albavilla. Tali ambiti sono soggetti a specifica normativa a seguito di antecedenti accordi intercorsi tra i proprietari, il Comune di Albavilla e l'Amministrazione provinciale di Como ed in particolare a seguito di Accordo di Programma tra Provincia di Como e Comune di Albavilla sottoscritto in data 15.03.2007 e di Deliberazione di Giunta comunale n. 85 del 17.07.2008.

#### *13) Ambiti commerciali*

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

Sul territorio comunale di Albavilla solo l'ambito di via don Felice Ballabio/Via Basso Formiano, essendo a tutti gli effetti un piccolo centro commerciale, viene classificato come ambito commerciale.

#### *14) Ambiti ricettivi*

Gli ambiti ricettivi sono contraddistinti dalla presenza di attrezzature turistico – alberghiere; ad Albavilla esiste una sola struttura ricettiva localizzata lungo la ex SS 639.

## **5.2 Il patrimonio storico-culturale**

### *a) Le Chiese*

Gli edifici sacri di Albavilla costituiscono, per il proprio valore artistico-religioso, una risorsa fondamentale per l'intero territorio comunale e per lo sviluppo del settore turistico.

La chiesa parrocchiale di Albavilla è dedicata a S. Vittore Martire; una piccola cappella dedicata a tale santo venne menzionata già in un documento del 1398, anche se la consacrazione e l'elevazione a rango di parrocchia avvenne solo nel 1562. Nei secoli successivi tale cappella, denominata Chiesa Vecchia, subì diversi interventi ed ampliamenti, fino all'ultimo, iniziato nel 1914 e terminato nel 1917 con lo spostamento del campanile, che ha concorso ad attribuire alla chiesa l'aspetto attuale.

L'erezione della chiesa parrocchiale di Carcano, oggi dedicata a S. Dionigi, risale invece al Milleduecento circa; tale edificio è sorto sul sedime del castello del Barbarossa e riveste pertanto particolare interesse anche a livello storico ed archeologico; restaurata nel 1824 a seguito di un grave incendio, nel quale andò distrutto l'archivio parrocchiale, a seguito di ulteriori migliorie apportate negli anni assunse l'aspetto odierno.

Sono tuttavia la Chiesetta dei Santi Cosma e Damiano in Corogna e la Chiesetta della Madonna di Loreto a Molena a rivestire particolare interesse storico-culturale per il proprio valore architettonico ed artistico.

La prima delle due presenta un pregevole campanile romanico del secolo XI, riportato allo splendore originario, unitamente alle facciate ed agli interni, a seguito di un sapiente restauro avvenuto nei decenni scorsi, che ha riportato le facciate, rimuovendo l'intonaco, all'originaria pietra a vista;

all'interno della chiesetta, la cui erezione potrebbe essere coeva al Duomo di Milano (1386), vi sono inoltre affreschi risalenti al Quattrocento e al Cinquecento.

Le origini della Chiesetta della Madonna di Loreto, invece, risalirebbero al XII secolo, come testimonia l'inusuale presenza di due absidi.

Relativamente più recente è invece l'Oratorio di Saruggia, dedicato a S. Lorenzo martire, la cui erezione risale al 1643, come risulta da un registro parrocchiale.

#### b) Le Piazze

Piazza Roma, Piazza Garibaldi e Piazza Fontana rappresentano il nucleo centrale del paese; da questi tre punti nevralgici si dipartono infatti le otto direttrici lungo le quali si è sviluppato l'edificato: Via ai Monti, Ferrera-Galbanera, Molena-Loreto, Arcore-Pralaveggio, Resenterio-Corogna-Carcano, La Costa-Saruggia, La Cappelletta-Fontana, La Cava-Monterobbio.

Le tre piazze di Albavilla, alla stregua di quanto avveniva nell'*agorà* greca o nel *forum* romano, assumono nella vita sociale del paese un significato molto profondo; queste rappresentano infatti punto ideale di incontro, nonché luogo di ritrovo e di confronto per tutta la popolazione.

Lungo il perimetro di tali spazi si affacciano edifici pubblici (il Municipio, il Comando della Polizia Locale), luoghi di aggregazione (bar, ristoranti) ed attività commerciali (negozi, banche).

Nella frazione di Carcano è poi presente la piazza antistante la chiesa parrocchiale, delimitata a nord da parte dei resti del castello del Barbarossa e ad ovest dalla Valle di Carcano.

#### c) Le ville storiche

Le ville di pregio storico e architettonico presenti sul territorio, edificate in epoche differenti, costituiscono valore aggiunto al ricco patrimonio edilizio/artistico del Comune di Albavilla.

Le ville più significative sono le seguenti: Villa Bottoni, di origine secentesca; Villa Giamminola; Villa Giobbia Feloy; Villa Cortesella, ex casa San Giuseppe, attualmente sede della cooperativa sociale Varietà; Villa Finzi Lèon Beaux, in località Castellazzo a Carcano; Villa Parravicini; Villa Porro-Dubini, sede della comunità "San Michele" dei padri Betharramiti, in località Muzzonico; Villa Gonda; Villa Micheloni "La Serena"; Villa Giannetta; Villa Luigia; Villa Liberty; Villa Piona.

#### d) I crotti

I crotti sono vere e proprie cantine naturali termoregolate dalla presenza di soffi d'aria provenienti dalle viscere della montagna, nei quali la temperatura si mantiene costantemente sui 12-14 gradi.

Essi sono distribuiti lungo la fascia delle risorgive a nord dell'abitato; oltre ad avere un elevato valore dal punto di vista storico, hanno una peculiare valenza simbolico-testimoniale, in quanto costituiscono memoria delle antiche tradizioni contadine che in essi avevano luogo.

I crotti erano infatti punto di riferimento per l'intera comunità rurale, nonché luogo di incontro, convivialità e socializzazione.

Tra i più noti si ricordano il Crotto Italia, il Crotto del Murnè, il Crotto Roma, il Crotto Cardona, il Crotto del Senza Capel ed il Crotto del Lenin.

#### e) Le cascine ed i roccoli

Le radici rurali della popolazione di Albavilla sono ulteriormente rintracciabili nella presenza delle cascine presenti sul territorio comunale: ne sono un esempio Cascina Lodorina, Cascina Caporale, Cascina Lupo e Cascina Moscatello; alcune di queste sono state riconvertite a strutture residenziali,

mentre altre, non ancora interessate da interventi di ristrutturazione, mantengono la loro destinazione originaria.

I roccoli, invece, rappresentano una singolare testimonianza dell'attività di aucupio che si svolgeva nei boschi di montagna e nelle macchie vegetali di collina, attività molto in voga decenni fa ad Albavilla, soprattutto nella più comune tecnica dell'appostamento a capanno; i roccoli, facilmente riconoscibili sulla cartografia catastale a causa della forma tonda del mappale su cui sono siti, rappresentano una particolare espressione dell'ingegno umano nella caccia avicola, e suscitano vivo interesse proprio in ragione del loro antico utilizzo e delle loro peculiarità strutturali ed architettoniche.

Ad Albavilla se ne possono contare ben tre.

#### f) Le sorgenti, i Lavatoi e la presenza storica dell'acqua

La presenza delle numerose sorgenti montane, che hanno storicamente provveduto al fabbisogno idrico del paese prima che nel 1959 il Comune iniziasse ad attingere l'acqua per il suo acquedotto dalle sorgenti che alimentano il lago d'Alserio, è indissolubilmente legata alla storia di Albavilla.

Tali sorgenti montane alimentavano infatti i lavatoi del paese, che fino a pochi decenni fa costituivano elemento essenziale nella conduzione della vita domestica; tra questi, degno di nota è la Foce, lavatoio di particolare interesse sia per la sua collocazione in un contesto architettonico praticamente immutato nel tempo sia per la propria funzione sociale.

Si ricordano poi i lavatoi di Piazza Fontana (il Priell), di Via Mentana (il Pozz), di Molena, di Resenterio, di Corogna, di Carcano e di Saruggia, nonché le sorgenti in zona Ferrera, alcune delle quali oggi incanalate, e la nota Fontana Massera, che si incontra risalendo la valle del Cosia verso le pendici del monte Bolettone.

#### g) I monumenti ai caduti, il monumento degli alpini, il Tempietto votivo ai caduti ed i cippi commemorativi lungo la via del Cimitero

Ad Albavilla sono presenti due monumenti ai caduti: il primo è situato in piazza Garibaldi, e reca l'elenco dei caduti e dei dispersi della Prima e della Seconda Guerra Mondiale, mentre il secondo si trova in via don Belloni a Carcano, e reca la seguente epigrafe: *"Dove la giovinetta libertà lombarda imporporò di sangue la valle balzando a spiccare in Tassera l'auspicio italico di Legnano noi gente di Carcano e di Corogna scriviamo o Dio il nome dei nostri figli caduti nell'ultima guerra redentrice e adoriamo"*.

Il monumento degli Alpini è localizzato in Via Patrizi e ricorda il Gruppo Alpini di Albavilla e il centenario della fondazione del Corpo Nazionale Alpini (1872-1972).

La popolazione di Albavilla, soprattutto quella più anziana, è sentitamente legata a tali monumenti, che costituiscono un importante *trait d'union* con un doloroso passato di storia recente, al quale molti albavillesi hanno partecipato.

Analoga funzione storico-commemorativa hanno i cippi dei caduti, dislocati lungo il viale di accesso al Cimitero di Albavilla, ed il Tempietto votivo ai caduti sito all'ingresso del cimitero; tali testimonianze sono meritevoli di tutela e valorizzazione.

#### h) Le cappelle e le edicole votive

Oltre ai monumenti commemorativi descritti al punto precedente, è importante tutelare le numerose cappelle ed edicole votive presenti sul territorio comunale.

Tali cappelle, testimonianza della devozione degli Albavillesi alla Vergine Maria nel corso dei secoli, nonché della tradizione iconografica cattolica del territorio, sono principalmente le seguenti: la Cappelletta della Costa, in memoria dell'epidemia di colera dell'agosto del 1836; la Cappelletta di Resenterio, dedicata alla Madonna di Lourdes; la Cappella dell'Ospedale Roscio; la Cappella della Madonna del Monte; la Cappella della Sacra Famiglia a Carcano; il Santo Crocifisso all'imbocco della via Arcore e molte altre piccole edicole poste nelle nicchie delle abitazioni del centro storico o lungo i sentieri che conducono ai monti.

Si ricorda inoltre la grande croce in vetta al Monte Bolettone, posta nel 1964 *"a perenne protezione della pittoresca vallata di Albavilla – Monte Bolettone – m. 1317"*, come dice l'epigrafe posta alla sua base.

### 5.3 Il patrimonio naturalistico/ambientale

#### a) L'Alpe del Viceré, La Salute e i sentieri escursionistici

La montagna rappresenta per il comune di Albavilla la maggior risorsa naturalistica-ambientale, in quanto territorio caratterizzato da massima naturalità ed elevata integrità ambientale.

L'elevato valore paesaggistico del territorio montano è determinato dagli scenografici coni ottici che dalla montagna si aprono verso la piana sottostante, per spaziare oltre il Lago di Como fino alle Alpi Svizzere in direzione nord.

Veri e propri terrazzi panoramici possono essere considerati l'Alpe del Viceré e La Salute, che costituiscono due pianori del medesimo altipiano sui contrafforti del Monte Bolettone.

Tali pianori, oggi interessati da un'intensa attività turistica a carattere giornaliero, erano utilizzati anticamente per il pascolo estivo e la fienagione, nonché per la raccolta della legna nel periodo invernale.

All'inizio dell'Ottocento questi territori, fino ad allora comunali, furono ceduti al Viceré d'Italia, Eugenio Beauharnais, che fece costruire quello che poi divenne l'albergo "La Salute", attualmente in disuso.

Nel 1934 fu costruita una nuova carrozzabile per collegare il centro urbano con l'Alpe, e qui venne costruito un Campeggio per i Figli degli Italiani all'estero, che divenne successivamente un vero e proprio Villaggio Alpino, distrutto durante i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale (4-5-7 febbraio 1945).

L'Alpe del Viceré e La Salute costituiscono la maggior attrazione turistica del Comune di Albavilla, soprattutto nei fine settimana della stagione estiva, attirando turisti non solo dai comuni limitrofi, ma anche dalla Brianza e dal Milanese.

In questo quadro assumono ruolo di fondamentale importanza i sentieri escursionistici che raggiungono le principali baite di montagna, e che ricalcano i vecchi sentieri della transumanza<sup>2</sup>:

- *Piazza Fontana – Trattoria Alpina – Cascina Zoccolo*
- *Cascina Zoccolo – Salute – Alpe del Viceré*
- *P.za Roma – Alpe del Viceré (sentiero degli Alpini)*
- *Via ai Monti – Baita Patrizi*
- *Via ai Monti – Valle del Cosia – Alpe del Viceré*
- *Alpe del Viceré – Baita Patrizi*
- *Baita Patrizi – Capanna S. Pietro*
- *Alpe del Viceré – Monte Bolettone*

---

<sup>2</sup> Fonte: Percorsi tra la natura del Triangolo Lariano – Ing. Francesco Proserpio

- *Capanna S. Pietro – Mara (sentiero dei Faggi)*
- *Capanna S. Pietro – Monte Bolettone*
- *Capanna Mara – Monte Bolettone*

**b) Il Parco Regionale della Valle del Lambro e il Sito di Importanza Comunitaria Lago di Alserio**

Il territorio comunale della frazione di Carcano limitrofo al Lago di Alserio è inserito nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro e, nella parte più orientale, a valle della via IX Agosto 1160, nella perimetrazione del SIC IT2020005 Lago di Alserio.

Questo territorio costituisce una risorsa naturalistica per l'intero comune, poiché caratterizzato da elevati livelli di biodiversità e da una notevole varietà dell'ornitofauna e della fauna invertebrata, nonché dalla presenza di specie floristiche degli ambienti umidi particolarmente rare.

Tale risorsa ha un alto potenziale per quanto concerne lo sviluppo del turismo ecologico e della formazione di percorsi didattici-escursionistici, da realizzarsi in stretta collaborazione con l'ente Parco.

**c) I coni ottici di rilevanza paesaggistica ed i punti panoramici**

A livello paesaggistico Albavilla può a buona ragione essere considerata un "balcone panoramico"; la particolare conformazione dei suoi rilievi, degradanti verso sud, la presenza di pianori quali l'Alpe del Viceré e La Salute, nonché la presenza dei numerosi specchi d'acqua avvistabili a valle (Lago d'Alserio e Lago di Pusiano), consentono la formazione di veri e propri punti panoramici.

A titolo esemplificativo, si citano i coni ottici di rilevanza paesaggistica che si hanno dalle frazioni di Carcano, Saruggia, nonché da via Panoramica, da via ai Monti e dalle zone montane.

### **5.3.1 La struttura del paesaggio agrario**

Gli ambiti agricoli presenti sul territorio comunale di Albavilla, che verranno analizzati accuratamente nel Piano delle Regole, hanno una duplice importante funzione: contribuire alla salvaguardia della rete ecologica ed esercitare un importante ruolo economico-produttivo.

Gli ambiti agricoli individuati come ambiti di dimensioni significative sono i seguenti:

- la vasta area agricola a sud del territorio comunale, che dall'abitato di Saruggia si estende sino al confine con il comune di Orsenigo;
- la vasta area agricola in zona Corogna, che costituisce un significativo elemento areale non urbanizzato racchiuso tra la ex Strada Statale 639 dei Laghi di Pusiano e di Garlate ed il tessuto urbano consolidato, ricondotta parzialmente alla rete ecologica provinciale a seguito della valutazione effettuata all'interno del Rapporto Ambientale.

La preservazione delle aree a vocazione agricola diviene ancor più importante se si pensa che Albavilla è cresciuta e si è sviluppata nei secoli scorsi proprio grazie all'attività rurale; questo legame con il passato contadino, un passato nemmeno troppo remoto, è molto "sentito" dalla popolazione residente, la quale, attraverso manifestazioni folkloristiche di svariata natura, tiene vivo il ricordo del lavoro dei *paisan*, trasmettendo alle generazioni di oggi questo patrimonio conoscitivo e culturale.

### 5.3.2 Gli ambiti boschivi e di tutela ambientale

Gli ambiti boschivi e di tutela ambientale sono costituiti da quelle aree verdi, non necessariamente ricoperte da vegetazione fitta a carattere boschivo, meritevoli di tutela poiché molto sensibili da un punto di vista paesaggistico ed ambientale.

Tali aree sono rappresentate principalmente dai seguenti settori:

- settore settentrionale del territorio comunale: area a nord della linea pedemontana, ricoperta da boschi a tutti gli effetti;
- zone di preservazione ambientale: aree in prossimità del lago di Alserio, in zona Saruggia ed in zona Corogna, che non possono essere considerate boschive, ma che, in ragione delle proprie particolari condizioni vegetazionali, naturalistiche o paesaggistiche, necessitano di essere salvaguardate mediante una normativa particolarmente vincolante.<sup>3</sup>

### 5.4 Le aree di interesse archeologico e paleontologico

Nel territorio montano di Albavilla è presente un significativo giacimento fossilifero; tra i boschi e addirittura lungo i sentieri escursionistici che portano alla Salute non è raro infatti rinvenire fossili di ammoniti, definite "*ammonites comensis*" a causa della loro abbondanza in tale zona, belemniti, aptichi ed altri tipi di fossili conservati egregiamente nel calcare del Lias superiore.

Tali rinvenimenti costituiscono un'importante testimonianza della presenza di un antico mare ricoprente l'intero territorio comunale sino al periodo Pliocenico; testimonianza dell'epoca glaciale sono invece i massi erratici, come quello di Ferrera, "lasciati" sul territorio dal ritirarsi del ghiacciaio dell'Adda.

Ancor più interessanti sono i ritrovamenti di fossili risalenti ad epoche meno remote, quali ossa e denti dell'*ursus spelaeus*, più comunemente chiamato orso delle caverne.

Tuttavia è dal ritrovamento di reperti archeologici che è possibile ripercorrere le fasi evolutive del territorio e degli insediamenti su di esso presenti, nonché le vicende storiche legate alla zona.

Si evidenziano per il loro importante valore testimoniale: il ritrovamento di punte di frecce silicee in zona Saruggia; le tracce di sepolcri romani in zona Ferrera, contenenti monete e terrecotte; la tomba per cremazione rinvenuta negli scavi per la costruzione di un crotto nella Cascina Lodorina; la tomba risalente al V secolo rinvenuta durante i lavori per l'apertura di via Matteotti; la tomba rinvenuta in via Dante, di epoca incerta.

I reperti di epoca medievale sono ancor più numerosi e, per il loro valore storico, assumono importanza a livello sovralocale: si ricordano a tal proposito il sedime del castello medievale di Federico Barbarossa a Carcano, ove sorge l'attuale chiesa di San Dionigi, nonché i resti della torre del monte Broncino, facente parte di un sistema di avvistamento collegato con la torre di Montorfano e quella del Baradello.

A seguito di un confronto dei dati catalogati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, vengono segnalate aree a rischio archeologico presenti sul territorio comunale che dovranno essere oggetto di particolare attenzione in caso di interventi che comportino scavi nelle suddette aree.

Questa attenzione sarà garantita dall'inserimento di specifici articoli normativi nelle Norme Tecniche allegate al Piano delle Regole, all'interno del quale le aree sensibili saranno accuratamente cartografate.

---

<sup>3</sup> Normativa di attuazione del Piano delle Regole.

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

Presso la Cascina Lodorina	Monumento funerario litico con celle per incinerazioni	GAFFURI L.M. "Albavilla. Storia, geografia, aneddotica, folklore" p. 29
----------------------------	--	---

Si rileva infine l'esistenza di un provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 ("bene culturale"), apposto con Decreto del Direttore regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 25.10.2005, per l'insediamento di età romana e la necropoli tardo antica/alto medievale rinvenuti in via San Bartolomeo nel 2004, su area individuata al Catasto Terreni da parte del mappale n. 2842 della sezione censuaria di Molena, di proprietà comunale.

## 6. I percorsi pedonali storici

Il territorio comunale di Albavilla è interessato dalla presenza di numerosi percorsi pedonali che vantano origini molto antiche; alcuni di questi hanno subito modifiche ed alterazioni imputabili allo sviluppo dell'urbanizzato sul territorio od a significative variazioni di calibro, mentre altri hanno mantenuto le proprie caratteristiche originali, spesso valorizzate da interventi di natura conservativa promossi dalle amministrazioni comunali che si sono susseguite negli anni.

Tralasciando l'ovvio valore storico-architettonico dei vicoli presenti nei centri storici e delle "streccette" e scalinate colleganti il nucleo storico di Vill'Albese con i monti, si vogliono di seguito ricordare quei percorsi e collegamenti più strettamente campestri o montani, meritevoli di essere menzionati in ragione delle proprie antiche origini e funzioni.

### 1. La strada comunale della Pissina

Questo percorso storico campestre, che si snoda tra terreni agricoli spesso affiancati da muri in pietrame a secco, collegava anticamente il Castello e la Chiesa di Casiglio, in territorio comunale di Erba, con la Chiesa romanica dei SS Cosma e Damiano ed il nucleo di antica formazione di Corogna, in territorio comunale di Albavilla.

Dopo anni di abbandono e degrado, tale percorso, già rappresentato nelle mappe del catasto teresiano, è stato recuperato e riportato all'originaria funzione, per lo meno per quanto riguarda la porzione di tracciato che interessa il territorio comunale di Albavilla.

### 2. I sentieri del Balcone e del Brolo<sup>4</sup>

Il sentiero del Balcone parte dalle sponde del Lago di Alserio, e dopo alcune centinaia di metri si innesta nel sentiero del Brolo (dal tardo latino "*brolo* = *orto, giardino, frutteto*"), che si inerpica tra orti, frutteti e robinie sino a raggiungere il centro di Carcano nella Piazza Comunale.

Questi sentieri storici, recentemente recuperati, sono interessanti anche da un punto di vista paesaggistico, stanti i numerosi punti panoramici che lungo il percorso offrono scorci sul lago di Alserio e sulla piana di Erba.

### 3. Il sentiero del Lavandaio

Nei pressi della Valle di Carcano si snoda un sentiero di antiche origini, oggi riscoperto, che conduce ad un punto in cui, in tempi antichi, le genti di Carcano andavano a lavare i panni; tale sentiero,

<sup>4</sup> Fonte: "Percorsi in Brianza 2007 - di sentiero in sentiero" – Comuni di Albavilla, Albese con Cassano, Alserio, Alzate Brianza, Anzano del Parco, Arosio, Inverigo, Lambrugo, Lurago d'Erba, Merone, Orsenigo – con il patrocinio di Regione Lombardia e con il contributo di Provincia di Como, Parco Valle Lambro, Le Nord.

immerso nel verde, attraversa un'area boscata recentemente resa fruibile, dopo anni di abbandono e degrado. Il collegamento storicamente univa l'abitato di Carcano con il Castello e la Chiesa di Casiglio.

#### 4. *Le strade agro-silvo-pastorali*

Le strade che oggi possono essere ricondotte alla funzione agro-silvo-pastorale hanno sedimi tracciati in tempi remoti, ma paradossalmente hanno mantenuto in buona parte le originarie funzioni per le quali furono tracciate.

Esse sono così denominate:

- a. Strada per Torrente Cosia
- b. Strada per Rifugio Bolettone
- c. Strada per Baita Patrizi da Alpe del Vicerè
- d. Strada per Baita Patrizi
- e. Strada della Sacra
- f. Strada per Cascina Caporale
- g. Strada del Gabot
- h. Strada detta vecchia comunale dei Crotti
- i. Strada del Balcone (già citata)

#### 5. *Il sottopassaggio di Resenterio*

Un altro percorso storico recentemente recuperato è il sentiero di collegamento tra il Cimitero di Albavilla e via Rufo, in località Resenterio.

Tale collegamento, interrotto sino a pochi anni fa, è stato riaperto e ripristinato a seguito di lavori effettuati dal Gruppo Volontari della Protezione Civile di Albavilla.

#### 6. *I sentieri escursionistici di montagna*

I sentieri escursionistici, che raggiungono le principali baite di montagna, ricalcano i vecchi sentieri della transumanza, e per questo assumono valore storico-testimoniale, oltre che paesaggistico.

Tali sentieri, che in alcuni casi coincidono con le strade agro-silvo-pastorali sopracitate, sono identificabili come segue<sup>5</sup>:

- *Piazza Fontana – Trattoria Alpina – Cascina Zoccolo*
- *Cascina Zoccolo – Salute – Alpe del Viceré*
- *Piazza Roma – Alpe del Viceré (sentiero degli Alpini)*
- *Via ai Monti – Baita Patrizi*
- *Via ai Monti – Valle del Cosia – Alpe del Viceré*
- *Alpe del Viceré – Baita Patrizi*
- *Baita Patrizi – Capanna S. Pietro*
- *Alpe del Viceré – Monte Bolettone*
- *Capanna S. Pietro – Capanna Mara (sentiero dei Faggi)*
- *Capanna S. Pietro – Monte Bolettone*
- *Capanna Mara – Monte Bolettone*

---

<sup>5</sup> Fonte: Percorsi tra la natura del Triangolo Lariano – Ing. Francesco Proserpio

## **7. Il sistema infrastrutturale**

### **7.1 La rete viabilistica**

Il territorio comunale di Albavilla si caratterizza, così come tutti gli altri comuni collocati sulla direttrice Como-Lecco, per l'elevata accessibilità stradale esistente.

La presenza di assi viabilistici provinciali di media/alta percorrenza quali la Strada Provinciale ex SS 639 dei Laghi di Pusiano e Garlate, la Strada Provinciale n. 37 (Viale Brianza), e la Strada Provinciale n. 40 (Via Milano), integrati da una più capillare rete viabilistica locale, consentono di raggiungere agevolmente sia i capoluoghi di Como e di Lecco in senso latitudinale sia i comuni limitrofi di valle e di monte in senso longitudinale. La rete stradale si estende complessivamente per circa 36 km.

### **7.2 La rete idrica**

Le sorgenti ed punti di derivazione di acqua pubblica presenti sul territorio comunale sono i seguenti:

- 1) Sorgente di "Alserio", che risulta essere la migliore sia in termini di portata che di chimismo;
- 2) Torrente Cosia (Diga Leana), non più utilizzata;
- 3) Sorgente del Buselac, non più utilizzata;
- 4) Pozzo (denominato ex Comoseta) utilizzato congiuntamente con la ditta Castagna, situato a sud della ex SS 639 dei Laghi di Pusiano e Garlate, lungo via Padre Paolo Meroni.

Nel Rapporto Ambientale viene suggerito di eliminare i due punti di captazione montani, cioè quello della Diga Leana e della Sorgente del Buselac. L'Amministrazione comunale ritiene tuttavia utile mantenere tali sorgenti a fini precauzionali, nel caso cioè in cui fosse necessario riattivare tali derivazioni a seguito di importanti problemi di carenza idrica.

Analogamente viene suggerito l'abbandono dei prelievi dal pozzo utilizzato con la ditta Castagna, essendo il pozzo utilizzato contestualmente a fini industriali dalla ditta stessa.

Si rileva tuttavia che l'individuazione di una nuova fonte di approvvigionamento, attualmente al vaglio in occasione dell'adeguamento dello Studio Geologico, risulta essere estremamente difficoltosa. La piana sulla quale è localizzato il pozzo esistente, infatti, ospita già anche i pozzi dei comuni di Albese con Cassano ed Orsenigo, ed è quindi difficile individuare un ulteriore punto che non crei interferenze con gli altri pozzi esistenti; inoltre, essendo l'area situata a valle del centro abitato ed in prossimità dell'area industriale, si presenterebbe un rischio di contaminazione della falda superiore a quello che si rileverebbe se il punto di derivazione fosse localizzato più a monte.

L'Amministrazione comunale sta pertanto valutando, anche da un punto di vista della fattibilità economica, la possibilità di delocalizzare il pozzo, prendendo in considerazione anche la zona a nord della linea pedemontana.

Si rileva infine la presenza di altre sorgenti minori che, nell'aggiornamento dello Studio Geologico, non verranno più considerate, in quanto abbandonate da decenni o localizzate in terreni di proprietà privata, e comunque non più sfruttate: tra queste si citano in particolare le sorgenti di Tanin e Tanun, in prossimità della Baita Patrizi, interessanti da un punto di vista archeologico ma non da un punto di vista idrico.

Per un corretto bilancio idrico ed al fine di evitare disservizi nelle stagioni più calde, il Comune, oltre ad utilizzare l'acqua captata dai propri punti di derivazione, acquista acqua potabile dalla Lario Reti Holding S.p.a. di Lecco e dall'ASME di Erba.

Sulla rete idrica comunale si riscontrano inoltre perdite significative, che l'Amministrazione comunale, con una serie di interventi mirati, sta provvedendo ad individuare ed eliminare.

### **7.3 La rete fognaria e la rete di smaltimento delle acque chiare**

La rete fognaria esistente, che si sviluppa lungo circa 23 km di tubazioni (rete nera e rete mista), soddisfa attualmente circa il 98% della popolazione servibile.

È intenzione dell'Amministrazione ampliare tale rete, raggiungendo la copertura del 100 % della popolazione servibile, sia mediante interventi finanziati da capitale pubblico sia mediante forme di negoziazione con i privati che urbanizzeranno gli Ambiti di Trasformazione previsti nel presente Documento di Piano.

Il Rapporto Ambientale evidenzia due criticità legate alla rete fognaria:

#### 1. Frammistione delle acque meteoriche e delle acque reflue in alcuni tratti della rete esistente.

La frammistione delle acque meteoriche e delle acque reflue in alcuni tratti della rete esistente genera problematiche di significativa entità soprattutto agli impianti di depurazione, verso i quali sono convogliate le acque reflue, nella fattispecie gli impianti di Merone e Mariano Comense.

Il depuratore di Merone presenta infatti problemi allo sfioratore di emergenza a causa della straordinaria quantità di acque estranee ed acque piovane convogliate nel collettore consortile.

È indispensabile quindi proseguire l'attività di separazione delle acque piovane da quelle reflue sulle reti fognarie nuove ed esistenti, ed incentivare forme di recupero delle acque piovane in apposite vasche di raccolta.

*MISURE DA ADOTTARE:* l'Amministrazione comunale si propone di porre particolare attenzione affinché le rogge coperte ed intubate non vengano più utilizzate come collettori delle acque reflue, come si è verificato in passato, implementando una graduale, ma costante, separazione delle acque reflue da quelle meteoriche.

Il Comune di Albavilla sta inoltre verificando l'attuazione delle ordinanze di allacciamento emesse dal 2001 al 2005 su tutto il territorio comunale, ordinanze che obbligavano le utenze localizzate in zone servite dalla fognatura comunale alla regolarizzazione degli allacciamenti.

#### 2. Compromissione delle acque del Lago di Alserio.

Un'ennesima criticità emersa all'interno del Rapporto Ambientale è rappresentata dal sostanziale stato di compromissione delle acque del Lago di Alserio, imputabile a scarichi fognari confluenti in valletti e torrenti tributari presenti sui territori contermini al lago.

In particolare al Torrente Careggi, proveniente dal territorio comunale di Albavilla, viene imputato un significativo apporto di fosforo e azoto, elementi derivanti da scarichi fognari, che incrementano la produzione di alghe e la degradazione dell'acqua.

Recenti studi effettuati dall' ARPA evidenziano infatti un sostanziale squilibrio della comunità ittica presente nel Lago di Alserio, con il proliferare di specie particolarmente resistenti alle cattive condizioni ambientali, come il Pesce Gatto e la Scardola, e la progressiva riduzione delle specie autoctone.

*MISURE DA ADOTTARE:* il Comune di Albavilla si propone di eliminare gradualmente gli scarichi fognari che confluiscono nel lago di Alserio, esistenti da vecchia data, mediante un sistema di monitoraggio e di rilevamento puntuale degli scarichi esistenti e la successiva imposizione, mediante ordinanza, di convogliare le acque nere, come previsto dalla normativa vigente, nelle fognature comunali.

#### **7.4 La rete elettrica**

Il territorio comunale è attraversato dall' elettrodotto a 132 kV n. 520 "cp Erba - cp Montorfano"; tale elettrodotto attraversa nello specifico le aree agricole di Saruggia ed i territori di Corogna e Carcano da sud-ovest a nord-est.

Oltre alla linea di alta tensione, sono presenti alcune linee di media tensione che "tagliano" il territorio comunale da nord a sud, fino a raggiungere l'area montana della "Salute" e da est ad ovest.

#### **7.5 La rete di distribuzione del gas metano**

Il metanodotto che attraversa nel sottosuolo il territorio comunale di Albavilla segue questo tracciato: provenendo da ovest, dopo aver oltrepassato il confine con il Comune di Albese con Cassano, la condotta transita sotto via Molinara e, all'incrocio tra via Sotto ai boschi di Saruggia e Via Selva Matta, svolta in direzione nord sotto Via Selva Matta, passando poi sotto la ex SS 639 e proseguendo sotto Via Schiavio; all'incrocio tra Via Civati e Via Brianza prosegue all'interno di proprietà di privati.

L'allacciamento della rete locale che serve il Comune di Albavilla ha luogo presso la cabina sita in via Selva Matta.

## 8. L'offerta di servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico

Un'analisi dettagliata della dotazione di servizi presenti sul territorio comunale verrà effettuata nel Piano dei Servizi; tuttavia una prima ricognizione dell'offerta esistente, soprattutto in termini dimensionali, viene già effettuata nel presente Documento di Piano.

Al fine di ottenere una lettura immediata dell'offerta dei servizi pubblici esistenti, sono stati presi in esame i dati e le planimetrie relativi al patrimonio comunale, oltre a quelle zone che all'interno del PRG erano identificate come aree standard.

La domanda di servizi, ed il conseguente incrocio tra domanda ed offerta, vengono invece analizzati nel Piano dei Servizi, che prende in esame sia i servizi spaziali che quelli a-spaziali, cioè non cartografabili, ma comunque costituiti da attività esistenti.

La dotazione esistente è articolata nelle seguenti categorie:

- a) *Servizi alla persona*: istruzione dell'obbligo, servizi sociali, socio-assistenziali e sanitari (comprensivi di Edilizia Residenziale Pubblica), cultura, sport e tempo libero, servizi religiosi, servizi istituzionali ed attrezzature di servizio.
- b) *Verde urbano*: parchi, giardini pubblici, spazi pedonali, aree attrezzate per gioco bimbi.
- c) *Mobilità e sosta veicolare*: parcheggi a servizio della residenza, delle attività produttive e delle attrezzature pubbliche
- d) *Servizi tecnologici ed ambientali*: infrastrutture per la telefonia, la fornitura di servizi elettrici, del gas, fognatura, acqua etc.

Nel computo dell'offerta sono stati considerati anche quei servizi privati, no-profit ed appartenenti al terzo settore che svolgono attività complementari a quelle della Pubblica Amministrazione, e che pertanto influiscono nella valutazione del fabbisogno; non sono stati invece considerati servizi puramente a scopo di lucro come ristoranti, alberghi, ecc.

Categoria servizi		Superficie fondiaria (mq)	Superficie lorda al piano (mq)
Servizi alla persona	<i>Istruzione dell'obbligo</i>	15.010	8.300
	<i>Servizi sociali, socio-assistenziali e sanitari</i>	35.600	18.350
	<i>Cultura, sport e tempo libero</i>	24.320	8.800
	<i>Servizi religiosi</i>	25.490	5.910
	<i>Servizi istituzionali ed attrezzature di servizio</i>	8.840	1.650
<i>Verde urbano</i>		38.240	-
<i>Mobilità e sosta veicolare</i>	<i>parcheggi a servizio della residenza</i>	20.770	-
	<i>parcheggi a servizio delle attività produttive</i>	14.230	-
	<i>parcheggi a servizio delle attrezzature pubbliche</i>	10.320	-
<i>Servizi tecnologici e ambientali</i>		5.270	1.020
<b>TOTALE</b>		<b>198.090</b>	<b>44.030</b>

## **9. Gli obiettivi del PRG vigente**

Durante la fase programmatica del PGT, si è ritenuto importante determinare non solo i rapporti della pianificazione comunale con quella sovracomunale, ma anche prendere coscienza dello stato di attuazione del PRG vigente e degli obiettivi che questo strumento si proponeva di raggiungere, al fine di poter tracciare una sorta di continuità con le politiche in atto.

Gli obiettivi dichiarati all'interno del vigente PRG, approvati esplicitamente con la Deliberazione di Giunta comunale n. 95 del 03.08.2000, possono essere sintetizzati come segue:

### **TEMA AMBIENTE**

- 1.1 Anteposizione della qualità dell'ambiente alla quantità degli insediamenti
- 1.2 Riqualificazione del quadro urbano
- 1.3 Formazione di poli di aggregazione urbana
- 1.4 Formazione di verde nelle piazze, negli slarghi e lungo le strade dimensionalmente adatte
- 1.5 Riqualificazione di ricostruzione: modalità di intervento intese a reperire standard in misura correlata all'incremento volumetrico consentibile
- 1.6 Verifica dei confini del Parco Valle Lambro
- 1.7 Impossibilità di nuova edificazione in aree montane

### **TEMA VIABILITA'**

- 2.1 Previsione di strade alternative a quelle esistenti riguardanti i vecchi nuclei abitati, con particolare riferimento al collegamento tra via Cesare Cantù e via Porro a sud del centro storico
- 2.2 Individuazione di piste ciclabili
- 2.3 Individuazione dei percorsi verso la montagna e riconferma dei percorsi interni del territorio con particolare attenzione ai nuclei abitati

### **TEMA RESIDENZA**

- 3.1 Capacità insediativa commisurata alla dotazione di aree per servizi pubblici
- 3.2 Incentivi alla riqualificazione e alla ristrutturazione urbana
- 3.3 Riesame della quantificazione dell'esistente
- 3.4 Possibilità di incrementi modulati sul reperimento concreto di aree per servizi
- 3.5 Introduzione di metodi di pianificazione attuativa per insiemi di aree
- 3.6 Revisione degli indici di edificabilità
- 3.7 Possibilità di modesti incrementi per edifici unifamiliari necessari allo sviluppo fisiologico della famiglia
- 3.8 Incentivi alla dotazione di parcheggi privati
- 3.9 Calcolo della capacità insediativa (esistente e futura) secondo le disposizioni regionali vigenti al momento della redazione del PRG
- 3.10 Recupero dell'esistente

### **TEMA SETTORE PRODUTTIVO**

- 4.1 Flessibilità nella trasformazione tra le diverse categorie del settore produttivo per adeguarsi alla dinamica dei tempi
- 4.2 Salvaguardia dell'occupazione
- 4.3 Eventuale trasferimento di attuali attività incompatibili con il tessuto residenziale in cui si trovano inserite
- 4.4 Dotazione di ogni nuovo insediamento di aree necessarie per servizi pubblici

### **TEMA RAPPORTO CON PIANIFICAZIONE IN ATTO**

- 5.1 Coordinamento con piani sovra comunali
- 5.2 Conformità alla programmazione urbanistica sovracomunale, con particolare riferimento al piano territoriale provinciale
- 5.3 Rapporti con la precedente stesura di Piano

### **TEMA DOTAZIONE DI SERVIZI (standard urbanistici)**

- 6.1 Individuazione delle necessità pubbliche più urgenti per il paese, con particolare riferimento a parcheggi nelle vicinanze di strutture comunali o private di interesse pubblico, parcheggi adiacenti ai nuclei abitati più vecchi, che soffrono di cronica mancanza di posti auto, parchi comunali di piccole dimensioni dislocati uniformemente sul territorio da adibire ad aree gioco e ricreative, realizzazione di un centro sportivo comunale
- 6.2 Individuazione di meccanismi e modalità per il reperimento concreto, e non unicamente grafico e fittizio, di aree per servizi
- 6.3 Individuazione delle aree standard esistenti e di previsione

### **TEMA NORMATIVA**

- 7.1 Applicazione di criteri di perequazione globale con ricorso alla teoria del Maxicomparto
- 7.2 Definizione di metodologie per la concreta acquisizione degli standard urbanistici (Piani Attuativi a macchia di leopardo, certificati di credito volumetrico, traslazione di volume anche su edifici esistenti, ecc.)
- 7.3 Revisione della Normativa di Attuazione vigente, in adattamento alle esigenze gestionali del PRG e alle leggi emanate
- 7.4 Impostazione della normativa su tematiche che predispongano e facilitino il dinamico e naturale divenire dell'impianto urbano

### **TEMA INFORMATIZZAZIONE**

- 8.1 Restituzione catastale computerizzata
- 8.2 Rilievo aerofotogrammetrico del territorio
- 8.3 Indagine sull'esistente: geometrica e socio-economica
- 8.4 Computerizzazione del nuovo PRG
- 8.5 Gestione continuativa dei dati da parte degli Uffici Comunali

## **9.1 Lo stato di attuazione del PRG vigente e le previsioni di sviluppo demografico**

Gli obiettivi sopraelencati sono stati solo parzialmente raggiunti.

In modo particolare sono rilevabili alcune criticità irrisolte, soprattutto a livello viabilistico e di dotazione di parcheggi, nonché a livello di decongestionamento del centro storico.

Per quanto riguarda invece la tematica residenziale, si evidenzia nello specifico come la scelta degli operatori economici di realizzare nuove volumetrie rispetto al recupero e riqualificazione dell'esistente ha portato alla costruzione di immobili, attualmente inutilizzati ed invenduti, non commisurati al reale fabbisogno della popolazione residente.

Tale problematica è supportata dall'analisi demografica di seguito prodotta, la quale dimostra che lo sviluppo demografico della popolazione avvenuto negli ultimi anni rappresenta un'anomalia rispetto all'andamento demografico nell'ultimo decennio, questo anomalo sviluppo è determinato infatti da

un tasso di immigrazione crescente, a fronte di un tasso di natalità costante, reso possibile dalla disponibilità di nuove unità abitative.

## 10. Analisi socio-demografica ed economica

La definizione di un "*quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune*" è il primo dei contenuti che il Documento di Piano deve definire (art. 8, lettera a) – L.r. 12/2005 e s.m.i.).

Il punto di partenza per la definizione di tale quadro non può essere altro che l'attuale condizione socio-demografica ed economica del comune, che è stata indagata mediante un'analisi che ha interessato il territorio comunale, rapportandolo al contesto territoriale nel quale esso si inserisce.

Quale ambito di riferimento è stato considerato in principio quello definito a livello provinciale nel PTC, che include il Comune di Albavilla nell'ambito territoriale omogeneo n. 4, composto da tutti i comuni della "Comunità Montana Triangolo Lariano"; il campo di indagine è stato poi ristretto ai comuni confinanti con Albavilla, anche appartenenti ad altri ambiti, al fine di poter focalizzare l'attenzione su una realtà quanto più possibile simile a quella del territorio oggetto di indagine<sup>6</sup>.

L'analisi è stata quindi di tipo comparativo, proprio al fine di poter comprendere le dinamiche e le prospettive di sviluppo future del territorio comunale confrontato con le realtà dei comuni limitrofi.

Oltre all'analisi della struttura della popolazione residente e della composizione delle famiglie, sono stati presi in esame i dati sul livello di scolarizzazione e sulle caratteristiche professionali dei residenti.

Sono state effettuate infine analisi sul patrimonio edilizio e sulle attività produttive.

Le fonti utilizzate sono costituite da dati ISTAT, da dati forniti dalla Camera di Commercio e da dati contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (Relazione e Allegati), oltre che da dati forniti dall'Anagrafe comunale.

### 10.1 Densità della popolazione

Ambito territoriale n. 4 – TRIANGOLO LARIANO					
Comune		Popolazione al 01.01.2011	Superficie (kmq)	Densità (abitanti/kmq)	Distanza da Albavilla (km)
1	Albavilla	6272	10,55	594,50	-
2	Albese con Cassano	4139	8,14	508,48	2,3
3	Asso	3665	6,46	567,34	11,7
4	Barni	628	5,93	105,90	18,6
5	Bellagio	3078	26,55	115,93	31,8
6	Blevio	1268	5,89	215,28	15,5
7	Brunate	1805	1,96	920,92	10,5
8	Caglio	448	6,53	68,61	18,4
9	Canzo	5144	11,18	460,11	12,3
10	Caslino d'Erba	1722	7,01	245,65	8,1
11	Castelmarte	1303	1,94	671,65	9,0
12	Civenna	720	5,22	137,93	23,0

<sup>6</sup> Sono stati esclusi dal campo di indagine i comuni di Faggeto Lario e Monguzzo che, seppur confinanti, rappresentano realtà troppo differenti da quella di Albavilla, sia sotto il profilo socio-economico che territoriale.

13	Erba	16949	18,13	934,86	4,3
14	Eupilio	2778	6,51	426,73	9,0
15	Faggeto Lario	1253	18,09	69,26	22,2
16	Lasnigo	458	5,64	81,21	15,2
17	Lezzeno	2054	22,53	91,17	32,3
18	Longone al Segrino	1789	1,53	1169,28	8,2
19	Magreglio	666	3,23	206,19	19,5
20	Nesso	1273	15,03	84,70	32,5
21	Pognana Lario	793	4,99	158,92	22,2
22	Ponte Lambro	4483	3,43	1307,00	6,3
23	Proserpio	912	2,35	388,09	9,6
24	Pusiano	1327	3,23	410,84	9,8
25	Rezzago	317	3,85	82,34	15,7
26	Sormano	682	11,02	61,89	18,0
27	Tavernerio	5823	11,97	486,47	4,0
28	Torno	1214	7,79	155,84	16,8
29	Valbrona	2737	13,92	196,62	15,1
30	Veleso	278	5,92	46,96	28,7
31	Zelbio	218	4,67	46,68	26,8
TOTALE AMBITO		76196	261,19	291,73	/

Tab. 1 – Dati ISTAT

Nell'ambito della Comunità Montana del Triangolo Lariano, il territorio comunale di Albavilla può essere definito a media densità abitativa, analogamente ai comuni della fascia pedemontana.

Tale densità, che per i comuni pedemontani si attesta mediamente sui 500/600 ab/kmq, è riconducibile alla presenza di un' unica e compatta "urbanizzazione lineare" lungo la ex SS 639, asse viario che il PTCP definisce "attrattore lineare".

Si rileva quindi che una media densità abitativa nei comuni della fascia pedemontana, che sono comunque costituiti da ampie porzioni di territorio montano, è dovuta principalmente ad una buona accessibilità, che consente il rapido ed agevole collegamento con i poli attrattori di Como ed Erba.

I comuni difficilmente accessibili e di dimensioni medio-piccole sono caratterizzati invece da una bassa densità abitativa.

## 10.2 La popolazione residente

Dati censimento (alla data dei censimenti)	ANNO	RESIDENTI	VARIAZIONE ANNUALE	VARIAZIONE NEL DECENNIO
	1861	2390		-
	1871	2544		+ 6,4 %
	1881	2633		+ 3,5 %
	1901	2972		+ 12,87 % <sup>7</sup>
	1911	2974		+ 0,1 %
	1921 <sup>8</sup>	2893		- 2,7 %
	1931 <sup>9</sup>	2971		+ 2,7 %
	1941	3024		+ 1,8 %
	1951	3464		+ 14,6 %
	1961	3674		+ 6,1 %
	1971	4357		+ 18,6 %
	1981	5075		+ 16,5 %
	1991	5517		+ 8,7 %
	2001	5938		+ 7,6 %
Dati anagrafe comunale al 1° Gennaio	2002	5948	-	5,45 %
	2003	6004	+ 0,94 %	
	2004	6032	+ 0,47 %	
	2005	6070	+ 0,63%	
	2006	6076	+ 0,10 %	
	2007	6081	+ 0,08 %	
	2008	6079	- 0,03%	
	2009	6156	+ 1,27 %	
	2010	6207	+ 0,83 %	
	2011	6272	+ 1,05 %	

Tab. 2 – Popolazione residente – *Dati ISTAT*

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Δ % '02-'11
Albavilla	5948	6004	6032	6070	6076	6081	6079	6156	6207	6272	+ 5,45
Albese con Cassano	3980	4040	4029	4025	3998	3979	4016	4029	4076	4139	+ 3,99
Alserio	1105	1126	1132	1127	1108	1134	1149	1157	1194	1195	+ 8,14
Erba	16408	16752	16901	16901	16928	16959	16946	16997	16997	16949	+ 3,30
Orsenigo	2343	2421	2457	2457	2566	2656	2716	2735	2750	2758	+ 17,71

Tab. 3 – Popolazione residente – *Dati ISTAT al 1° Gennaio*

La popolazione residente nel comune di Albavilla ha subito negli ultimi nove anni un incremento in linea con gli altri comuni considerati, ad eccezione del comune di Orsenigo, nel quale ad una forte crescita dell'edificazione è corrisposta una significativa immigrazione di nuove famiglie attratte dall'offerta di nuovi fabbricati ad uso abitativo.

Nel comune di Albavilla, così come ad Erba, Alserio ed Albese con Cassano, l'incremento della popolazione residente è stato lieve ma costante nel periodo considerato, confermando un trend di sviluppo che evidenziava un incremento costante della popolazione a partire dagli anni '60 ad oggi, con tassi di crescita più modesti a partire dagli anni '90.

<sup>7</sup> Variazione percentuale nel ventennio.

<sup>8</sup> Nel 1928 si è avuta la fusione di Vill'Albese e Carcano nell'unico Comune di Albavilla.

<sup>9</sup> Nel 1935 le frazioni di Molena e Ferrera si staccano da Erba e si aggregano ad Albavilla

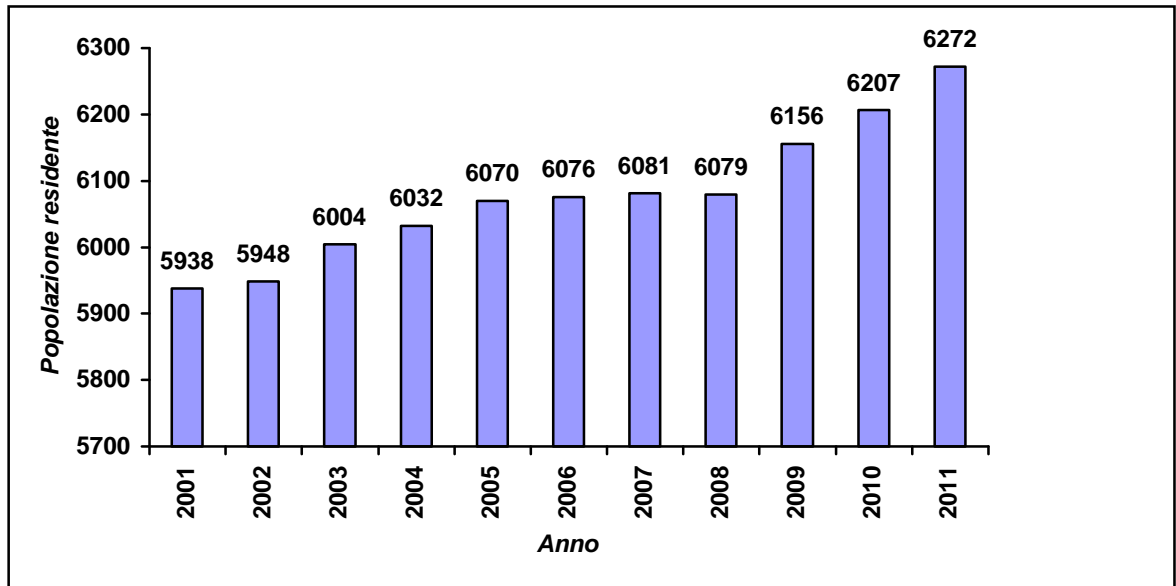


Grafico 1 – Popolazione residente dal 2001 al 2011

I seguenti dati ISTAT mostrano più dettagliatamente la crescita della popolazione residente nel comune di Albavilla dal 1861 ad oggi.

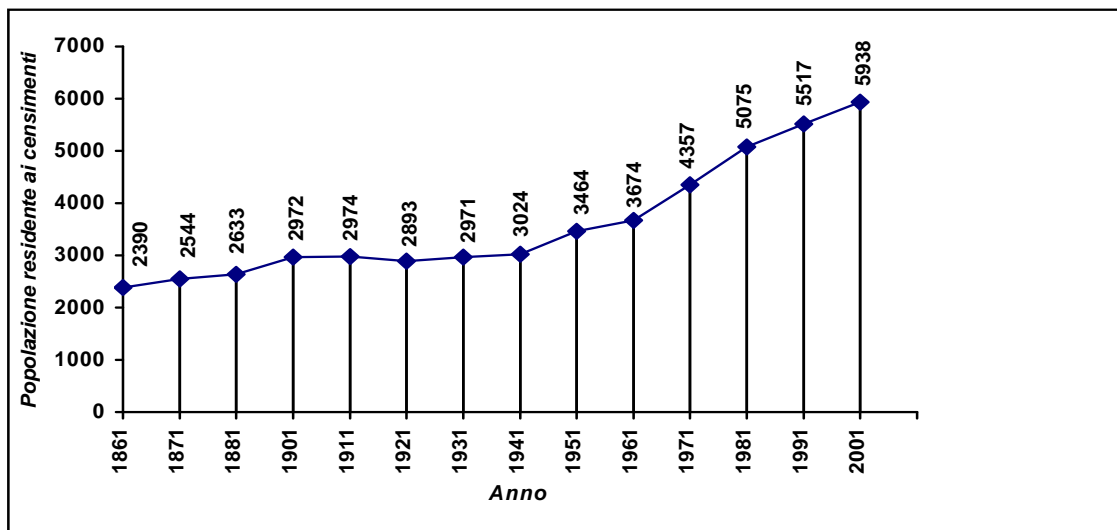


Grafico 2 – Popolazione residente ai censimenti

**10.3 La dinamica demografica: saldo naturale e saldo migratorio**

		<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>ALBAVILLA</b>	Popolazione al 1° Gennaio	6004	6032	6070	6076	6081	6079	6156	6207
	Saldo Naturale	6	8	2	-10	-11	-7	1	- 15
	Saldo Migratorio e per altri motivi	22	30	4	15	9	84	50	80
	Popolazione al 31 Dicembre	6032	6070	6076	6081	6079	6156	6207	6272
<b>ALBESE CON CASSANO</b>	Popolazione al 1° Gennaio	4040	4029	4025	3998	3979	4016	4029	4076
	Saldo Naturale	- 37	- 35	- 33	- 39	- 40	- 27	- 25	- 24
	Saldo Migratorio e per altri motivi	26	61	6	20	77	40	72	87
	Popolazione al 31 Dicembre	4029	4025	3998	3979	4016	4029	4076	4139
<b>ALSERIO</b>	Popolazione al 1° Gennaio	1126	1132	1127	1108	1134	1149	1157	1194
	Saldo Naturale	7	8	4	4	5	- 1	12	1
	Saldo Migratorio e per altri motivi	-1	- 13	- 23	22	10	9	25	0
	Popolazione al 31 Dicembre	1132	1127	1108	1134	1149	1157	1194	1195
<b>ERBA</b>	Popolazione al 1° Gennaio	16752	16901	16901	16928	16959	16946	16997	16997
	Saldo Naturale	-33	- 27	- 49	- 35	- 38	- 34	- 53	- 63
	Saldo Migratorio e per altri motivi	182	27	76	66	25	85	53	15
	Popolazione al 31 Dicembre	16901	16901	16928	16959	16946	16997	16997	16949
<b>ORSENIGO</b>	Popolazione al 1° Gennaio	2421	2457	2457	2566	2656	2716	2735	2750
	Saldo Naturale	10	5	16	11	14	8	21	4
	Saldo Migratorio e per altri motivi	26	- 5	93	79	46	11	- 6	4
	Popolazione al 31 Dicembre	2457	2457	2566	2656	2716	2735	2750	2758

Tab. 4 – Popolazione residente – *Dati ISTAT al 1° Gennaio*

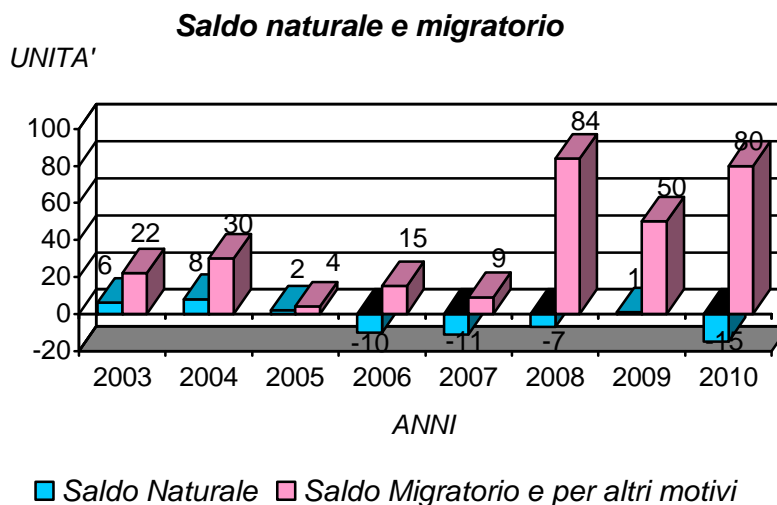


Grafico 3 - Saldo naturale e migratorio ad Albavilla

L'analisi della dinamica demografica ci permetterà di comprendere se la crescita della popolazione residente, osservata nel paragrafo precedente, sia imputabile ad una variazione del saldo naturale (differenza tra nati e morti) o del saldo sociale (anche detto saldo migratorio, cioè differenza tra immigrati ed emigrati).

La dinamica demografica dal 01 Gennaio 2003 al 31 Dicembre 2010, esaminata tramite i dati forniti dall'ISTAT, evidenzia per il Comune di Albavilla un saldo naturale sempre negativo dal 2006 al 2010, ad eccezione di un irrilevante + 1 unità nel 2009, a fronte di un saldo migratorio sempre positivo e con valori particolarmente significativi negli ultimi 3 anni.

Nei comuni limitrofi si osserva un trend analogo, seppur in termini quantitativamente differenti o con rare eccezioni, a dimostrazione dell'attrattività dell'intera area.

Un saldo sociale positivo è indicatore dell'appetibilità di un territorio, sia in termini di servizi di qualità connessi alla residenza che in termini quantitativi, ovvero di disponibilità di alloggi.

Il "boom" dell'immigrazione che si è verificato in particolare nel triennio 2008 – 2010 deve quindi essere ricondotto ad un "riposizionamento" della domanda dovuto a due fattori coesistenti: da un lato si sta infatti verificando una richiesta di aree sempre più decentrate rispetto ai centri urbani con funzione di polo attrattore e dall'altro la presenza di unità abitative invendute incentiva l'immigrazione di nuovi residenti dai comuni limitrofi e dall'estero.

È necessario evidenziare, tuttavia, che la disponibilità di alloggi, originata dall'intensa attività edilizia degli anni scorsi, ha creato uno squilibrio tra domanda effettiva ed offerta, dando luogo ad una disponibilità nettamente superiore ai bisogni effettivi della popolazione residente.

Alla luce di queste considerazioni, nonché dei risultati ottenuti da una verifica tra le previsioni dimensionali del PRG ed il patrimonio edilizio realizzato nell'ultimo decennio, che si esporrà in seguito, appare prioritario implementare politiche di potenziamento dei servizi alla persona, sia in termini quantitativi che qualitativi, e politiche di sostegno della natalità ed alla famiglia, piuttosto che perseguire obiettivi di ulteriore sviluppo edilizio.

Verranno di conseguenza privilegiate politiche legate allo sviluppo endogeno del territorio, a scapito di un ulteriore e non necessario consumo di suolo per la realizzazione di nuove unità immobiliari che il mercato non sarebbe comunque in grado di assorbire, essendo allo stato attuale presente una consistente volumetria invenduta ed inutilizzata.

## 10.4 La struttura per età

ALBAVILLA	Età	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	0-14	835	836	832	840	843	854	837	850	863	878
	15-64	4078	4111	4142	4145	4117	4105	4097	4131	4154	4193
	65 +	1035	1057	1058	1085	1116	1122	1145	1175	1190	1201
	TOT	5948	6004	6032	6070	6076	6081	6079	6156	6207	6272
	Indice vecchiaia <sup>10</sup>	124	126	127	129	132	131	137	138	138	137
ALBESE CON CASSANO	Età	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	0-14	459	464	475	479	481	485	493	499	505	508
	15-64	2638	2662	2639	2616	2596	2559	2554	2568	2613	2660
	65 +	883	914	915	930	921	935	969	962	958	971
	TOT	3980	4040	4029	4025	3998	3979	4016	4029	4076	4139
	Indice vecchiaia	192	141	193	194	191	193	197	193	190	191
ALSERIO	Età	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	0-14	187	186	188	189	180	183	193	187	195	193
	15-64	800	817	819	803	791	817	816	818	842	839
	65 +	118	123	125	135	137	134	140	152	157	163
	TOT	1105	1126	1132	1127	1108	1134	1149	1157	1194	1195
	Indice vecchiaia	63	66	66	71	76	73	73	81	81	84
ERBA	Età	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	0-14	2127	2174	2191	2216	2219	2236	2243	2207	2235	2223
	15-64	11132	11322	11374	11255	11153	11099	11013	11034	10978	10864
	65 +	3149	3256	3336	3430	3556	3624	3690	3756	3784	3862
	TOT	16408	16752	16901	16901	16928	16959	16946	16997	16997	16949
	Indice vecchiaia	148	150	152	155	160	162	165	170	169	174
ORSENGO	Età	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	0-14	305	311	318	324	352	377	397	411	423	416
	15-64	1705	1755	1778	1770	1850	1888	1914	1917	1911	1911
	65 +	333	355	361	363	364	391	405	407	416	431
	TOT	2343	2421	2457	2457	2566	2656	2716	2735	2750	2758
	Indice vecchiaia	109	114	114	112	103	104	102	99	98	104

Tab. 5 – Struttura per età e indice di vecchiaia – Dati ISTAT al 1° Gennaio

Le osservazioni effettuate sulla dinamica demografica sono ulteriormente confermate dall'analisi della struttura per età della popolazione residente; l'indice di vecchiaia evidenzia infatti un progressivo invecchiamento della popolazione residente nell'intera area di indagine, ad eccezione del comune di Alserio.

Tale fenomeno non rappresenta tuttavia una peculiarità del territorio analizzato, ma interessa l'intero territorio nazionale; l'Italia infatti è un paese in cui la speranza di vita si è allungata e gli anziani rappresentano una fetta della popolazione sempre maggiore.

A seguito di queste considerazioni, si rende quindi ancor più evidente la necessità di implementare politiche a sostegno della natalità ed attivare servizi a sostegno della famiglia e del caregiving.

<sup>10</sup>L'indice di vecchiaia descrive il peso della popolazione anziana in una determinata popolazione, ed è determinato come segue:  $IV = (P \geq 65 / P \leq 14) * 100$

### 10.5 La popolazione straniera residente

All'interno di questo quadro demografico non ci si può esimere dal prendere in esame la composizione della popolazione residente analizzandone la componente straniera, che a livello regionale e nazionale sta assumendo una sempre maggior rilevanza numerica.

Nel comune di Albavilla i dati relativi alla presenza di stranieri stabilmente residenti sono i seguenti:

<i>Stranieri residenti al 01 Gennaio</i>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Δ % '03-'11</b>
Albavilla	99	127	150	176	152	179	229	254	295	+ 197,98
Albese con Cassano	92	117	131	140	153	159	189	218	229	+ 148,91
Alserio	24	28	38	27	42	54	61	63	72	+ 200,00
Erba	467	626	798	997	1159	1298	1410	1441	1512	+ 223,77
Orsenigo	30	31	38	39	49	63	62	76	73	+ 143,33
Provincia di Como	16273	21733	26096	29455	32381	36073	40495	46637	47271	+ 190,49

Tab. 6 – Stranieri residenti – *Dati ISTAT al 1° Gennaio*

Si osserva che dal 2003 al 2011 ad Albavilla si è verificato un significativo incremento della popolazione straniera pari al 197,98 %; tale incremento è stato ancor più sensibile ad Erba, dove si è assistito ad un incremento pari addirittura al 223,77 %.

I dati sull'immigrazione straniera degli ultimi anni evidenziano quindi una forte crescita in tutta l'area considerata, in linea con il trend provinciale e regionale .

Bilancio demografico Albavilla	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<i>Popolazione straniera residente al 1° Gennaio</i>	99	127	150	176	152	179	229	254
<i>Iscritti per nascita</i>	1	3	1	5	4	4	5	2
<i>Iscritti da altri comuni</i>	5	8	11	23	20	51	23	22
<i>Iscritti dall'estero</i>	29	24	12	13	24	33	25	40
<i>Altri iscritti</i>	0	0	21	0	0	0	0	0
<i>Totale iscritti</i>	35	35	45	41	48	88	53	64
<i>Cancellati per morte</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Cancellati per altri comuni</i>	7	11	16	30	16	27	22	13
<i>Cancellati per l'estero</i>	0	0	2	4	2	5	1	4
<i>Acquisizioni di cittadinanza italiana</i>	0	0	1	10	2	3	4	2
<i>Altri cancellati</i>	0	1	0	21	1	3	1	4
<i>Totale cancellati</i>	7	12	19	65	21	38	28	23
<i>Popolazione straniera residente al 31 Dicembre</i>	127	150	176	152	179	229	254	295
<i>di cui minorenni</i>	22	27	24	27	35	50	48	N.D.
<i>nati in Italia</i>	N.D.	N.D.	N.D.	13	17	22	26	N.D.
<i>Famiglie con almeno 1 straniero</i>	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	111	107	139	N.D.
<i>Famiglie con capofamiglia straniero</i>	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	72	84	96	N.D.

Tab. 7 – Bilancio demografico – comune di Albavilla – *Dati ISTAT*

Dall'osservazione del bilancio demografico della popolazione straniera nel comune di Albavilla, è possibile dedurre che il saldo sociale positivo comunale è sostanzialmente dovuto alla componente straniera, che ogni anno, dal 2003 al 2010, ha visto un numero di iscritti all'anagrafe comunale in costante crescita.

Gli ultimi dati evidenziano inoltre una crescita delle famiglie con capofamiglia straniero e un incremento della presenza di minorenni, di cui una buona percentuale nati in Italia, a significare un sempre maggior radicamento delle famiglie straniere sul territorio comunale.

Risulta quindi indispensabile promuovere interventi di integrazione dell'immigrazione regolare sia a livello sociale che socio-sanitario, al fine di evitare fenomeni di esclusione, disagio e di conseguente illegalità.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<i>Marocco</i>	24	29	33	24	24	31	35	43
<i>Albania</i>	19	28	24	25	28	40	39	44
<i>Tunisia</i>	14	15	20	13	16	14	13	14
<i>Macedonia</i>	9	9	11	5	5	8	6	6
<i>Ucraina</i>	8	9	11	9	7	11	12	15
<i>Svizzera</i>	6	6	6	7	7	2	2	2
<i>Bulgaria</i>	4	3	3	2	2	3	5	4
<i>Cuba</i>	4	1	1	0	0	1	2	2
<i>Romania</i>	3	7	9	12	18	35	39	50
<i>Repubblica Moldova</i>	3	1	2	1	2	12	13	18
<i>Algeria</i>	3	3	5	3	5	7	5	6
<i>Burkina Faso</i>	3	3	3	3	3	3	6	5
<i>Argentina</i>	3	2	2	1	1	1	1	1
<i>Ecuador</i>	3	2	3	4	8	6	5	4
<i>Francia</i>	2	2	2	1	1	2	3	3
<i>Germania</i>	2	3	3	3	2	1	1	2
<i>Polonia</i>	2	4	2	5	8	8	11	11
<i>Haiti</i>	2	2	2	2	1	1	0	1
<i>Danimarca</i>	1	1	2	0	0	0	0	0
<i>Paesi Bassi</i>	1	1	1	1	1	1	1	1
<i>Spagna</i>	1	2	2	1	1	1	1	1
<i>Repubblica Ceca</i>	1	2	2	2	1	0	1	1
<i>Benin</i>	1	2	2	4	2	2	2	2
<i>Ghana</i>	1	1	1	1	2	2	4	2
<i>Nigeria</i>	1	1	2	2	2	2	1	1
<i>Tanzania</i>	1	1	1	1	1	1	1	1
<i>Libano</i>	1	1	0	0	1	0	0	0
<i>Malaysia</i>	1	1	1	0	0	0	0	0
<i>Repubblica Dominicana</i>	1	1	1	1	1	4	6	10
<i>Cile</i>	1	1	1	1	1	0	0	0
<i>Colombia</i>	1	2	3	4	3	3	3	2
<i>Brasile</i>	0	3	3	4	8	8	6	6
<i>Stati Uniti</i>	0	1	1	1	1	1	1	1
<i>Federazione Russa</i>	0	0	3	3	3	1	2	2
<i>Perù</i>	0	0	2	2	2	2	3	6
<i>Austria</i>	0	0	1	0	0	0	0	0
<i>Finlandia</i>	0	0	1	0	0	0	0	1
<i>Regno Unito</i>	0	0	1	1	0	0	0	0
<i>Irlanda</i>	0	0	1	0	1	1	1	0
<i>Filippine</i>	0	0	1	1	1	2	3	3
<i>Venezuela</i>	0	0	1	0	0	0	0	3
<i>Uganda</i>	0	0	0	1	1	2	1	1

<i>Rep. Popolare Cinese</i>	0	0	0	1	1	1	1	1
<i>Portogallo</i>	0	0	0	0	0	3	5	5
<i>Belgio</i>	0	0	0	0	1	2	2	1
<i>Croazia</i>	0	0	0	0	1	1	1	1
<i>Senegal</i>	0	0	0	0	1	1	1	1
<i>Togo</i>	0	0	0	0	3	1	1	1
<i>Australia</i>	0	0	0	0	1	1	1	1
<i>Turchia</i>	0	0	0	0	0	0	3	3
<i>Serbia</i>	0	0	0	0	0	0	1	0
<i>Burundi</i>	0	0	0	0	0	0	1	2
<i>Kenya</i>	0	0	0	0	0	0	1	0
<i>Pakistan</i>	0	0	0	0	0	0	1	1
<i>El Salvador</i>	0	0	0	0	0	0	0	1
<i>Egitto</i>	0	0	0	0	0	0	0	1

Tab. 8 – Provenienza della popolazione straniera residente – *Dati ISTAT al 31 Dicembre*

I dati relativi alla provenienza degli immigrati dal 2003 al 2010 mostrano un' interessante evoluzione delle dinamiche legate all'immigrazione nel comune di Albavilla: se infatti negli anni passati la componente più rilevante di popolazione proveniva dal Nord Africa e dai Balcani, al momento si registra una sempre maggior affluenza dai Paesi dell'Est.

Pur rimanendo sempre significativa la presenza di immigrati provenienti da Albania (44) , Romania (50), Marocco (43) e Tunisia (14), si assiste infatti ad un incremento della popolazione proveniente da Ucraina, Repubblica Moldova e Polonia.

Come avviene nel resto del Paese, infatti, il mercato del lavoro, seguendo logiche di allocazione delle risorse umane sempre più particolari, incentiva la presenza di lavoratori stranieri disposti a fare lavori a medio-basso reddito. Un esempio significativo è quello delle donne provenienti dall'est Europa, che svolgono il lavoro di badanti e colf.

Si rileva invece un decremento dell'immigrazione da altri paesi europei, essendo il mercato del lavoro più appetibile in altri Stati europei ed extra-europei.

## 10.6 Famiglie per numero di componenti

<i>Censimento 2001</i>													
Nr. componenti	1		2		3		4		5		6 o più		Tot.
	<i>n.</i>	<i>%</i>	<i>n.</i>	<i>%</i>	<i>n.</i>	<i>%</i>	<i>n.</i>	<i>%</i>	<i>n.</i>	<i>%</i>	<i>n.</i>	<i>%</i>	
<i>Albavilla</i>	539	23,44	622	27,06	577	25,10	450	19,57	95	4,13	19	0,83	2299
<i>Albese con Cassano</i>	354	23,35	428	28,23	424	27,97	242	15,96	60	3,96	8	0,53	1516
<i>Alserio</i>	80	19,46	117	28,47	99	24,09	85	20,68	27	6,57	3	0,73	411
<i>Erba</i>	1645	25,67	1795	28,02	1513	23,62	1138	17,76	265	4,14	51	0,80	6407
<i>Orsenigo</i>	167	19,04	229	26,11	256	29,19	194	22,12	27	3,08	4	0,46	877

Tab. 9 – Famiglie per numero di componenti – comune di Albavilla – *Dati ISTAT*

La struttura familiare è sostanzialmente simile in tutti i comuni considerati.

Si rileva una percentuale piuttosto elevata di famiglie composte da una sola persona: questo caso è rappresentato o da anziani soli o da *single*.

## 10.7 Tipi di nuclei familiari

<i>Censimento 2001</i>					
	Coppie senza figli	Coppie con figli	Padre con figli	Madre con figli	Totale
<i>Albavilla</i>	489	1034	35	171	1729
<i>Albese con Cassano</i>	325	663	30	106	1124
<i>Alserio</i>	87	198	6	35	326
<i>Erba</i>	1381	2636	94	501	4612
<i>Orsenigo</i>	203	427	10	60	700

Tab. 10 – Tipi di nuclei familiari – *Dati ISTAT*

Per quanto riguarda invece la composizione dei nuclei famigliari, i dati evidenziano un elevato numero di coppie senza figli.

Tale dato non è tuttavia molto significativo poiché non è ripartito per età; non ci è infatti dato sapere, ad esempio, se le coppie senza figli siano costituite da giovani coppie o da anziani i cui figli sono già fuori casa.

La percezione comune, sia a livello nazionale che regionale, è comunque quella per cui i progetti di vita delle giovani coppie siano radicalmente mutati rispetto al passato; le donne preferiscono infatti intraprendere gratificanti percorsi professionali piuttosto che attuare progetti genitoriali, rimandando la maternità negli anni.

Analogamente, gli uomini scelgono l'autonomia dalle famiglie di origine sempre più avanti negli anni, sia per precarietà lavorativa sia per i costi eccessivi che tale autonomia richiede.

Tale condizione generale, definita su una scala vasta, si adatta anche alla realtà territoriale di Albavilla.

L'Amministrazione Comunale, pur non avendo modo di intervenire sulle scelte discrezionali del singolo individuo, può tuttavia, come ribadito in precedenza, intervenire sulla qualità e sul costo dei servizi, sulla divulgazione delle informazioni relative agli stessi, soprattutto in ambito socio-assistenziale, sull'inserimento lavorativo dei giovani e sull'offerta di abitazioni a prezzo agevolato.

## 10.8 Il livello di scolarizzazione

<i>Censimento 2001 - Dati in percentuale sul totale della popolazione della stessa classe d'età</i>	
<i>Albavilla</i>	
<i>Indice di non conseguimento della scuola dell'obbligo (15-52 anni)</i>	8,56
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19 anni e più)</i>	30,53
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19-34 anni)</i>	52,92
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (35-44 anni)</i>	36,84
<i>Albese con Cassano</i>	
<i>Indice di non conseguimento della scuola dell'obbligo (15-52 anni)</i>	9,05
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19 anni e più)</i>	27,43
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19-34 anni)</i>	51,96
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (35-44 anni)</i>	38,84
<i>Alserio</i>	
<i>Indice di non conseguimento della scuola dell'obbligo (15-52 anni)</i>	14,61
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19 anni e più)</i>	25,86
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19-34 anni)</i>	40,86
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (35-44 anni)</i>	32,09
<i>Erba</i>	
<i>Indice di non conseguimento della scuola dell'obbligo (15-52 anni)</i>	8,68
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19 anni e più)</i>	33,49

<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19-34 anni)</i>	55,41
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (35-44 anni)</i>	44,21
Orsenigo	
<i>Indice di non conseguimento della scuola dell'obbligo (15-52 anni)</i>	10,41
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19 anni e più)</i>	28,23
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19-34 anni)</i>	50,17
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (35-44 anni)</i>	31,58
Provincia di Como	
<i>Indice di non conseguimento della scuola dell'obbligo (15-52 anni)</i>	9,68
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19 anni e più)</i>	30,20
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (19-34 anni)</i>	50,54
<i>Indice di possesso del Diploma scuola media superiore (35-44 anni)</i>	37,16

Tab. 11 – Livello di scolarizzazione – *Dati ISTAT*

I dati sulla scolarizzazione mostrano una sostanziale omogeneità tra i comuni considerati e l'intera provincia di Como.

Analizzando l'indice di possesso del diploma di scuola media superiore (19 anni e più) e l'indice di non conseguimento della scuola dell'obbligo, si rilevano risultati mediocri, probabilmente in ragione del *range* di età considerato; infatti nei decenni scorsi l'inserimento lavorativo avveniva molto più precocemente che al giorno d'oggi, ed è quindi plausibile ipotizzare che a livelli di scolarizzazione piuttosto bassi corrisponda la necessità di entrare subito nel mondo del lavoro per percepire un reddito.

A dimostrazione di quanto anzidetto, si osserva che i dati relativi ad una fascia di età più giovane (19-34 anni), mostrano una netta inversione di tendenza; l'importanza di tale inversione di tendenza ha un riscontro diretto sull'economia, essendo sempre maggiore l'esigenza di figure professionali competenti e preparate.

## 10.9 L'occupazione

Occupati per sesso e classi di età – Censimento 2001										
	15-19		20-29		30-54		55 e più		Totale	
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
<i>Albavilla</i>	26	26	280	257	1103	742	144	64	1553	1089
<i>Albese con Cassano</i>	15	11	216	200	655	449	116	51	1002	711
<i>Alserio</i>	10	6	64	51	232	150	13	13	319	220
<i>Erba</i>	89	49	807	686	2823	1926	495	200	4214	2861
<i>Orsenigo</i>	17	8	140	142	461	297	59	22	677	469
<i>Provincia di Como</i>	2736	1715	27699	23484	95077	64453	15448	5892	140960	95544

Tab. 12 – Occupati per sesso e classi di età – *Dati ISTAT*

Tasso di disoccupazione – Censimento 2001			
	M	F	T
<i>Albavilla</i>	3,12	6,44	4,52
<i>Albese con Cassano</i>	3,00	6,32	4,41
<i>Alserio</i>	1,85	3,93	2,71
<i>Erba</i>	2,48	5,64	3,78
<i>Orsenigo</i>	1,46	4,48	2,72
<i>Provincia di Como</i>	3,27	6,14	4,45

Tab. 13 – Tasso di disoccupazione – *Dati ISTAT*

Occupati per sezioni di attività economica – Censimento 2001		
<i>Agricoltura, caccia e silvicoltura</i>	31	1,17 %
<i>Pesca, piscicoltura e servizi connessi</i>	1	0,04 %
<i>Estrazione di minerali</i>	0	0,00 %
<i>Attività manifatturiere</i>	954	36,11 %
<i>Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua</i>	17	0,64 %
<i>Costruzioni</i>	252	9,54 %
<i>Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa</i>	397	15,03 %
<i>Alberghi e ristoranti</i>	105	3,97 %
<i>Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni</i>	107	4,05 %
<i>Intermediazione monetaria e finanziaria</i>	91	3,44 %
<i>Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attività professionali e imprenditoriali</i>	158	5,98 %
<i>Pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria</i>	83	3,14 %
<i>Istruzione</i>	149	5,64 %
<i>Sanità e altri servizi sociali</i>	174	6,59 %
<i>Altri servizi pubblici, sociali e personali</i>	107	4,05 %
<i>Servizi domestici presso famiglie e convivenze</i>	16	0,61 %
<i>Organizzazioni ed organismi extraterritoriali</i>	0	0,00 %
<b>Totale</b>	<b>2642</b>	<b>100,00 %</b>

Tab. 14 – Occupati per sezioni di attività economica – *Dati ISTAT*

Occupati per posizione nella professione – Censimento 2001		
<i>Imprenditore e Libero professionista</i>	240	9,08 %
<i>Lavoratore in proprio</i>	371	14,04 %
<i>Socio di cooperativa</i>	20	0,76 %
<i>Coadiuvante familiare</i>	47	1,78 %
<i>Dipendente o in altra posizione subordinata</i>	1964	74,34 %
<b>Totale</b>	<b>2642</b>	<b>100,00 %</b>

Tab. 15 – Occupati per posizione nella professione – *Dati ISTAT*

I dati sull'occupazione relativi al Censimento 2001 delineano un quadro che oggi, a seguito della crisi economica degli ultimi anni, potrebbe risultare fuorviante, o quanto meno inattuale.

Al principio del decennio scorso, infatti, i dati sulla disoccupazione, pur mostrando una differenza significativa tra maschi e femmine, si attestavano su valori sommariamente contenuti ed in linea con la media provinciale.

I settori economici maggiormente vitali erano quelli relativi all'attività manifatturiera, storicamente presente sul territorio, ed al commercio all'ingrosso e al dettaglio, oltre che al settore delle costruzioni.

Più del 70 % dei lavoratori erano costituiti da lavoratori dipendenti, ma era presente una componente significativa di imprenditori e liberi professionisti, oltre che di lavoratori in proprio.

A seguito della crisi economica che ha interessato i mercati nazionali e internazionali nell'ultimo biennio, tale condizione è mutata sotto molteplici punti di vista; per questo motivo sono stati presi in considerazione i dati messi a disposizione dalla Camera di Commercio di Como attraverso il Sistema Monitoraggio Annuale Imprese Lavoro (SMAIL), che raccoglie informazioni sulla struttura e sulla dinamica economica dei comuni della provincia, ed i dati messi a disposizione dall'Assessorato Politiche Attive del Lavoro della Provincia di Como, relativi all'attività del servizio "Sportello ErbaLavoro" – Centro per l'Impiego di Erba (CPI).

<b>Anno 2005</b>	<i>Unità locali con addetti</i>	<i>Addetti</i>	<i>Dipendenti</i>	<i>Dipendenti medi</i>	<i>Unità locali artigiane</i>	<i>Imprenditori</i>
<i>Albavilla</i>	455	1.543	1.077	1.093	212	466
<i>Albese con Cassano</i>	392	1.312	905	907	202	407
<i>Alserio</i>	67	401	327	315	36	74
<i>Erba</i>	1.929	7.504	5.679	5.645	618	1.825
<i>Orsenigo</i>	287	1.326	1.056	1.049	118	270

<b>Anno 2006</b>	<i>Unità locali con addetti</i>	<i>Addetti</i>	<i>Dipendenti</i>	<i>Dipendenti medi</i>	<i>Unità locali artigiane</i>	<i>Imprenditori</i>
<i>Albavilla</i>	468	1.583	1.091	1.076	214	492
<i>Albese con Cassano</i>	394	1.349	917	899	204	432
<i>Alserio</i>	60	400	335	321	31	65
<i>Erba</i>	1.961	7.868	5.924	5.816	627	1.944
<i>Orsenigo</i>	288	1.340	1.056	1.069	119	284

<b>Anno 2007</b>	<i>Unità locali con addetti</i>	<i>Addetti</i>	<i>Dipendenti</i>	<i>Dipendenti medi</i>	<i>Unità locali artigiane</i>	<i>Imprenditori</i>
<i>Albavilla</i>	467	1.571	1.074	1.093	213	497
<i>Albese con Cassano</i>	388	1.457	1.041	993	197	416
<i>Alserio</i>	61	394	329	341	31	65
<i>Erba</i>	2.006	8.125	6.130	6.029	638	1.995
<i>Orsenigo</i>	278	1.398	1.122	1.087	111	276

<b>Anno 2008</b>	<i>Unità locali con addetti</i>	<i>Addetti</i>	<i>Dipendenti</i>	<i>Dipendenti medi</i>	<i>Unità locali artigiane</i>	<i>Imprenditori</i>
<i>Albavilla</i>	461	1.654	1.161	1.139	211	493
<i>Albese con Cassano</i>	396	1.487	1.060	1.058	193	427
<i>Alserio</i>	63	425	360	364	26	65
<i>Erba</i>	2.018	8.089	6.062	6.112	615	2.027
<i>Orsenigo</i>	280	1.401	1.130	1.135	113	271

Tab. 16 – Dati occupazionali – Camera di Commercio di Como – SMAIL

In realtà i dati elaborati dal sistema SMAIL, disponibili per gli anni 2005, 2006, 2007 e 2008, evidenziano una sostanziale stabilità per quanto riguarda le unità locali artigiane, con un incremento degli imprenditori rispetto al 2005, soprattutto per quanto riguarda il Comune di Albavilla.

Si rileva quindi, dal 2005 al 2008, un sostanziale *continuum* con il trend di sviluppo ipotizzabile dall'osservazione dei dati del censimento 2001, tanto che si è assistito persino ad un incremento degli addetti in quasi tutti i comuni dell'area considerata, ad eccezione di Erba, ove si è assistito ad un rallentamento occupazionale già nel 2008.

I dati provenienti dal Centro per l'Impiego di Erba, coerentemente con quelli provenienti dall'Osservatorio del Mercato del Lavoro della Provincia di Como, mostrano un quadro significativamente differente per l'ultimo biennio.

Infatti, dall'analisi dei tassi di disoccupazione e dal flusso delle persone in cerca di lavoro, emergono le seguenti considerazioni, effettuate dal CPI di Erba per i mesi di Febbraio/Giugno 2010, ma validi anche per il biennio 2008/2009<sup>11</sup>:

- *si sono registrate maggiori chiusure aziendali o riduzioni del personale sul territorio di Erba e limitrofi;*

<sup>11</sup> Fonte: Relazione sull'attività del servizio sportello “ ErbaLavoro ” – Periodo di riferimento febbraio-giugno 2010 CPI di Erba – Assessorato Politiche Attive del Lavoro – Provincia di Como

- *si è registrato un numero di iscrizioni al C.P.I sempre in aumento;*
- *la perdita del lavoro ha incrementato una maggiore emergenza economica che, in particolare, è ricaduta sulle fasce più deboli della popolazione. Sono pertanto aumentati i nuclei famigliari senza alcun reddito;*
- *sono altresì diminuite in maniera cronica le richieste di personale non qualificato (operatori generici), mentre sono aumentate esponenzialmente le richieste di personale con profili medio o medio/alti;*
- *buona parte degli utenti dello Sportello ErbaLavoro hanno qualifiche generiche, che impediscono in alcuni casi la buona riuscita dell'intervento, se non prevedendo percorsi di riqualificazione professionale*
- *tutte le offerte di lavoro pervenute al CPI richiedevano alcune caratteristiche standard, tra cui l'essere automuniti, l'essere disponibili per orari di lavoro a tempo pieno e/o su turnazione e l'aver maturato esperienza nella mansione richiesta. Tali richieste hanno spesso determinato una maggiore difficoltà nell'individuazione delle persone da poter segnalare.*

Risulta pertanto evidente l'emergenza occupazionale che ha interessato l'area oggetto di analisi, nella quale Albavilla è compresa; tale tesi è avvalorata dal numero significativo di imprese che ad Albavilla si trovano in difficoltà economiche.

## 11. Il patrimonio edilizio

### 11.1 Edifici residenziali

Il patrimonio edilizio del comune di Albavilla, alla data dell'ultimo censimento rendicontato (anno 2001), contava 2290 abitazioni occupate da persone residenti, 22 abitazioni occupate da non residenti e ben 313 abitazioni vuote, per un totale di 2.625 abitazioni.

In termini di stanze, viene rilevato che su un totale di 10.928 unità, 9.693 sono in abitazioni occupate da residenti, con una media quindi di 4,23 stanze per abitazione.

La dimensione delle abitazioni occupate da non residenti, sia in termini di stanze che in termini di superficie, è inferiore a quella delle abitazioni occupate da residenti; le prime sono generalmente costituite da case di vacanza occupate solo saltuariamente, anche se tale fenomeno è in netto calo rispetto ai decenni passati, quando Albavilla era meta di un turismo stagionale proveniente dalla limitrofa metropoli milanese.

Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione		Edifici ad uso abitativo per numero dei piani fuori terra	
Prima del 1919	604	1	149
Dal 1919 al 1945	164	2	660
Dal 1946 al 1961	157	3	304
Dal 1962 al 1971	413	4 e più	40
Dal 1972 al 1981	557	Totale	1153
Dal 1982 al 1991	373		
Dopo il 1991	357		
Totale	2625		

Abitazioni occupate da persone residenti per numero di stanze		Edifici per tipologia di utilizzo	
1	27	Utilizzati	1234
2	237	Non utilizzati	55
3	445	Totale	1289
4	747		
5	513		
6 e più	321		
Totale	2290		

Abitazioni per tipo di occupazione e servizi							
Abitazioni occupate da persone residenti			Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote		Totale
Totale	Di cui: con almeno un gabinetto	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	
2290	2285	626	22	10	313	81	2625

Abitazioni occupate per titolo di godimento					
Proprietà		Affitto		Altro titolo	
1682	73,45 %	373	16,29 %	235	10,26 %
				Totale	
				2290	

Superficie media per tipo di occupazione (mq.)	
Abitazioni non occupate da persone residenti	83,84 mq
Abitazioni occupate da persone residenti	100,46 mq

Tab. 17 – Dati ISTAT

I dati relativi al numero di edifici non utilizzati (55 su 1289), nonché quelli sopracitati relativi al consistente numero di abitazioni vuote sono particolarmente significativi in quanto sottendono la necessità di attivare politiche di recupero del patrimonio edilizio esistente, orientando le strategie di sviluppo del territorio alla limitazione di ulteriore consumo di suolo non urbanizzato.

Per approfondire ulteriormente tale aspetto e comprendere in quale modi si sia concretamente evoluto il mercato residenziale nell'ultimo decennio, si è proceduto ad effettuare un' analisi sistematica delle volumetrie residenziali realizzate dall'anno 2002 al 2011, prendendo in esame le volumetrie e le nuove unità abitative realizzate con Piani di Lottizzazione (PL) e Piani di Recupero (PdR).

NUOVI IMMOBILI RESIDENZIALI (PL)		IMMOBILI RESIDENZIALI RECUPERATI (PdR)	
DATI 2002-2011		DATI 2002 - 2011	
Incremento volumetria mc	35.600	Volumetria recuperata mc	31.600
Nuove unità abitative n.	93	Unità abitative recuperate n.	96

Tab. 18 – Dati Ufficio Tecnico Comunale

Mediante la pianificazione attuativa dei Piani di Lottizzazione (PL) sono state autorizzate nel decennio 2002-2011 93 nuove unità abitative, per una volumetria complessiva di circa mc 35.600. Con i Piani di Recupero (PdR) sono state invece realizzate 96 unità immobiliari, considerando sia le nuove unità realizzate che quelle ristrutturate, o comunque ricavate mediante cambi di destinazioni

d'uso e frazionamento di unità immobiliari preesistenti, per una volumetria complessiva di circa mc 31.600.

<i>RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL CENTRO STORICO (titoli autorizzativi singoli)</i>	
<i>DATI 2002-2011</i>	
Volumetria recuperata mc	19.000
Unità abitative recuperate n.	60

Tab. 19 – Dati Ufficio Tecnico Comunale

Per quanto concerne invece gli interventi realizzati mediante titoli autorizzativi singoli (Concessioni edilizie, Permessi di Costruire e Denunce di Inizio Attività), si è constatato che le unità abitative realizzate mediante interventi di recupero nei centri storici sono state 60 nel decennio 2002-2011, per una volumetria complessiva di circa 19.000 mc.

Gli interventi realizzati invece in aree esterne al centro storico, mediante titoli autorizzativi singoli, hanno generato una nuova volumetria pari a circa 51.500 mc, per un totale di 127 u.i.

In conclusione, è quindi possibile riassumere tutti i dati raccolti nella seguente tabella:

<i>IMMOBILI RESIDENZIALI</i>					
<i>INTERVENTI DI RECUPERO 2002-2011</i>			<i>NUOVE COSTRUZIONI 2002-2011</i>		
Piani di Recupero	31.600 mc	96 u.i.	Piani di lottizzazione	35.600 mc	93 u.i.
Titoli autorizzativi singoli	19.000 mc	60 u.i.	Titoli autorizzativi singoli	51.500 mc	127 u.i.
TOTALE	50.600 mc	156 u.i.	TOTALE	87.100 mc	220 u.i.

Tab. 20 – Dati Ufficio Tecnico Comunale

Risulta quindi evidente che il *gap* esistente tra il patrimonio edilizio recuperato e quello realizzato *ex novo* è quantificabile in circa 36.500 mc e 64 u.i. , pari ad un rapporto di circa 3 : 5.

Concludendo e riassumendo dal 2002 al 2011 è stata resa disponibile, mediante ristrutturazione o nuova edificazione, una volumetria pari a circa 138.000 mc, che ha prodotto circa 380 nuove unità abitative.

Si evince quindi che dal 2002 ad oggi, attuando gli strumenti urbanistici previgenti, la strategia di sviluppo territoriale implementata ha privilegiato le nuove costruzioni rispetto al recupero del patrimonio edilizio esistente; le scelte pianificatorie effettuate nel presente strumento urbanistico saranno dettate dall'intenzione di limitare ulteriormente il consumo di suolo a favore del recupero dell'edificato, in linea con quanto suggerito dai più recenti strumenti pianificatori di scala vasta (PTCP e PTR) ed in un'ottica di sostenibilità economico-ambientale.

Tale indirizzo viene altresì supportato dall'esame delle unità abitative realizzate nell'ultimo decennio che risultano attualmente vuote o non occupate. Infatti i dati disponibili dimostrano come su un totale di n. 376 unità autorizzate, solo n. 203 sono attualmente completate ed abitate; pertanto esiste una rilevante percentuale di unità abitative invendute o non occupate atte a recepire l'incremento di popolazione previsto. Infatti, relativamente al realizzato/ristrutturato dell'ultimo decennio, risultano ad oggi non occupate/abitate **n. 173 unità abitative**.

Considerando che al censimento del 2001 risultavano 313 abitazioni vuote, se ad esse sommiamo le 376 unità immobiliare realizzate/ristrutturate dell'ultimo decennio, decurtate dagli immobili che risultavano già non occupati prima del 2001 (pari a circa n. 73 unità), e sottraiamo le 133 unità

abitative corrispondenti alle nuove famiglie insediate nel medesimo periodo, si può ipotizzare, con un'inevitabile approssimazione, che ad oggi ci sono circa **483 abitazioni non occupate**.

## 11.2 Patrimonio edilizio industriale

Per quanto concerne lo sviluppo dei fabbricati ad uso industriale, si rileva la quasi completa edificazione dell'area produttiva posta a sud della ex SS 639, nonché dell'area artigianale posta a nord del medesimo asse viario. Si evidenzia che l'intera possibilità edificatoria industriale prevista dal PRG del 2005 è stata oramai quasi completamente esaurita dagli interventi edilizi già autorizzati.

NUOVE SUPERFICI INDUSTRIALI	
DATI 2002-2011	
Slp mq	87.600

Tab. 19 – Dati Ufficio Tecnico Comunale

## 12. Proiezioni demografiche

Prima di procedere con le proiezioni demografiche della futura popolazione residente ad Albavilla nel breve e nel lungo periodo, è opportuno specificare che quelle che sono state fatte sono "proiezioni" e non "previsioni" a causa della intrinseca difficoltà di potere prevedere precisamente fenomeni che, pur sviluppandosi lungo trend tendenzialmente lineari, mostrano spesso imprevisti cambi di direzione, spesso causati da situazioni sociali o politiche imprevedibili (cadute o riprese inattese della natalità originate da nuovi comportamenti sociali, flussi migratori dovuti a crisi politiche internazionali ecc.).

Il modello utilizzato per determinare la popolazione futura è stato quello dell'interpolazione lineare nel breve periodo (5 anni) e nel lungo periodo (10 anni), ritenendo verosimilmente costante l'incremento di popolazione in tali periodi, considerando quindi stabili il tasso migratorio e quello naturale.

### Proiezione nel breve periodo e nel lungo periodo

Ciò premesso analizzando l'incremento della popolazione nel decennio 2002(P<sub>5948</sub>) - 2011(P<sub>6272</sub>), si potrebbe ipotizzare uno scenario di sviluppo, in base ad un'interpolazione lineare, al 2015 pari a 6.350 residenti e così uno scenario di sviluppo al 2020 pari a 6.500 residenti.

Considerando però gli indirizzi sopra espressi relativamente al forte contenimento di nuove possibilità edificatorie, è verosimile che tali dati debbano essere ridotti sensibilmente; infatti, alla luce dei dati più recenti forniti dell'Ufficio Anagrafe, che nel biennio 2011-2012 hanno evidenziato un incremento della popolazione pari solamente al 0,22%, è presumibile e più realistico ipotizzare uno scenario pari a circa **6.328** abitanti nel 2015 e **6.398** nel 2020.

### 13. Indagini specialistiche

Parte integrante del presente Documento di Piano sono i seguenti studi specialistici:

- Aggiornamento dello Studio geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico a supporto del Piano di Governo del Territorio: redatto dal dott. Geol. Flavio Rossini;
- Studio del Reticolo Idrografico Minore: approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 25 del 15/05/2005 - redatto dall'Associazione Temporanea di Professionisti Siena-Staffini;
- Piano di Zonizzazione Acustica: approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 24 del 15/05/2008 – redatto dal Dott. Ing. Marco Porta.
- Piano di Illuminazione comunale: approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 23/02/2009 - redatto dalla società Enel Sole Spa, in collaborazione con l'Ufficio tecnico comunale

#### 13.1 Lo Studio geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico

Lo Studio geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico rappresenta un valido ed indispensabile supporto alla definizione degli ambiti di PGT, determinando le classi di fattibilità geologica entro le quali orientare le scelte pianificatorie.

Tale studio, che si recepisce integralmente, definisce nello specifico:

- la pericolosità sismica locale;
- i vincoli (rispetto pozzi e sorgenti - art. 94 D.Lgs 152/2006; reticolo idrico minore e relative fasce di rispetto secondo quanto previsto dal d.g.r. n. 7/7868 del 25.01.2002, con alcune aggiunte rispetto allo studio originario; dissesti PAI, vincolo idrogeologico);
- fattibilità e azioni di piano.

Particolare attenzione viene posta alle classi di fattibilità geologica, che sono così articolate:

- CLASSE "1": Fattibilità senza particolari limitazioni - colore verde: non presenti sul territorio comunale di Albavilla.
- CLASSE "2": Fattibilità con modeste limitazioni - colore giallo: comprende quasi interamente la parte urbanizzata del territorio comunale.
- CLASSE "3": Fattibilità con consistenti limitazioni - colore arancione: comprende le aree acclivi e mediamente acclivi soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico di maggior estensione e diffusione rispetto alla classe precedente, ubicate principalmente nella porzione centro-settentrionale del territorio comunale, ma anche le aree caratterizzate da ristagni d'acqua, da carsismo e le aree adiacenti ai corsi d'acqua con possibili fenomeni di carsismo. Inoltre sono comprese anche le zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile e delle sorgenti captate presenti in tutto il territorio comunale di Albavilla e nei comuni limitrofi.
- CLASSE "4": Fattibilità con gravi limitazioni – colore rosso: comprende quelle zone nelle quali l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. In tali aree deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1 lettere a, b, c della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### 13.2 Lo Studio del reticolo idrografico minore

Lo studio del Reticolo Idrografico minore individua il reticolo idrico secondario presente su tutto il territorio comunale, ne esamina le caratteristiche idrauliche e ne definisce le relative fasce di rispetto; esso effettua inoltre un censimento delle principali opere idrauliche e verifica il loro stato di efficienza.

Nello studio sono stati valutati i possibili interventi per la corretta regimazione delle acque in via Panoramica, in prossimità della strada della Sacra, ed è stata modificata la perimetrazione delle classi di fattibilità dello Studio Geologico Comunale allora vigente, indicazioni attualmente recepite dal nuovo Studio Geologico, parte integrante del Documento di Piano.

Nello specifico, le conclusioni a cui si perviene a seguito delle verifiche idrauliche effettuate sono le seguenti:

- esiste una forte problematicità di deflusso delle acque del torrente Ab-059 (in prossimità di via Panoramica) in occasione di forti fenomeni meteorici;
- il corso d'acqua Ab-037 termina a spaglio scomparendo all'uscita della valle nei pressi di via Monterobbio (campo sportivo), senza cioè un vero manufatto di raccolta e convogliamento delle acque;
- il dissabbiatore presente in via Aldo Moro risulta adeguato a smaltire le portate di progetto, ma la sua collocazione e le caratteristiche geometriche dell'alveo di monte non garantiscono la completa canalizzazione delle acque, che potrebbero perciò divagare e proseguire sulla stessa via Aldo Moro.

Il Documento di Piano, alla luce anche delle criticità evidenziate nel Rapporto Ambientale in sede di VAS, non attribuirà ulteriore possibilità edificatoria in prossimità delle zone urbanizzate definite problematiche; per quanto concerne invece le problematiche relative ai punti di captazione, si rimanda alla trattazione già effettuata al paragrafo 5.

### 13.3 Il Piano Zonizzazione acustica

Il Piano di Zonizzazione Acustica suddivide il territorio comunale in cinque differenti classi, alle quali corrispondono differenti limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A):

1. aree particolarmente protette
2. aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
3. aree di tipo misto
4. aree di intensa attività umana
5. aree prevalentemente industriali

Tale classificazione è stata definita sulla base dei seguenti criteri:

- Aree particolarmente protette – *classe I*: aree ospedaliere, scolastiche, destinate a riposo e svago, residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici urbani, parchi e riserve naturali istituiti con legge, aree verdi non utilizzate a fini agricoli, etc.
- Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale – *classe II*: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, bassa densità di popolazione, limitata presenza di attività commerciale ed assenza di attività industriali ed artigianali.
- Aree di tipo misto – *classe III*: aree urbane con traffico veicolare locale o di attraversamento, media densità di popolazione, attività commerciali ed uffici, attività artigianali limitate ed assenza di attività industriali; aree rurali con attività impieganti macchine operatrici.

- Aree di intensa attività umana – *classe IV*: aree urbane ad intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali; aree presso strade di grande comunicazione e linee ferroviarie; aree portuali; aree con limitata presenza di piccole industrie.
- Aree prevalentemente industriali – *classe V*: insediamenti industriali e scarsità di abitazioni.

Il Piano suddivide quindi il territorio nelle seguenti zone, a cui corrisponde la relativa classe acustica:

<i>Zona</i>	<i>Classificazione acustica</i>	<i>Note</i>
<i>Centro abitato e frazioni</i>	<i>III</i>	<i>Tessuto edilizio saturo</i>
<i>Aree destinate ad attività industriali/artigianali</i>	<i>IV</i>	<i>Aree nelle quali sono presenti attività produttive</i>
<i>Aree agricole</i>	<i>II – III</i>	<i>Attività agricola</i>
<i>Aree boschive</i>	<i>I</i>	<i>Nessun tipo di attività</i>
<i>Strada statale</i> <i>Strada provinciale</i>	<i>III – IV</i>	<i>Ex strada statale</i> <i>Strade provinciali</i>
<i>Zone cuscinetto</i>	<i>III - II</i>	<i>Varie</i>

Non si rilevano situazioni di conflittualità tra quanto previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica e quanto previsto nel Documento di Piano.

### **13.4 Il Piano di illuminazione comunale**

Il Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC) costituisce una guida alla programmazione degli interventi relativi alla pubblica illuminazione. Partendo dall'analisi dello stato di fatto, elabora gli interventi correttivi da eseguirsi in un arco di tempo pluriennale, individuando altresì le modalità di attuazione di tutti gli interventi (rifacimenti e nuovi impianti) della rete pubblica.

## **14. Vincoli di tutela e vincoli di divieto**

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

### **14.1 Beni paesaggistici**

I beni paesaggistici sono assoggettati alla tutela e alla valorizzazione prevista dal D. Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", il cosiddetto "Codice Urbani", al Titolo I della Parte III. Il suddetto codice riprende i contenuti della L 1497/39 e della L 431/85, abrogate dal D.Lgs. 490/99, ma diffusamente richiamate nei provvedimenti (Decreti) di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico".

Le aree soggette a tutela paesaggistica sono le seguenti:

1) Area di notevole interesse pubblico: intero territorio comunale (codice SIBA: 476)

*D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 136, comma 1, lettere c) e d)*

*L'intero territorio comunale di Albavilla è sottoposto a Decreto Ministeriale del 29.04.1971, che dichiara di notevole interesse pubblico l'intero territorio del comune di Albavilla, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.*

*Decreto Ministeriale 29 aprile 1971.*

*Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Albavilla.*

Il Ministro per la Pubblica Istruzione

vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta; esaminati gli atti; considerato che la commissione provinciale di Como per la protezione delle bellezze naturali, nell'adunanza del 29 luglio 1969, ha incluso nell'elenco delle località da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata l'intero territorio del Comune di Albavilla; considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della predetta legge all'albo del Comune di Albavilla; vista l'opposizione presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo, dal Sindaco del Comune di Albavilla, che si dichiara respinta; considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa; riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico per la bellezza panoramica dei quadri naturali che si godono dalle strade e dai punti di vista accessibili al pubblico nonché dallo specchio di acqua costituito dal lago di Alserio.

Il territorio è caratterizzato da gradevoli pendici boschive e leggere ondulazioni di terreno che si concludono nella piana che scende dolcemente, e si conclude, nel predetto lago, formando un quadro naturale di alto interesse panoramico. L'abitato del capoluogo, inoltre, nonché i gruppi sparsi di edifici costituiscono un insieme di valori espressivi dovuti all'intervento dell'uomo, particolarmente fusi, insieme con la natura, a costituire complessi di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale, ove è nota essenziale la concordanza, spontanea fusione fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano;

*decreta:*

l'intero territorio del Comune di Albavilla ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella Gazzetta Ufficiale insieme con il verbale della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Como. La Soprintendenza ai monumenti di Milano curerà che il Comune di Albavilla provveda all'affissione della Gazzetta Ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese data della sua pubblicazione, e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati altra copia della Gazzetta Ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusto l'art. 4 della legge predetta. La Soprintendenza comunicherà al Ministero la data dell'affissione della Gazzetta Ufficiale stessa.

Roma, addì 29 aprile 1971.

2) Terreni ricompresi nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro (codice SIBA: 10)

*D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera f)*

3) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

*D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c)*

3.1 - Codice SIBA: 13130134 – Torrente Sorgente di Alserio (nei pressi del confine con il Comune di Alserio)

3.2 - Codice SIBA: 13130136 – Valle di Parravicino o il fiume con la Sorgente di Campolasso (nei pressi del confine con il Comune di Erba)

3.3 - Codice SIBA: 13130242 – Torrente Cosia (dalla confluenza dei due rami in cui si divide a nord ovest dell'Albergo della Salute)

3.4 - Codice SIBA: 13130135 – Valle Carcano (dall'abitato di Vill'Albese)

I "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde", conosciuti come 'Vincolo L 431/85, art. 1, lettera c)', sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico.

Nello specifico vengono tutelati: "i fiumi, torrenti, ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con r.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna". Nella norma di tutela di "fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde" vengono tutelati non solo le sponde o il piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ma anche l'intero corso d'acqua.

4) Territori contermini al lago di Alserio compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (codice SIBA: 338)

*D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera b)*

I "Territori contermini ai laghi", conosciuti come 'Vincolo L 431/85, art. 1, lettera b)', sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico.

Nello specifico vengono tutelati "i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia".

Si evidenzia che l'area vincolata è solo l'area di rispetto del lago e non l'area occupata dalle acque del lago.

5) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco

*D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera g)*

La superficie forestale è costituita dai "boschi" ai sensi dell'art. 42 della Legge Regionale 5 dicembre 2008, n. 31, ed è individuata nella cartografia del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana del Triangolo Lariano (attualmente in fase di predisposizione)

Si ritiene importante sottolineare che il D.Lgs. 42/2004 ricomprende i contenuti della legge 431/85 (abrogata dal D. Lgs. 490/99), lasciando inalterate le tipologie di beni tutelati.

## **14.2 Beni di interesse culturale**

La parte II del Codice Urbani (D. Lgs. 42/2004) prevede che i beni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, siano sottoposti a verifica di interesse culturale da parte degli enti competenti per l'accertamento della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico del bene stesso.

Tale verifica di interesse culturale è da richiedersi nel caso in cui l'opera sia stata realizzata da autore non più vivente e la propria esecuzione risalgia ad oltre cinquanta anni, se trattasi di bene mobile, o ad oltre settanta anni, se trattasi di bene immobile.

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

- interesse storico-artistico: "complesso architettonico dell'ex asilo vecchio" sito in Via Cavour n.3/Vicolo della Chiesa n. 5, tutelato con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 24.01.2005.
- interesse archeologico: "insediamento di età romana e necropoli" sito in Via Madonna di Loreto/Via San Bartolomeo, tutelato con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 25.10.2005.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali sopra elencati è subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente.

### **14.3 Fasce di rispetto cimiteriale**

Le fasce di rispetto dei cimiteri di Albavilla e Carcano, così come individuate in cartografia, sono quelle definite nel Programma di Fabbricazione approvato con DGR 286 in data 23.01.1973; esse sono state recepite da tutti gli strumenti pianificatori temporalmente successivi al Programma di Fabbricazione.

Sul territorio comunale, nei pressi del confine con il comune di Erba, è presente inoltre la fascia di rispetto generata dal cimitero di Casiglio, sito in comune di Erba.

Nel caso di costruzione di un nuovo cimitero o nel caso ampliamento degli esistenti, le nuove fasce di rispetto saranno soggette alla disciplina della normativa vigente.

Nello specifico, l'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 1265 del 27.07.1934) impone l'inedificabilità entro il raggio di 200 mt dal perimetro dell'impianto cimiteriale; la medesima norma, in forza delle modifiche da ultimo introdotte dall'art. 28 della L. 01.08.2002 n. 166, prevede la possibilità di costruire nuovi cimiteri o ampliare quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 mt dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 mt, su approvazione del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente ASL, in concorrenza di determinate condizioni.

Queste prescrizioni perseguono una triplice finalità:

- assicurare condizioni di igiene e di salubrità mediante la conservazione di una "cintura sanitaria" intorno allo stesso cimitero
- garantire la tranquillità e il decoro ai luoghi di sepoltura
- consentire futuri ampliamenti del cimitero.

### **14.4 Zone di rispetto di pozzi e sorgenti**

Le zone di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi e delle sorgenti sono definite dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e dalla D.g.r. 10 aprile 2003 n. 12693 e ss.mm.ii.

Le zone di tutela assoluta dei pozzi e delle sorgenti si estendono per un raggio non inferiore a 10 mt attorno al pozzo od alla captazione e devono essere adibite esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Le zone di rispetto possono invece essere delimitate secondo differenti criteri:

- per quanto riguarda i pozzi: con criterio geometrico (200 mt), con criterio temporale o con criterio idrogeologico;
- per quanto riguarda le sorgenti: con criterio geometrico (200 mt) o con criterio idrogeologico.

In tali aree di rispetto sono consentite solo alcune attività e costruzioni, al fine di tutelare qualitativamente e quantitativamente le risorse idriche captate.

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

#### 14.5 Fasce di rispetto degli elettrodotto

Le fasce di rispetto degli elettrodotto sono determinate, ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, sulla base della portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto. L'art. 6 del medesimo DPCM cita testualmente:

**Art. 6. Parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotto**

*1. Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotto con tensione superiore a 150 kV e alle regioni, per gli elettrodotto con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.*

Il DM 29.05.2008 definisce la metodologia di calcolo per la determinazione di tali fasce di rispetto.

TERNA S.p.A., l'ente gestore dell'elettrodotto interessante il territorio comunale di Albavilla, ha comunicato che l'elettrodotto a 132 kV n. 520 "cp Erba - cp Montorfano" genera una fascia di rispetto avente le seguenti "distanze di prima approssimazione":

- distanza di prima approssimazione-destra: 19 metri;
- distanza di prima approssimazione-sinistra: 18 metri.

Enel Distribuzione Spa, l'ente di gestione delle reti di media e bassa tensione sul territorio comunale, ha comunicato che i valori massimi delle "distanze di prima approssimazione" sono i seguenti:

- per linee MT semplice terna: 10 metri;
- per linee MT doppia terna: 11 metri.

#### 14.6 Fasce di rispetto delle Stazioni Radio Base

Sul territorio comunale di Albavilla sono presenti tre stazioni radio-base, poste su due pali, siti in Via Molinara e in Via Ai Monti. Tali SRB generano una fascia di rispetto di 200 mt.

La realizzazione di una struttura con permanenza di persone in area di pertinenza di una RSB richiede una verifica previsionale del rispetto dei limiti di cui al DPCM 08/07/2003 (G.U. 199/2003) per campi alle radio frequenze degli impianti esistenti rispetto alle nuove progettazioni.

#### 14.7 Fasce di rispetto dei metanodotti

Il metanodotto che attraversa nel sottosuolo il territorio comunale di Albavilla proviene da ovest e, dopo aver oltrepassato il confine con il Comune di Albese con Cassano, transita sotto via Molinara e, all'incrocio tra via Sotto ai boschi di Saruggia e Via Selva Matta, svolta in direzione nord sotto Via Selva Matta, passando poi sotto la ex SS 639 e proseguendo sotto Via Schiavio; all'incrocio tra Via Civati e Via Brianza prosegue all'interno di proprietà di privati.

L'allacciamento della rete locale che serve il Comune di Albavilla ha luogo presso la cabina sita in via Selva Matta.

Le fasce di rispetto generate dal suddetto metanodotto, comunicate dall'Ente gestore in occasione della conferenza VAS del 25.02.2011 e determinate dal medesimo Ente in conformità al DM 24.11.1984 ed al DM 17.04.2008, sono le seguenti:

1 – Metanodotto Allacciamento Balzaretti & Modiglioni DN125

fascia di rispetto/sicurezza 5,00 mt – 7,00 mt per parte dalla condotta

- 2 – Metanodotto Allacciamento Castagna DN80  
fascia di rispetto/sicurezza 5,00 mt per parte dalla condotta
- 3 – Metanodotto Allacciamento Comune di Albavilla DN100  
fascia di rispetto/sicurezza 5,00 mt per parte dalla condotta
- 4 – Metanodotto Allacciamento Comune di Faggeto Lario DN150  
fascia di rispetto/sicurezza 5,00 mt per parte dalla condotta
- 5 – Metanodotto Allacciamento Castagna DN80  
fascia di rispetto/sicurezza 5,00 mt per parte dalla condotta

#### **14.8 Fasce di rispetto stradale**

L'esistenza di limiti all'edificazione da rispettare con riferimento al calibro stradale deriva direttamente dalla normativa del Codice della Strada (artt. 16, 17, e 18 D.Lgs 285/1992 e s.m.i.) e del suo Regolamento di attuazione (artt. 26, 27 e 28 D.P.R. 495/1992 e s.m.i.).

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.

Le strade che ad Albavilla generano le principali fasce di rispetto, ai sensi della normativa sopracitata, sono le seguenti:

- la S.P. ex Strada Statale 639 dei Laghi di Pusiano e di Garlate
- la S.P. 37 (Via Brianza)
- la S.P. 40 (Via Milano)

tutte classificabili come strada di tipo C, che fuori dai centri abitati generano una fascia di rispetto di 30 mt.

La perimetrazione del centro abitato include i terreni contermini alla SP 37 ed alla SP 40 tra le aree del centro abitato e pertanto, ai sensi del Regolamento di Attuazione del codice della Strada, viene individuata la fascia di rispetto di 30 mt solo per la SP ex SS 639.

Per la SP 37 e la SP 40 viene individuata una fascia di rispetto di 10 mt in considerazione dell'intensità del traffico veicolare transitante sulle medesime, come peraltro già definita nel PRG previgente.

#### **14.9 Vincoli di natura geologica e idrogeologica**

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

## PARTE II - IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Albavilla deve confrontarsi ed essere coerente, come prescritto dalla vigente normativa, con il quadro pianificatorio delineato a scala vasta, e quindi, nello specifico, con i seguenti strumenti a carattere sovracomunale:

- a) **Piano Territoriale Regionale (PTR)** della Lombardia, approvato con DCR 19 gennaio 2010, n. 951, e aggiornato con DCR 8 novembre 2011, n. 276
- b) **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**, approvato con DCP 59/35993 del 02.08.2006
- c) **Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Valle Lambro** approvato con DGR 28 luglio 2000, n. VII/601 (per il quale è attualmente in fase di elaborazione una variante)
- d) **Piano di Gestione del Sito di Importanza Comunitaria IT 2020005 "Lago di Alserio"** approvato con deliberazione del Consiglio d'Amministrazione n. 60 del 20 dicembre 2010
- e) **Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Triangolo Lariano (PIF)**, in fase di elaborazione

### 15. Il Piano Territoriale Regionale

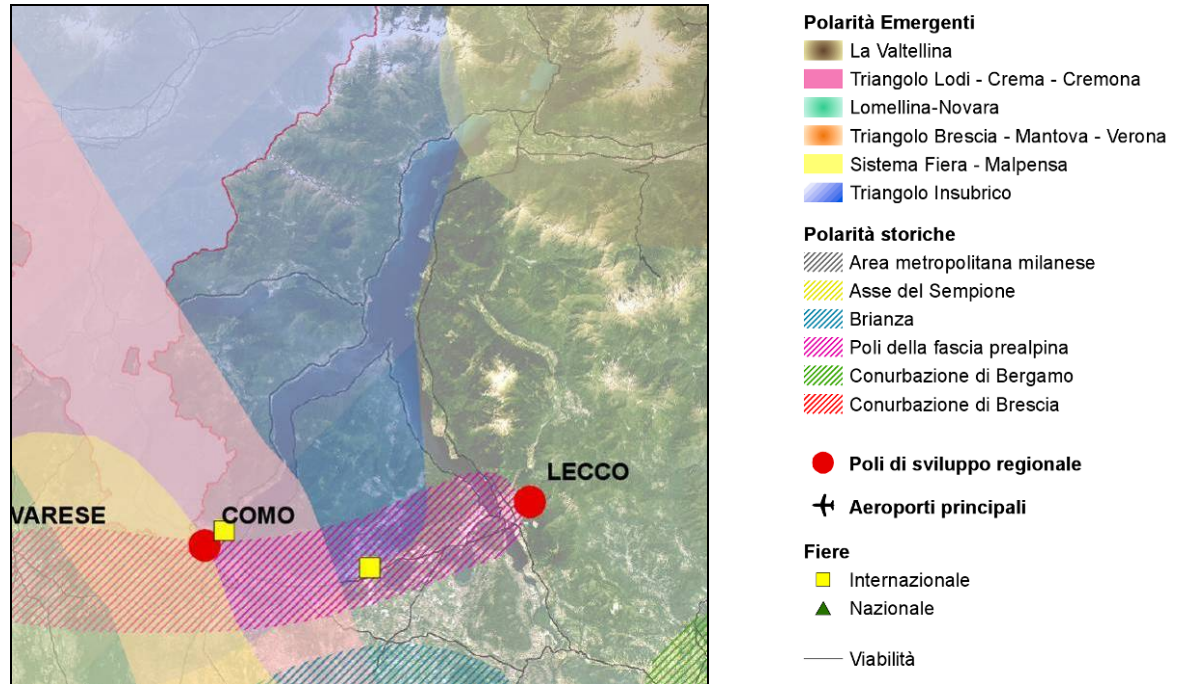
Il Piano Territoriale Regionale (PTR), articolato in Documento di Piano, Piano Paesaggistico, Strumenti Operativi, Sezioni Tematiche e Valutazione Ambientale, fornisce ai Comuni impegnati nella predisposizione del PGT un quadro conoscitivo ed orientativo alla scala vasta nel quale sviluppare a livello locale il proprio scenario strategico di piano.

Le indicazioni immediatamente operative sono limitate alla definizione degli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale in termini di poli di sviluppo, infrastrutture per la mobilità e zone di preservazione e salvaguardia ambientale, poiché scopo del PTR è quello di attivare politiche a scala locale.

Il PTR definisce 24 obiettivi tematici che i comuni sono tenuti a declinare in fase di elaborazione del PGT. Per il Comune di Albavilla gli indirizzi e gli orientamenti per uno sviluppo sostenibile del territorio sono individuati nei seguenti termini:

**PTR - Tav. 1 - Polarità e poli di sviluppo regionale**

Il territorio comunale di Albavilla è localizzato tra i poli di sviluppo regionale di Como e Lecco; l'urbanizzato di Albavilla è individuato sull'asse delle "polarità storiche attrattive della fascia prealpina".

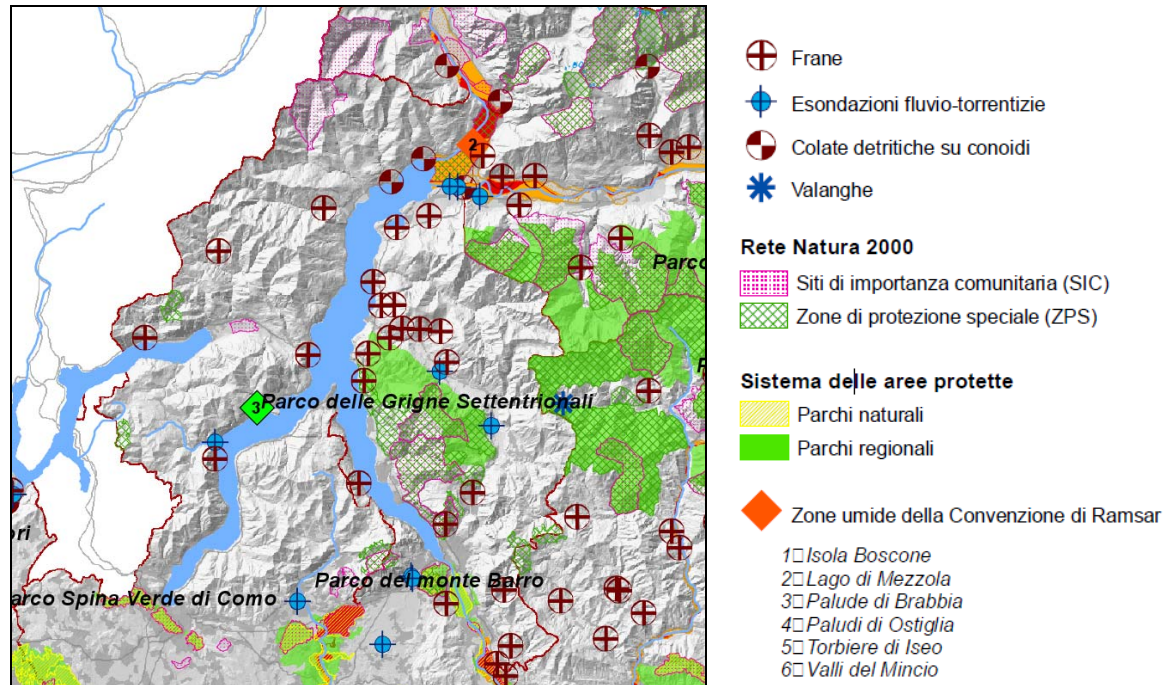


Obiettivi PTR:

- Favorire il policentrismo e lo sviluppo di network di territori
- Evitare squilibri tra polarità, fusione di conurbazioni e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali
- "Fare rete" tra le principali polarità del Sistema Metropolitano
- Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali

**PTR - Tav. 2 - Zone di preservazione e salvaguardia ambientale**

Viene rilevata la presenza del *Sito di Importanza Comunitaria Lago d'Alserio – Rete Natura 2000*

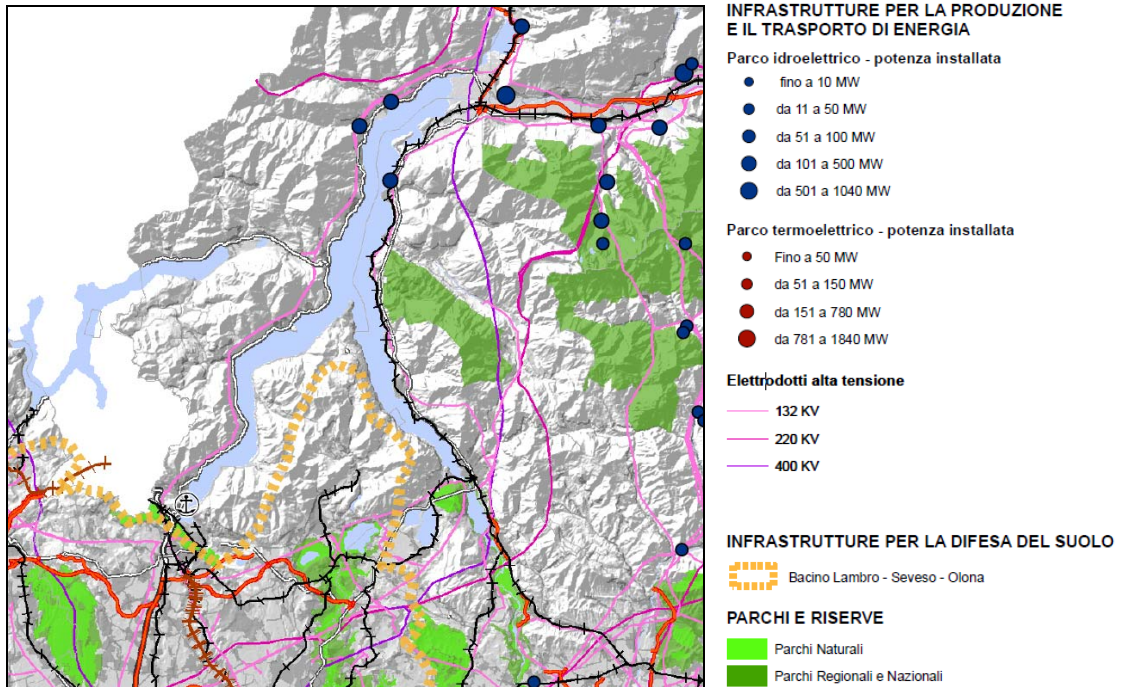


Obiettivi PTR:

- Protezione, valorizzazione e tutela (il PTR rimanda alla normativa settoriale specifica)

**PTR - Tav. 3 - Infrastrutture prioritarie per la Lombardia**

Il territorio comunale di Albavilla viene interessato dalla perimetrazione dell' *"Infrastruttura per la difesa del suolo Bacino Lambro-Seveso-Olona"*

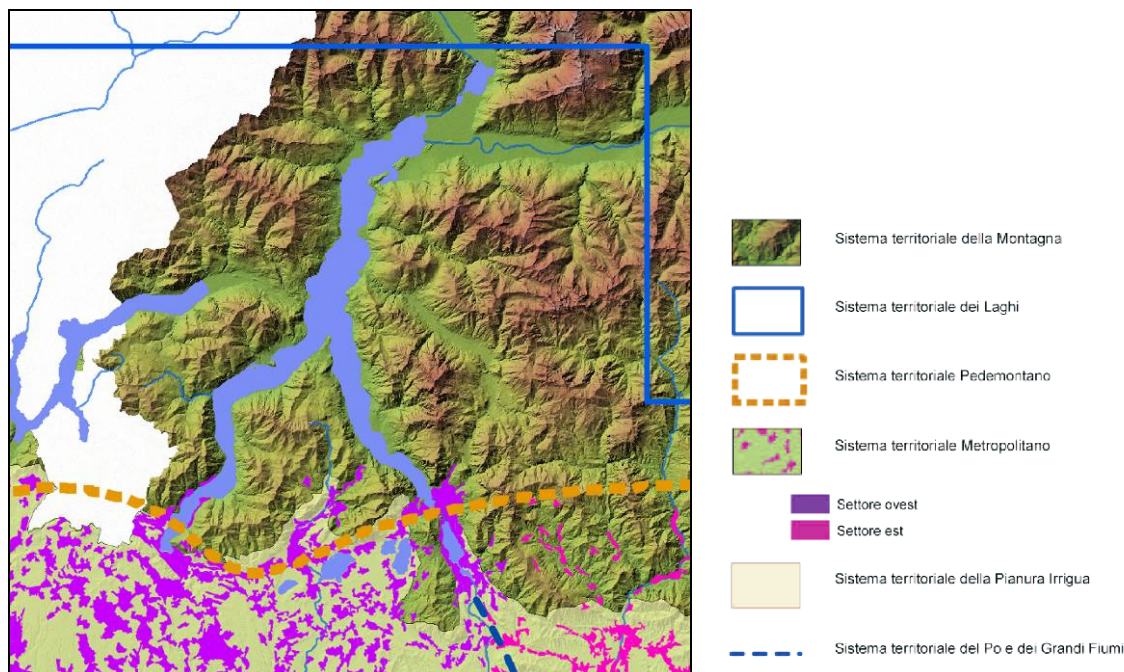


Obiettivi PTR:

- implementare politiche che prevedano la riduzione degli afflussi artificiali alla rete di superficie attraverso una riduzione delle aree impermeabilizzate, lo smaltimento delle acque bianche direttamente sul suolo o nel sottosuolo, la separazione delle acque delle reti fognarie (bianche e nere) e la laminazione (volanizzazione) delle portate del reticolo urbano

**PTR - Tav. 4 - I Sistemi Territoriali del PTR**

Il territorio comunale di Albavilla fa parte di quattro sistemi Territoriali : *metropolitano-settore ovest, della montagna, dei laghi, pedemontano.*

Obiettivi per sistema metropolitano:

- Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale
- Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale
- Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità
- Favorire uno sviluppo e riassetto territoriale di tipo policentrico
- Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee
- Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili
- Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio
- Riorganizzare il sistema del trasporto merci
- Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza
- Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio

Obiettivi per sistema montagna:

- Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano
- Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio
- Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi
- Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente

- Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità
- Programmare gli interventi infrastrutturali e l'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo
- Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento
- Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC)
- Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree

Obiettivi per sistema pedemontano:

- Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)
- Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse
- Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa
- Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata
- Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio
- Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola
- Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano
- Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell' ambiente e del paesaggio caratteristico
- Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive, garantendo l'accessibilità alle nuove infrastrutture ed evitando l'effetto "tunnel"

Obiettivi per sistema laghi:

- Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio
- Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio
- Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica
- Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria
- Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche
- Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali
- Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti

Il PTR assume anche valore di *Piano Paesaggistico*, riprendendo ed integrando il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) del 2001; questo strumento fornisce indicazioni in merito agli indirizzi generali di tutela riguardanti le diverse unità tipologiche del territorio lombardo, all'interno delle quali i Comuni devono collocarsi.

Il Comune di Albavilla rientra, come specificato nell'Abaco contenente le principali informazioni paesistico ambientali per i comuni allegato al PPR, nell'unità tipologica denominata "fascia collinare", per la quale vengono definiti specifici indirizzi di tutela.

Sul territorio comunale, inoltre, il Piano Paesaggistico individua l'Alpe Turati, nei pressi dell'Albergo La Salute, quale geosito di rilevanza regionale in ragione dell'interesse derivante dalla geologia stratigrafica del luogo.

Inoltre il Comune di Albavilla risulta essere assoggettato alle disposizioni immediatamente operative contenute nell'art. 17 della normativa del PPR, che tutela gli ambiti ad elevata naturalità; tale articolo declina i seguenti obiettivi specifici:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

La aree assoggettate alla disciplina dell'art. 17 delle NTA del PPR sono le zone montane, situate al di sopra degli 800 mt s.l.m. (codice SIBA: 194)

### 15.1 Obiettivi del PTR, strategie del PGT ed obiettivi del PGT

Il sistema territoriale individuato nel PTR che maggiormente connota il territorio comunale di Albavilla è il sistema pedemontano.

Gli obiettivi individuati per tale sistema vengono declinati come segue all'interno del PGT, il quale, articolando a livello locale le intenzioni regionali, propone nel presente Documento di Piano strategie di sviluppo e conseguenti azioni nei seguenti termini:

	OBIETTIVI PTR	STRATEGIE PGT	AZIONI PGT
1	Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)	Assumere la Rete Ecologica Provinciale (coerente con la RER) quale base per le scelte pianificatorie	Localizzare gli Ambiti di Trasformazione in aree non appartenenti alla rete ecologica
2	Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse	Creare meccanismi di incentivazione premiale atti a ridurre l'inquinamento ambientale e preservare le risorse esistenti	Creare incentivi energetici e incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente nei Nuclei di Antica Formazione
3	Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa	Orientare le scelte pianificatorie verso un'edificazione giudiziosamente compatta, evitando di operare all'esterno dell'urbanizzato	Localizzare gli Ambiti di Trasformazione all'interno del tessuto urbano consolidato, evitando la creazione di ulteriori Ambiti di Trasformazione oltre a quelli già previsti dallo strumento urbanistico previgente
4	Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Disimpegnare ambiti sensibili quali i Nuclei di Antica Formazione, attualmente eccessivamente congestionati	Realizzare by-pass esterni ai Nuclei di Antica Formazione e parcheggi delocalizzati
5	Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio	Una grande infrastruttura in fase di progettazione sul territorio comunale è la tratta Como-Lecco dell'Autostrada regionale Va-Co-Lc, che avrà un forte impatto sull'area agricola di rilevanza sovracomunale di Saruggia; il PGT recepisce tale infrastruttura, così come imposto dalla Regione, che provvederà a definire adeguati interventi di mitigazione finalizzati ad integrare tale asse viario con il paesaggio agrario sulla quale lo stesso impatterà.	
6	Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente	Riqualificare aree attualmente degradate in ambiti montani per la fruizione turistico-ricettiva delle stesse	Creare un Ambito di Riqualificazione Ambientale a carattere turistico-ricettivo alla Salute su un'area attualmente in stato di degrado e abbandono
		Individuare comparti agricoli di dimensioni significative e provvedere alla relativa tutela	Riconoscimento di un'area agricola con efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i. a Saruggia.

	e del paesaggio caratteristico		
7	Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano	Individuare all'interno dei Nuclei di Antica Formazione emergenze architettoniche che richiedano interventi accurati di recupero al fine di non perdere importanti elementi e manufatti caratteristici del territorio (Es: corti storiche degradate)	Creare Ambiti di Riqualificazione Urbana con indicazioni di recupero ad <i>hoc</i> volte a preservare il valore storico-architettonico di realtà che altrimenti rischierebbero di essere irrimediabilmente compromesse.
8	Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive, garantendo l'accessibilità alle nuove infrastrutture ed evitando l'effetto "tunnel"	Garantire la coesistenza di un sistema produttivo/industriale di recente formazione nell'area sud-ovest del territorio comunale (recentemente collegato direttamente con la ex Strada Statale 639 dei Laghi di Pusiano e di Garlate mediante la realizzazione di un sottopasso) con un sistema artigianale/produttivo storicamente presente sul territorio comunale.	Flessibilità normativa in quegli ambiti storicamente artigianali/produttivi presenti sul territorio comunale al fine di garantirne la sopravvivenza.

## 16. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como (PTCP) definisce in modo ancor più mirato e dettagliato gli obiettivi inquadrati dallo strumento regionale.

Esso si propone come vero e proprio strumento di *governance* nella definizione di politiche urbanistico-territoriali, incentivando il coordinamento e la cooperazione pubblico/privata, anche finanziaria, quale mezzo fondamentale per implementare politiche e piani, sempre in una dichiarata ottica di sviluppo sostenibile.

Così come il PTR, il PTCP ha carattere marcatamente paesaggistico.

Esso suddivide il territorio provinciale in 27 unità di paesaggio, definendo caratteristiche e criticità di ciascuna.

Il territorio di Albavilla fa parte di ben 4 unità di paesaggio:

<i>Unità di paesaggio</i>		<i>Porzione di territorio interessata</i>	<i>Principali elementi di criticità</i>
<b>18</b>	balcone lombardo	Area montana a nord del territorio comunale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole e pastorali</li> <li>- perdita del significato funzionale dei percorsi verticali ed abbandono di percorsi e manufatti storici</li> <li>- dissesto idrogeologico diffuso</li> <li>- presenza di impianti forestali estranei al contesto ecologico</li> </ul>
<b>23</b>	ambiti pedemontani	Fascia di territorio urbanizzata pedemontana	<ul style="list-style-type: none"> <li>- perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato e l'abbandono di percorsi e manufatti storici</li> <li>- interruzione dei corridoi ecologici</li> <li>- presenza di specie estranee al contesto ecologico</li> </ul>
<b>24</b>	fascia dei laghi briantei	Area a sud del territorio comunale limitrofa a lago d'Alserio – frazione Carcano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo</li> <li>- interruzione dei corridoi ecologici</li> <li>- progressiva sottrazione di terreni all'attività agricola</li> <li>- presenza di specie estranee al contesto ecologico</li> </ul>
<b>26</b>	collina canturina e media valle del Lambro	Aree a sud del territorio comunale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo</li> <li>- interruzione dei corridoi ecologici</li> <li>- presenza di specie estranee al contesto ecologico</li> </ul>

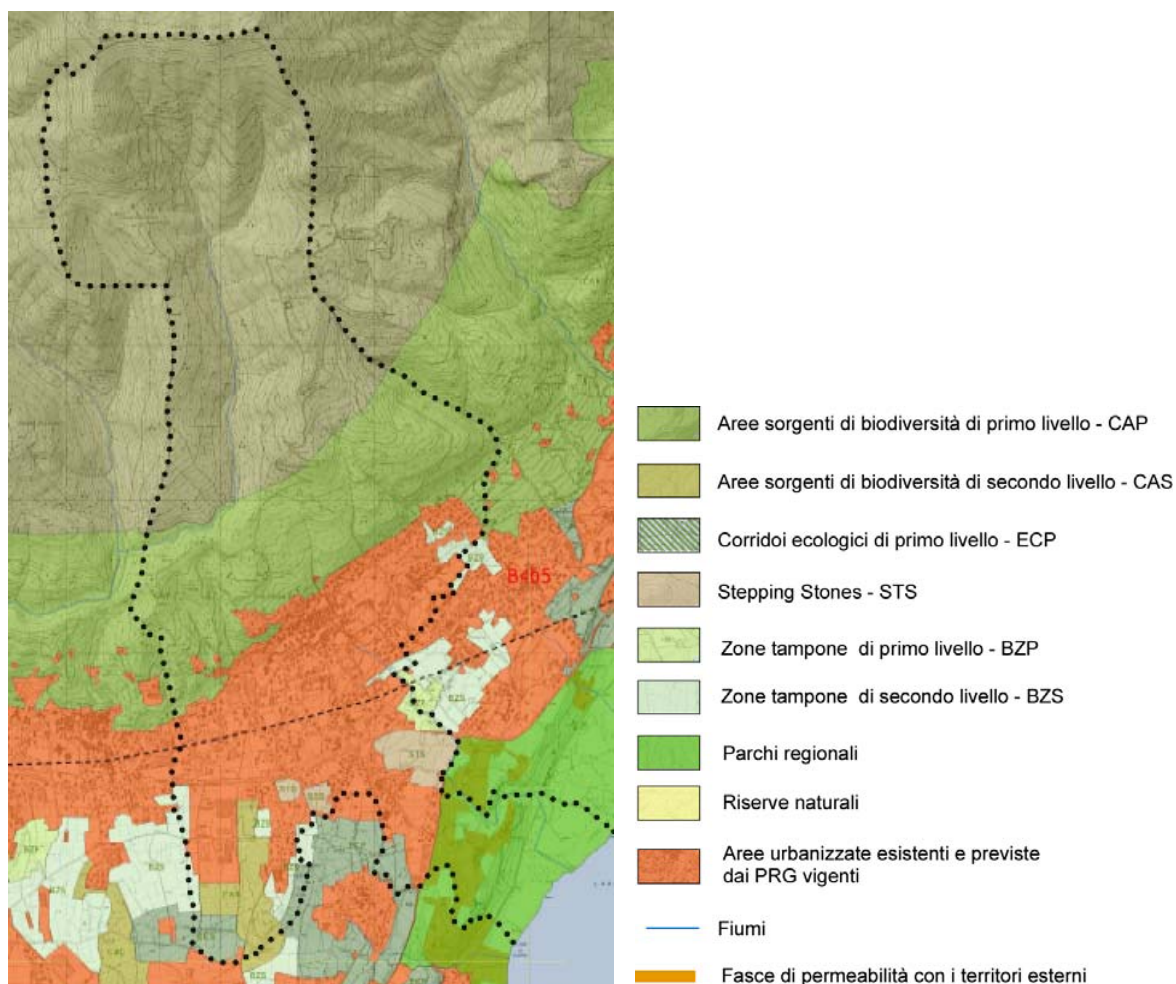
Il PTCP definisce inoltre la rete ecologica provinciale, che si compone di unità ecologiche la cui funzione è di *“consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tal modo i processi di estinzione locale, l’impoverimento degli ecomosaici e la riduzione della biodiversità”* (art. 11, comma 1 delle NTA).

Vengono così disciplinati gli interventi realizzabili, nonché le modalità di attuazione degli stessi, nelle aree appartenenti alla rete ecologica.

La rete ecologica, dalla quale sono escluse le aree urbanizzate esistenti e previste dal PRG approvato nel 2005, è costituita dai seguenti elementi:

	<i>Elementi rete ecologica</i>	<i>Identificazione</i>	<i>Azioni previste dal PTCP</i>
Elementi costitutivi fondamentali	Ambiti a massima naturalità – MNA	Ambiti del territorio montano ad elevata integrità ambientale	Tutela assoluta
	Aree sorgenti di biodiversità di primo livello – CAP	Aree generalmente ampie caratterizzate da elevati livelli di biodiversità e da ecomosaici continui	Promuovere e sostenere iniziative di istituzione/ampliamento di aree protette
	Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello – CAS	Aree più o meno ampie caratterizzate da medi livelli di biodiversità e da ecomosaici continui	Promuovere e sostenere iniziative di istituzione/ampliamento di aree protette
	Corridoi ecologici di primo livello – ECP	Strutture lineari caratterizzate da continuità ecologica, in grado di connettere le sorgenti di biodiversità mantenendo i flussi riproduttivi: costituiscono “varchi ineliminabili”	Applicare strategie di conservazione del paesaggio. Promuovere e sostenere iniziative di istituzione/ampliamento di aree protette
	Corridoi ecologici di secondo livello – ECS	Strutture lineari caratterizzate da continuità ecologica, in grado di connettere le sorgenti di biodiversità mantenendo i flussi riproduttivi: connettono sorgenti di media rilevanza	Applicare strategie di conservazione del paesaggio. Promuovere e sostenere iniziative di istituzione/ampliamento di aree protette
	Stepping Stones – STS	Aree di modeste dimensioni che costituiscono punti di appoggio alla rete ove mancano corridoi ecologici	Applicare strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio.
	Zone di riqualificazione ambientale – ZRA	Aree dove attuare progetti di ricucitura della rete	Da gestire mediante progetti di ricucitura e de-frammentazione della rete ecologica

Zone tampone	Zone tampone di primo livello – BZP	Aree con funzione di interposizione tra aree naturali o paraturali ed aree antropizzate, caratterizzati da ecomosaici continui e mediamente diversificati	Da gestire in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile, allo scopo di consolidare ed integrare la rete ecologica
	Zone tampone di secondo livello – BZS	Aree con funzione di interposizione tra aree naturali o paraturali ed aree antropizzate, caratterizzati da ecomosaici discontinui e poco diversificati	Da gestire in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile, attivando politiche locali polivalenti



**L'Amministrazione comunale si propone di assumere la rete ecologica provinciale quale base di orientamento e riferimento per lo sviluppo futuro del territorio, implementando quindi le scelte pianificatorie in atto previste dal vigente PRG, senza ulteriore consumo di suolo appartenente alla rete ecologica.**

### 16.1 Verifica di compatibilità con la rete ecologica

Il PTCP individua quali "aree urbanizzate" quelle esistenti e previste dagli strumenti urbanistici comunali e intercomunali vigenti alla data di approvazione del PTCP.

Pertanto, nell'ambito della verifica di compatibilità con la rete ecologica, la perimetrazione delle aree urbanizzate escluse dalla rete è stata rettificata sulla base del PRG approvato nel 2005, includendo anche quelle aree a cui era stata attribuita una seppur minima possibilità edificatoria, e ridefinendo con precisione la perimetrazione dell'urbanizzato utilizzando quale base cartografica di riferimento il fotogrammetrico (scala 1:2.000) in luogo della Carta Tecnica Regionale (scala 1:10.000), giungendo così ad un miglior livello di precisione.

Successivamente la Provincia di Como, nell'ambito dello studio paesaggistico-ambientale propedeutico alla redazione del Rapporto Ambientale, ha tuttavia valutato con attenzione le aree con minima possibilità edificatoria, nella fattispecie due grosse aree, l'una montana e l'altra agricola, ritenendo opportuno ricondurle nella rete ecologica in ragione del loro elevato valore ambientale e naturalistico.

Le suddette aree, nello specifico, sono costituite dalla vasta area agricola di Corogna a sud della ex SS 639 dei Laghi di Pusiano e di Garlate e dall'area della Salute, entrambe definite "zone speciali" nel vecchio PRG che ora diventano, rispettivamente, *stepping stone* e *ambito a massima naturalità*.

In merito all'area di Corogna, l'Amministrazione comunale ha inoltre ritenuto opportuno mantenere la destinazione di area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale del terreno posto in adiacenza alla Via Carcano, sia perché ritenuto particolarmente idoneo alla localizzazione di strutture e servizi a carattere sportivo a causa delle dimensioni significative dell'area sia perché già escluso dalla Rete ecologica provinciale nel vigente PTCP.

La Provincia ha ritenuto opportuno ricondurre alla rete ecologica anche un'altra area di minor entità, denominata "di frangia", posizionata cioè al limite dell'urbanizzato, ma ritenuta potenzialmente interferenti con la salvaguardia della rete stessa. Più specificatamente è stata ricondotta alla rete ecologica un'area che l'Amministrazione aveva proposto divenisse Ambito di Trasformazione, come verrà meglio analizzato nella Parte IV (Azioni di Piano) del presente Documento: l'ambito proposto di Via Molinara, ritenuto importante poiché contiguo ad un'area sorgente di biodiversità di secondo livello (CAS) e caratterizzato da visuali di pregio.

### 16.2 La sostenibilità insediativa

L'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Como definisce criteri e modalità secondo i quali verificare la sostenibilità insediativa del PGT, stabilendo l'eventuale superficie massima di espansione dell'urbanizzato.

I parametri che è necessario considerare per effettuare la suddetta verifica di sostenibilità sono i seguenti:

I.C.S.: indice del consumo del suolo

A.U.: area urbanizzata

S.T.: superficie territoriale del comune

L.A.E.: limite di espansione della superficie urbanizzata

S.A.E.: superficie ammissibile delle espansioni

I.Ad.: incremento addizionale previsto dai criteri premiali.

La Superficie Ammissibile delle Espansioni (S.A.E.) risulta dalla formula  $S.A.E. = A.U. \times (L.A.E. + I.Ad.)$ , ed è desumibile, a seguito del calcolo dell'Area Urbanizzata, dalla seguente tabella:

Ambito Territoriale		Classi di I.C.S. (% di A.U. rispetto a S.T.)				
		A	B	C	D	E
1	Alto Lario	0 – 3 %	3 – 6 %	6 – 9 %	9 – 12 %	12 – 100 %
2	Alpi Lepontine	0 – 2,5 %	2,5 – 5 %	5 – 7,5 %	7,5 – 10 %	10 – 100 %
3	Lario Intelvese	0 – 6 %	6 – 9 %	9 – 12 %	12 – 18 %	18 – 100 %
4	Triangolo Lariano	0 – 10 %	10 – 17,5 %	17,5 – 25 %	25 – 40 %	40 – 100 %
5	Como e area urbana	0 – 30 %	30 – 35 %	35 – 40 %	40 – 45 %	45 – 100 %
6	Olgiatese	0 – 20 %	20 – 25 %	25 – 30 %	30 – 40 %	40 – 100 %
7	Canturino e Marianese	0 – 25 %	25 – 30 %	30 – 35 %	35 – 40 %	40 – 100 %
8	Brughiera comasca	0 – 25 %	25 – 30 %	30 – 35 %	35 – 40 %	40 – 100 %
Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)						
		6,00 %	2,70 %	1,70 %	1,30 %	1,00 %
		+ I. Ad. (previsto da criteri premiali: max 1,00 % di A.U.)				
Superficie ammissibili delle espansioni: S.A.E. = A.U. x (L.A.E. + I.Ad.)						

L'Area Urbanizzata è data dalla somma delle seguenti superfici:

Residenziale	mq	1.617.100
Extraresidenziale	mq	567.064
Per infrastrutture e mobilità	mq	302.283
Per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico comunale	mq	152.508
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>2.638.955</b>

Come previsto dalla normativa provinciale sono da escludersi dal suddetto computo le seguenti superfici:

Parchi urbani o aree classificate a verde di tutela ambientale o similari pubbliche e private, con superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq, con indice di copertura arborea minima del 10 % dell'area e con superficie edificata non superiore al 20 %	- mq	169.563
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (R.D. 523/1904, DGR 7868/2002 e smi)	- mq	39.853
Fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque (DPR 236/1988 e smi) per le parti effettivamente non urbanizzate	- mq	27.957
Strade Provinciali e Statali e relative fasce di rispetto	- mq	195.419
Fasce di rispetto cimiteriali per le parti effettivamente non urbanizzate	- mq	1.560
Superfici territoriali delle funzioni di rilevanza sovracomunale	- mq	-
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>434.352</b>

L'Area Urbanizzata (A.U.) del territorio comunale di Albavilla è dunque pari a:  $mq\ 2.638.955 - mq\ 434.352 = mq\ 2.204.603$ , cioè il 21 % della Superficie territoriale complessiva (S.T.); il limite ammissibile di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.) è pertanto pari al 1,70 % dell'Area Urbanizzata.

Il limite ammissibile di espansione può essere ulteriormente aumentato di una quota aggiuntiva calcolata sulla base del soddisfacimento degli indici di sostenibilità insediativa di cui all'articolo 39 delle N.T.A. del PTCP.

Tali indici sono stati calcolati come dall'allegata scheda di valutazione della Sostenibilità Insediativa. Partendo dal presupposto che gli Ambiti di Trasformazione previsti dal presente Documento di Piano sono totalmente ricompresi nella perimetrazione del territorio già urbanizzato, si è giunti alla determinazione dei seguenti valori:

ISI 1 - Indice di tutela del Territorio - esprime il rapporto percentuale fra le aree sottoposte a tutela paesistico-ambientale (A.Tu.) e la superficie territoriale del comune (S.T.): **100%**

ISI 2 - Indice di riuso del territorio urbanizzato - 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.): **100 %**

ISI 3 - Indice di compattezza - 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.): **100 %**

ISI 4 - Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli - 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.): **95,94%**

ISI 5 - Indice di accessibilità locale - ha lo scopo di esprimere il grado di accessibilità delle aree di espansione insediativa - **Buona**

ISI 6 - Indice di dotazione/adeguamento delle reti tecnologiche - esprime il grado di dotazione esistente e di adeguamento delle reti tecnologiche previste dallo strumento urbanistico comunale: **Parziale**

Dai calcoli effettuati, l'incremento percentuale addizionale della superficie delle espansioni insediative (I.Ad.) è pari al 0,93 % e pertanto la Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.) risulta pari a mq 57.981,05, calcolata con la seguente formula:

$$S.A.E. = A.U. \times (L.A.E. + I.Ad.) = 2.204.603 \times (0,017 + 0,0093) = 2.204.601 \times 0,0263 = 57.981,05 \text{ mq}$$

L'amministrazione comunale, sulla base delle scelte pianificatorie volte al risparmio del consumo di suolo non urbanizzato ed al mantenimento della rete ecologica definita nel PTCP della Provincia di Como, ha tuttavia deciso di non usufruire di tale possibilità di espansione edificatoria, nel pieno rispetto della propria strategia di sviluppo territoriale.

La Superficie urbanizzata prevista nel vigente PGT, calcolata con i medesimi criteri utilizzati per il calcolo dell'Area Urbanizzata (A.U.), risulta infatti pari a mq 2.114.109, **quindi INFERIORE di ben mq 90.493 rispetto all'Area Urbanizzata del PRG approvato nel 2005.**

## 17. Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Lambro

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro, approvato con DGR 7/601 del 28.07.2000, disciplina la parti di territorio comunale ricomprese nella perimetrazione del Parco, stabilendo, all'interno delle proprie Norme Tecniche di Attuazione, indirizzi, direttive e prescrizioni finalizzati ad assicurare la salvaguardia del territorio, governando le interazioni tra ambiente naturale ed ambiente antropizzato in un'ottica di sostenibilità ambientale.

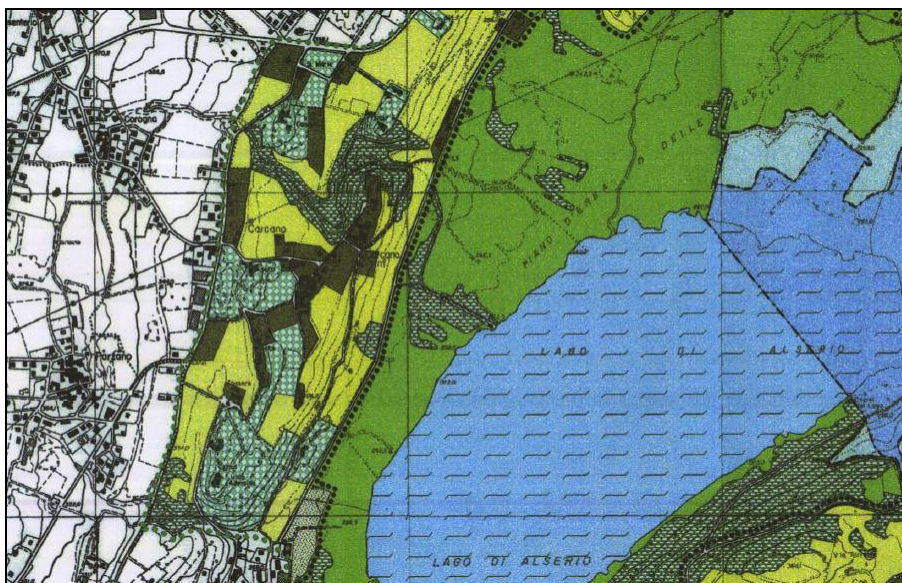


Figura 1 – Stralcio tavola 1a PTC Parco Valle Lambro – Articolazione del territorio



Gli articoli che interessano il territorio di Albavilla, ai quali si rimanda, sono i seguenti:

- Art. 10. Sistema delle aree fluviali e lacustri
- Art. 11. Sistema delle aree prevalentemente agricole
- Art. 15. Ambiti boscati
- Art. 18. Ambiti di parco storico
- Art. 21. Ambiti insediativi

## **18. Il Piano di Gestione del Sito di Importanza Comunitaria IT2020005 “Lago di Alserio”**

Il SIC IT2020005 “Lago d’Alserio” è stato individuato come Sito di Importanza Comunitaria della Regione Lombardia con nota prot. 78887 del 18.12.1996, ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE e del DPR 357/97.

Il SIC Lago d’Alserio è gestito dallo stesso ente gestore del Parco Valle Lambro, che ha redatto uno specifico Piano di Gestione, approvato con deliberazione del Consiglio d’Amministrazione n. 60 del 20 dicembre 2010.

L’obiettivo del suddetto Piano di Gestione è quello di salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali presenti lungo le sponde del Lago di Alserio, preservando quindi le specie di interesse botanico e zoologico ivi viventi.

Nello specifico, il Piano di Gestione si propone di:

- conservare le specie autoctone e gli habitat che le ospitano;
- limitare le minacce ed i fattori di impatto;
- sviluppare la rete ecologica, promuovendo la connessione degli habitat naturali e seminaturali e la diversificazione degli habitat agricoli;
- integrare le attività economico-produttive con la conservazione degli elementi naturali.

Per il perseguimento di tali obiettivi le Norme del Piano di Gestione impongono che gli interventi previsti nelle aree del territorio comunale ricadenti nel SIC, come si evince dalla cartografia allegata al Piano (Tavola n. 7 del Piano di Gestione), siano sottoposte a Valutazione di Incidenza, coerentemente con quanto stabilito dalla DGR VII/14106 del 08.08.2003.

La Valutazione di Incidenza, inoltre, dovrà essere applicata anche per gli interventi realizzati all'esterno del SIC, negli ambiti definiti nella tavola n. 7 del Piano di Gestione, qualora, per loro natura, siano ritenuti suscettibili di produrre incidenze significative sulle specie e sugli habitat presenti nel sito.

Gli interventi soggetti a Valutazione di Incidenza sono definiti nell’articolo 1 delle Norme del Piano di Gestione; gli interventi di minima entità possono essere assoggettati alla procedura di Esclusione da Valutazione di Incidenza, così come esplicitato nel piano.

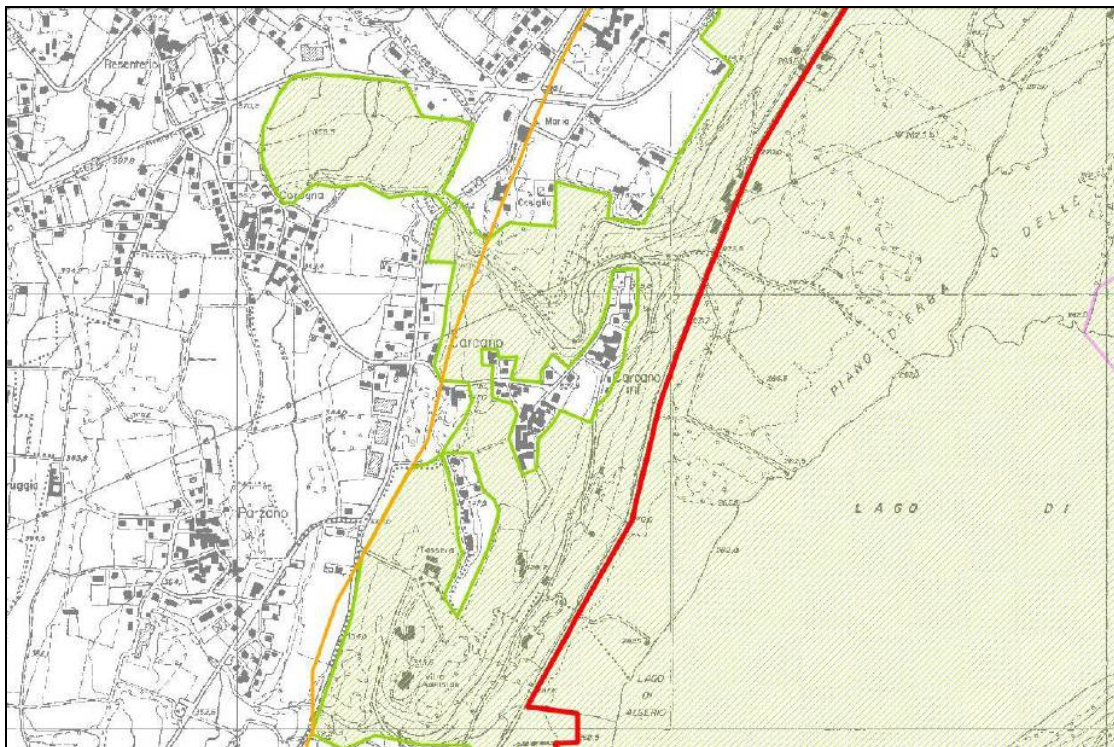







Figura 2 – Stralcio tavola 7 – Carta degli ambiti di applicazione delle norme

#### Legenda

-  Sito di Interesse Comunitario del lago di Alserio
-  Altri SIC
-  Area di riferimento per l'applicazione della valutazione di incidenza
-  Zone di rispetto per la fauna
-  Area di divieto di sorvolo

Come è possibile osservare dalla carta degli ambiti di applicazione delle norme, nel territorio comunale di Albavilla è richiesta la Valutazione di Incidenza, oltre che per le aree ricadenti nella perimetrazione del SIC, anche per le aree esterne situate nella frazione di Carcano, ad eccezione dei nuclei storici, e per la vasta area non urbanizzata retrostante l'edificio di Corogna.

Viene infine individuata un'area di "divieto di sorvolo", dove il sorvolo aereo è vietato fino ad un'altezza minima di 500 mt dal livello del terreno, ad eccezione dei mezzi di soccorso, vigilanza, antincendio e protezione civile.

Per quanto concerne le specifiche misure di tutela degli habitat e delle specie floristiche, vegetazionali e faunistiche, si rimanda alla consultazione del Piano di Gestione, a cui è anche allegata la modulistica relativa alla Valutazione di Incidenza.

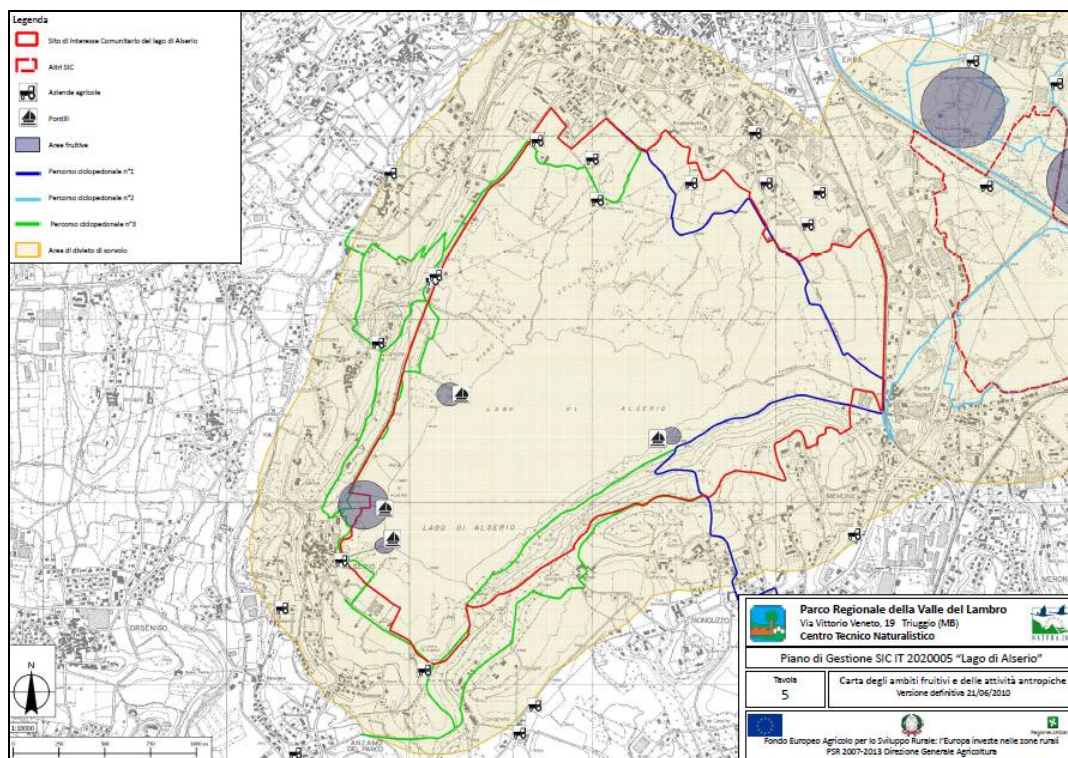


Figura 3 – Tavola 5 – Carta degli ambiti fruitivi e delle attività antropiche

Nel presente Documento di Piano è importante rilevare, infine, che il Piano di Gestione del SIC Lago d'Alserio individua nella Tavola 5 – “Carta degli ambiti fruitivi e delle attività antropiche” dei percorsi ciclopedonali che l'Ente Gestore indica tra le “azioni di gestione” ad alta priorità, da realizzarsi entro 5 anni, per connettere gli abitati limitrofi al sito, regolare e qualificare la fruizione dei tratti esistenti e ridurre la dispersione dei percorsi.

Il percorso ciclopedonale n. 3 (individuato con colore verde in Figura 3), che comprende il sentiero del Brolo in località Carcano, coincide con il progetto preliminare dei percorsi ciclopedonali redatto dal Parco Regionale della Valle del Lambro.

Le azioni di gestione, che vengono meglio definite con apposite schede operative allegate al Piano di Gestione, sono, per il territorio comunale di Albavilla, le seguenti:

AZ1: *regolamentazione* – Tutela della quantità e della qualità delle acque del lago e del reticolo idrografico annesso, emissario compreso.

AZ6: *intervento attivo* – Diversificazione ambientale delle sponde del lago

AZ9: *intervento attivo* – Contenimento delle specie esotiche erbacee

AZ15: *incentivazione* – Gestione dei prati a sfalcio – HABITAT 6510

AZ31: *intervento attivo e programma didattico* – Percorsi ciclopedonali fruitivi

AZ35: *intervento attivo e programma didattico* – Riqualificazione Valle di Carcano e Torrente Cariggi

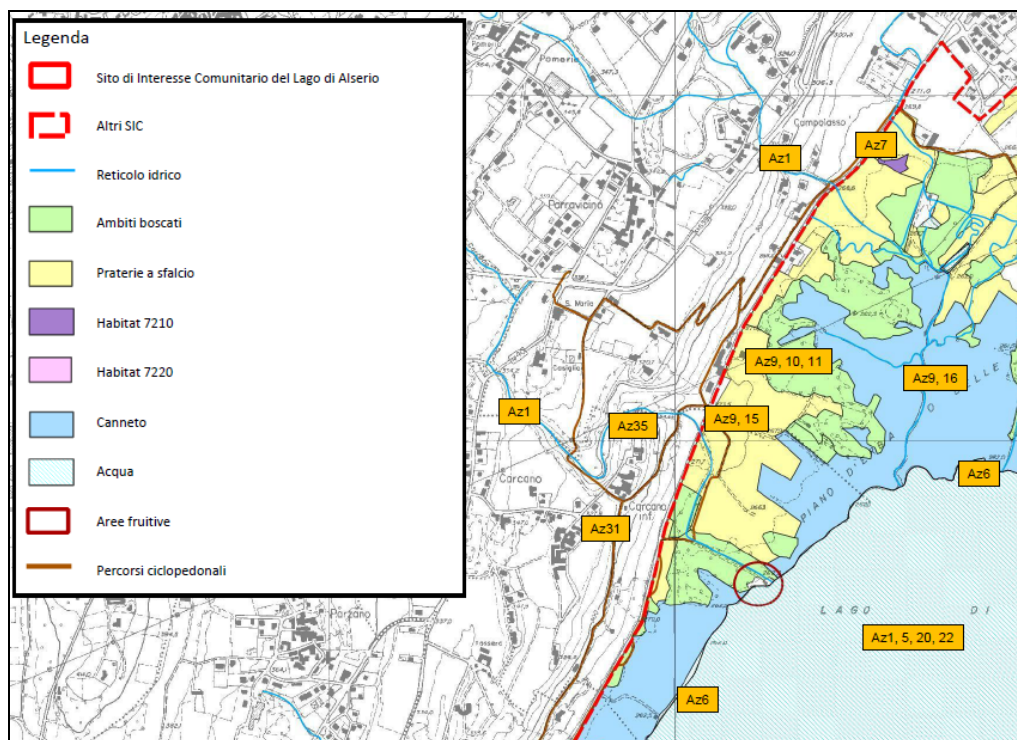


Figura 4 – Stralcio tavola 6 – Carta delle azioni

## 19. Il Piano di Indirizzo Forestale

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), in fase di predisposizione da parte della Comunità Montana del Triangolo Lariano, è uno strumento di rilevante importanza per la pianificazione del territorio boscato comunale.

Tale piano consente infatti di coordinare la pianificazione territoriale con quella forestale, definendo le destinazioni da attribuire ai territori boscati, le modalità di gestione, le misure di tutela, la possibilità di trasformazione e le relative modalità di compensazione.

Il PIF inoltre semplifica la definizione dell' *"elemento bosco"*, che viene ora chiaramente cartografato e delimitato, senza alcuna possibilità interpretativa, a garanzia di una maggior tutela delle aree boscate.

Il PGT recepisce la perimetrazione di tali aree ai sensi dell'articolo 48, comma 3, del Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale (LR 31/2008), che prevede che le delimitazioni delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite nei Piani di Indirizzo Forestale siano immediatamente esecutive e vengano recepite dagli strumenti urbanistici comunali.

Le analisi effettuate nel presente Documento di Piano si basano su una bozza del PIF, non essendo lo stesso ancora stato adottato ed approvato dagli enti preposti. Tuttavia è fondamentale considerare quanto stabilito in tale bozza, poiché non è possibile effettuare una corretta pianificazione territoriale senza considerare i suoi contenuti, che comunque, una volta approvato il PIF, andrebbero in variante automatica allo strumento comunale.

Il PIF interessa l'intero territorio comunale di Albavilla, ad eccezione delle aree comprese nel Parco Regionale Valle Lambro, per le quali vige il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Si rileva inoltre che Albavilla, unitamente a Brunate, Nesso, Torno e Valbrona, è sempre stata esclusa dalla pianificazione forestale dei Piani di Assestamento Forestale (PAF), che gestiscono le superfici agrosilvopastorali di proprietà pubblica; infatti sul territorio comunale sono presenti solo 3 ettari di tali superfici.

## 19.1 Uso del suolo

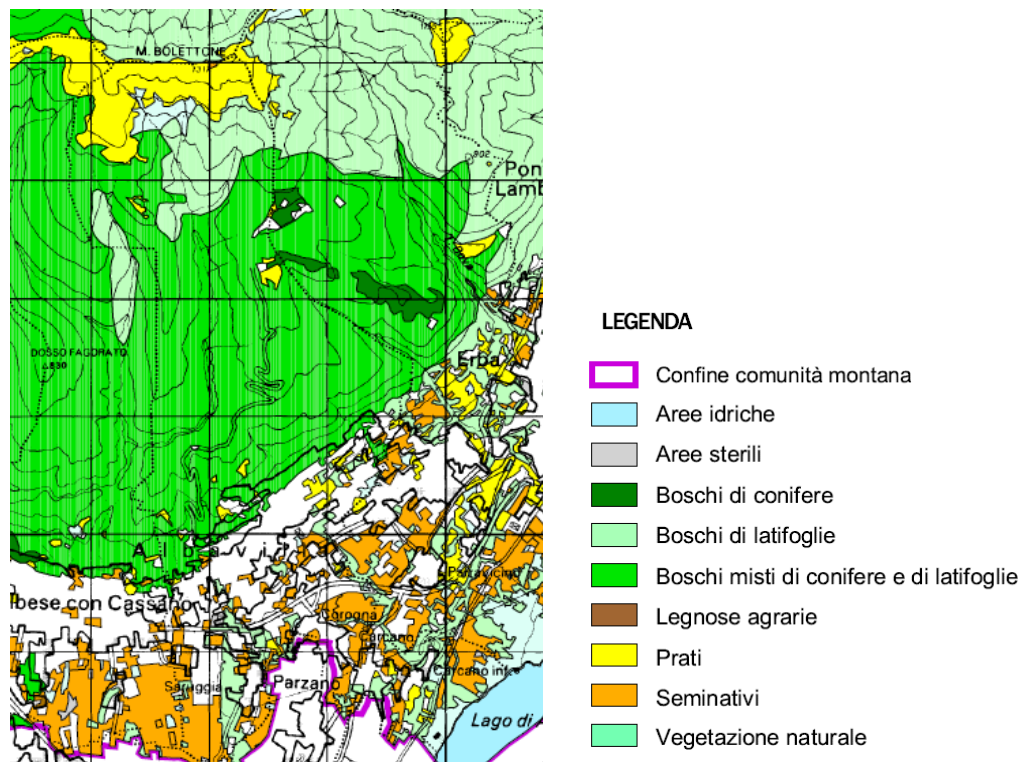


Figura 1 – Tav. 3 – Uso del suolo

Una prima base conoscitiva del territorio è stata effettuata utilizzando la banca dati DUSAF, che ad Albavilla individua i seguenti usi del suolo:

- *seminativo e boschi di latifoglie*: aree limitrofe all'urbanizzato
- *prati*: area "La Salute" e cima del Monte Bollettone
- *boschi misti di conifere e latifoglie*: area che si estende dalla direttrice pedemontana di Via ai Monti-Via Panoramica all'area più settentrionale del territorio comunale, ricomprendendo la quasi totalità del territorio montano, con eccezione di una piccola area coperta da *vegetazione naturale* e *boschi di latifoglie* sul versante meridionale del Monte Bollettone.

## 19.2 Categorie forestali e tipologie forestali

Successivamente il PIF definisce le categorie forestali e le tipologie forestali, individuando per ciascuna di esse le linee gestionali di tutela e sviluppo, laddove necessario.

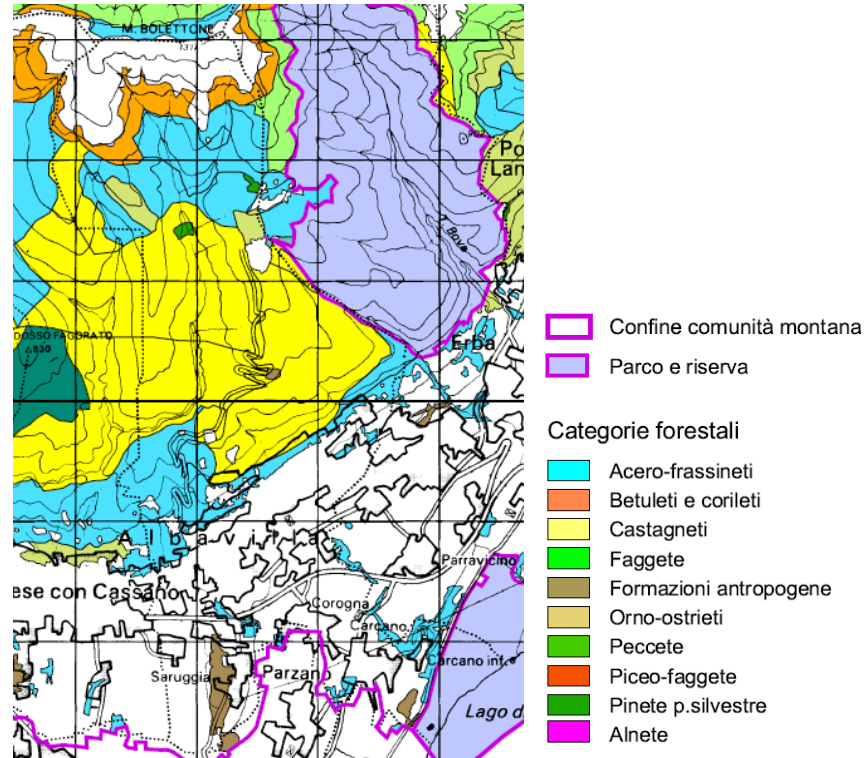


Figura 2 – Tav. 4 – Categorie forestali

Le categorie forestali individuate ad Albavilla sono le seguenti: *acero-frassineti*, *formazioni antropogene*, *castagneti*, *betuleti e corileti* e *peccete*, meglio definite nella carta delle tipologie forestali.

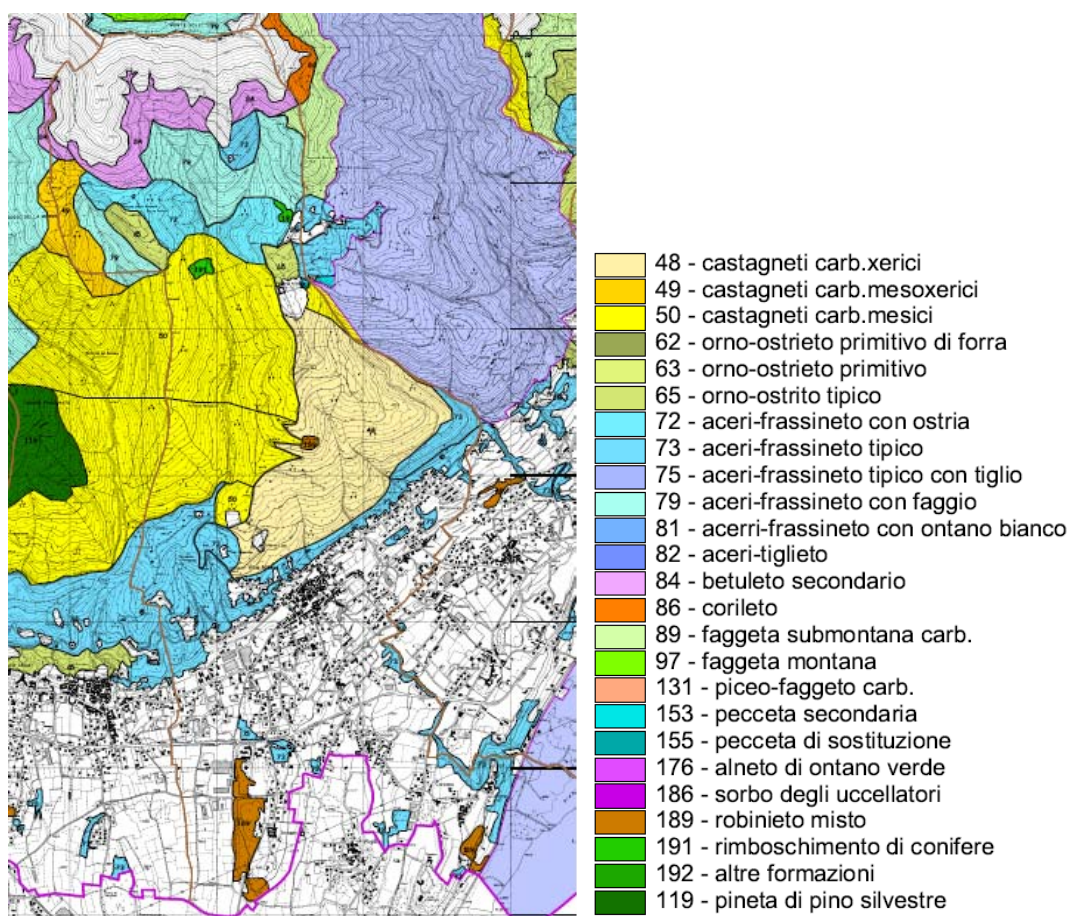


Figura 3 – Tav. 5.4 – Tipologie forestali

La carta delle tipologie forestali individua ad Albavilla le seguenti tipologie:

- Saruggia, zona sud: 189 – *robineto misto*
- Aree limitrofe all'urbanizzato (fascia pedemontana ed area sovrastante nel settore ovest sino alla curva di livello dei 600 mt, piccole aree a Molena e Carcano, valle di Carcano e aree adiacenti alla ex SS 639, ): 73 – *aceri-frassineto tipico*
- Area montana sotto gli 800 mt circa:
  - sul lato occidentale della strada che conduce all'Alpe del Viceré: 50 – *castagneti carb. mesici*
  - sul lato orientale della strada che conduce all'Alpe del Viceré: 48 – *castagneti carb. xerici*
- Zona La Salute/Alpe del Viceré: 153 – *pecceta secondaria*, 65 – *orno-ostrieto tipico*, 89 – *faggeta submontana carb.*
- Area Baita Patrizi e zona adiacente al confine con Albese con Cassano: 65 – *orno-ostrieto tipico*, 79 – *aceri-frassineto con faggio*, 49 – *castagneti carb. mesoxerici*, 72 – *aceri-frassineto con ostria*
- Fascia boscata tra l'Alpe del Viceré e la vetta del Monte Bollettone: 73 - *aceri, frassineto tipico*, 79 - *aceri-frassineto con faggio*, 84 – *betuleto secondario*

Le *linee gestionali* definite per le suddette tipologie sono le seguenti:

***Robinieto misto***

La robinia è una delle maggiori specie esotiche diffuse artificialmente nel paesaggio lombardo, normalmente diffusa a scapito delle originarie cenosi autoctone, poiché è in grado di formare rapidamente, grazie alla sua facilità di riproduzione, consorzi molto fitti e stabili nel tempo.

Ordinariamente i cedui di robinia sono governati come cedui semplici. In linea generale, nelle stazioni più favorevoli, si tenderà a far invecchiare i soprassuoli di robinia in considerazione della sua ridotta capacità di riprendere in vecchiaia il sopravvento sulla vegetazione autoctona; durante questa fase sarà necessario il rilascio nel soprassuolo trattato di tutte le specie pregiate.

***Aceri-frassineto tipico, aceri-frassineto con faggio, aceri-frassineto con ostraia***

Per i soprassuoli di questa tipologia, che localmente costituiscono una fase transitoria nel passaggio a fustaia anche per naturale invecchiamento, per la produzione di soggetti di buona qualità è consigliato il governo a fustaia mediante l'applicazione della cosiddetta "selvicoltura d'educazione" che consiste in un diradamento selettivo quanto sono presenti nel soprassuolo 400-500 candidati con diametro superiore ai 10-14 cm (circa 20 anni d'età): fra questi si selezionano 300-400 soggetti scelti che a fine turno (60-70 anni) saranno ridotti a 70-100 piante a ettaro con diradamenti progressivi ogni 5-10 anni. L'intensità del diradamento sarà dapprima debole con intensità crescente. I criteri con cui selezionare i candidati scelti si basano sull'individuazione dei caratteri morfometrici migliori in ordine alla conformazione del fusto (assenza di danni, eccentricità, sinuosità, verticalità, assenza di fibratura deviata) e della chioma (altezza biforcazione, tipo di biforcazione, forma e simmetria della chioma.); l'abete rosso andrà gradualmente eliminato rappresentando un "intruso" in questa formazione. Considerato che queste cenosi si sviluppano in gran parte su ripidi pendii, sovente soggetti ad instabilità, quali a frane e/o piccoli smottamenti, il governo ad alto fusto deve essere riservato solo alle aree meno acclivi e stabili dal punto di vista dell'assetto idrogeologico, mentre altrove sarà governato a ceduo semplice.

***Castagneto dei substrati carbonatici mesicie e mesoxerici***

I turni oramai adottati più comuni, tra i 16/18 anni, riflettono l'orientamento verso assortimenti intermedi e grossi, mentre la produzione minuta è integrata dai diradamenti o dai sottoprodotti dell'utilizzazione.

Quindi nelle situazioni migliori per fertilità, composizione e struttura, e in contesti ad elevato significato turistico ricreativo-paesaggistico, andrà favorita la naturale tendenza evolutiva verso la fustaia; in considerazione che la massima parte di questi soprassuoli è di proprietà privata e che pertanto non è ipotizzabile la totale rinuncia ai prodotti del ceduo, sarà comunque consentita la ceduzione nei tratti di minore fertilità stazionale e/o l'indirizzo verso cenosi disetanee mediante la ceduzione a sterzo. Andranno comunque favorite le latifoglie di maggior pregio sia come matricine che come eventuali riserve da destinare all'alto fusto. Nei cedui tendenzialmente invecchiati (età superiore ai 25 anni) e comunque in quelli in grado di garantire una produzione di assortimenti medio-grossa, è indispensabile procedere ai diradamenti che avranno necessariamente carattere selettivo. In situazioni con cedui di età inferiore (turno di 25 anni) il diradamento sarà di tipo basso con tendenze selettive volte a favorire polloni esenti da curvature e altre malconformazioni.

Per quanto riguarda la gestione degli ex-castagneti da frutto l'indirizzo è quello di un loro generale recupero come già avviene su limitate estensioni della Comunità Montana; laddove non si ravvedano motivazioni di ordine turistico-paesaggistico per un loro recupero, si potrà prevedere l'eliminazione delle piante deperienti e secche, per consentire l'affermazione delle latifoglie sottostanti, al fine di orientare lo sviluppo verso un bosco misto e disetaneo per gruppi.

***Castagneto dei substrati carbonatici serici***

Per la gestione di questa tipologia si rimanda a quanto esposto per la tipologia precedente: l'avviamento all'alto fusto di queste cenosi sarà esclusivamente riservato a stazioni particolarmente favorevoli per accessibilità e fertilità. Andranno comunque favorite le latifoglie di maggior pregio, le querce in particolare e andranno tempestivamente recuperate le aree percorse da incendi mediante operazioni di riceppatura.

***Pecceta secondaria***

Queste peccete introdotte e sviluppate artificialmente dall'uomo, sono tendenzialmente sofferenti con evidenti intristimenti della chioma e degli accrescimenti, facilmente suscettibili alle infestazioni di bostrico; la rinnovazione è praticamente assente.

Per queste peccete nelle condizioni di paracoetaneità e di strutture tendenzialmente monoplane a gruppi, al fine di consolidare il processo di rinnovazione, si consigliano, a partire dai nuclei di rinnovazione, i tagli ad orlo o i tagli successivi a gruppi, in relazione alle esigenze di luce e protezione della rinnovazione. Il novellame ottenuto dovrà essere liberato solo quando avrà raggiunto un'altezza di 1,5 -2 m per consentire una facile affermazione sul nocciolo e sui rovi. Le eventuali latifoglie di origine agamica andranno selezionate e avviate all'alto fusto. L'obiettivo rimane quello di avviare verso una "rinaturalizzazione" di queste compagini, verso soprassuoli a prevalenza di latifoglie (faggio).

Quindi come linee di indirizzo per queste tipologie si consiglia di prolungare il loro mantenimento nelle aree ad elevato valore turistico-ricreativo, mentre sulle restanti superfici creare le condizioni per la loro graduale trasformazione in cenosi più stabili a base di latifoglie.

Per questa tipologia non viene fissato un turno in quanto si tenderà alla sostituzione della picea con una compagine a prevalenza di latifoglie, pertanto la ripresa andrà determinata con metodo culturale in modo da adeguare i prelievi alle reali esigenze delle cenosi in ordine allo sviluppo della rinnovazione: comunque si suggerisce di mantenere i tempi di questa cenosi sotto i 90 anni.

Nei soprassuoli giovani con copertura colma, andranno iniziati i diradamenti precoci per evitare successivamente scoperture improvvise del soprassuolo causa di una lunga fase a nocciolo e rovo. Dove le conifere tendono a distribuirsi a gruppi, conviene invece mantenere elevata la copertura, poiché ai margini dei gruppi la rinnovazione di latifoglie si insedia con maggior facilità.

Nelle peccete i trattamenti da applicare sono i tagli marginali, a buche od a gruppi, e il taglio a strisce, ma il trattamento più adatto è il taglio marginale. Considerata la distribuzione delle peccete sui versanti meridionali e quindi in presenza di condizioni tendenzialmente xerofile, i tagli marginali risultano auspicabili poiché garantiscono la protezione laterale delle rinnovazioni con la conseguente riduzione di eventuali stress idrici e le diverse condizioni in cui avviene la rinnovazione possono facilitare l'insediamento di novellame di specie eliofile (larice o pino silvestre). Il taglio marginale prende come punto di partenza una radura, una tagliata precedente oppure una tagliata a strisce aperta appositamente ma con larghezza della metà (15-20 m). Sul lato controvento si pratica un taglio di sementazione della profondità di altri 15-20 m. Ogni 10-15 anni si ritorna a sgombrare la striscia precedentemente diradata e a incidere con il taglio di sementazione una ulteriore striscia controvento.

Il taglio successivo a gruppi prevede il taglio di sementazione a carico di superfici del diametro di 3-4 volte l'altezza del soprassuolo; gli interventi che seguono allargano l'area di rinnovazione a "macchia d'olio" sfruttando l'effetto margine. Il taglio a strisce, lungo le linee di massima pendenza, prevede l'apertura di strisce larghe al massimo 15-20 m (0,5 -1 volte l'altezza del popolamento) e lunghe massimo 60 -100 m (2 volte l'altezza del popolamento) quanto basta per formare una superficie di 2.000-2.500 mq. Le strisce vengono ripetute in modo distanziato perché una fascia di alberi troppo stretta compresa fra due tagliate sarebbe troppo soggetta a schianti. Nelle aree dove è più diffusa la mescolanza picea-faggio andrà adottato il taglio saltuario per piede d'albero. Orientativamente nella fascia montana si potranno adottare saggi annui compresi tra 1%-2% della provvigione reale. Lo sviluppo di soprassuoli costituiti da piante esili e filate determina gravi rischi di danni da neve sulle giovani piante e da vento sulle piante adulte; per questo motivo la densità ottimale sarà quella che consentirà coefficienti di snellezza (altezza/diametro) uguali a 60 massimo 80 (Burschel, 1981). Quindi per una corretta gestione selvicolturale sarà utile prevedere gli interventi di diradamento precoci e cioè fintanto che le piante presentano chiome estese su tutto il fusto (da 1/2 a 2/3 della lunghezza). Dopo una prima fase di lento accrescimento (6-12 anni) segue una fase di accrescimento accelerato con culminazione dell'incremento di volume intorno ai 50 anni. I diradamenti, da realizzarsi prima della culminazione dell'incremento corrente, saranno di tipo selettivo non geometrico scegliendo i soggetti a una distanza reciproca di 4-5 m. Qualora non si possa intervenire per tempo si punterà a sviluppare la stabilità di collettivi inteso come insieme di alberi la cui estensione dovrebbe essere pari a una superficie avente per diametro l'altezza degli alberi a maturità. I collettivi, costituiti da piante di buon sviluppo e con buone prospettive di ancoraggio, vanno separati fra loro con corridoi d'ampiezza variabile da 10-12 m. Nelle formazioni che superano i 40-50 anni d'età (altezza dominante maggiore di 18 m e coefficiente di snellezza maggiore di 80) conviene o non diradare oppure eseguire dei diradamenti bassi e di ridotta intensità, che poco influiscono sulla stabilità, mentre migliorano l'aspetto estetico, la percorribilità e il prezzo di macchiatici del soprassuolo.

#### ***Orno-ostrieto tipico***

Considerata l'elevata capacità pollonifera di cui sono dotate le specie che compongono l'orno-ostrieto, andrà governato a ceduo per la produzione di legna da ardere. Si adotteranno turni compresi tra i 25-30 anni con un numero di matricine variabile tra gli 50-120 piante a ettaro; è evidente quindi l'importanza e il valore del rilascio e del mantenimento delle specie pregiate.

#### ***Faggeta submontana dei substrati carbonatici***

Le fustaie pure di faggio vanno trattate a tagli successivi escludendo i popolamenti misti, quelli di fertilità scadente (che non danno speranza di una buona produzione legnosa e di una rinnovazione in massa) e quelli per i quali sia stata data una destinazione diversa da quella di produzione. Il turno saranno compresi tra i 100-140 anni onde evitare il pericolo del declino della produzione di seme. Il taglio di sementazione, simile ad un diradamento dal basso relativamente forte, prevederà l'isolamento leggero delle chiome delle piante dominanti e di forma migliore con un'asportazione del 30% circa di area basimetrica. Nei boschi mai diradati o poco diradati 10-15 anni prima del taglio di sementazione si interverrà con un taglio di preparazione: è un diradamento dall'alto che libera i soggetti a chioma più promettente lasciando un numero sufficiente di piante dominate affinché la loro copertura impedisca l'insediamento di rinnovazione anticipata. Il taglio secondario e il taglio di sgombro portano alla conclusione del periodo di rinnovazione e andranno decisi secondo l'andamento dell'insediamento della rinnovazione.

Il governo a ceduo del faggio risulta inadatto all'ecologia e biologia della specie per via del ridotto potere di rigenerazione del faggio: con l'età la pianta perde le gemme dormienti e perde la capacità di produrre gemme avventizie con grave compromissione della emissione di nuovi polloni sulle piante recise. Dove sarà possibile mantenere il ceduo saranno applicati turni di 20 anni con il rilascio di 120 polloni/ha, mentre altrove andrà favorita la conversione all'alto fusto dei cedui di faggio soprattutto dove il ceduo abbia ormai superato i 35-40 anni d'età.

L'avviamento a fustaia pura coetanea consiste nel lasciare invecchiare i polloni e nel selezionarli con diradamenti (tagli di avviamento) fino ad ottenere un popolamento di aspetto uguale a quello di una fustaia benché derivi da polloni (fustaia transitoria o di origine agamica). Il primo intervento (taglio di avviamento) è un diradamento basso allo scopo di selezionare i polloni migliori, stimolarne l'accrescimento e affrancarli dal tessuto della ceppaia. Il momento di attuare il taglio di avviamento sarà intorno ai 35-40 anni d'età quando le piante mediamente avranno circa 15 cm di diametro. L'intensità del taglio segue il principio generale di riservare un pollone per ceppaia nei cedui densi (più di 1000 ceppaie/ha), sufficientemente invecchiati e con ceppaie piccole. Nei cedui più radi, poco invecchiati o comunque poco sviluppati andranno rilasciati da 1000 a 2000 polloni per ettaro. Eventuali matricine ramosi di cattivo aspetto, che possono danneggiare lo sviluppo dei polloni rilasciati, andranno eliminate con il taglio di avviamento. Per quanto riguarda i diradamenti e le cure colturali ai popolamenti di faggio si prevede: per le aree di spessina taglio selettivo localizzato a carico delle piante peggiori che ostacolano lo sviluppo di piante candidate per l'avvenire; per le aree allo stadio di perticaia al fine di accelerare il passaggio a fustaia (piante con diametri superiori ai 25 cm) diradamento selettivo mediante la scelta di circa 200 piante ettaro per soprassuoli di età superiore ai 30 anni e il rilascio di un piano accessorio più numeroso possibile. Su versanti generalmente molto acclivi, si ritiene di favorire il governo a ceduo mettendo in conversione quelle stazioni tecnicamente ed economicamente compatibili con la stabilità generale del versante. La presenza dell'abete rosso, anche se rilevante dal punto di vista della biodiversità, non andrà favorita, anche in considerazione dei fenomeni di deperimento che questa specie va incontro alle quote inferiori.

**Betuleto secondario**

Il betuleto secondario, come ogni altra formazione caratterizzata da specie pioniere e/o invadenti, è un consorzio destinato a preparare il terreno ad altri tipi forestali, fino alla situazione climax; a seconda delle stazioni è possibile lasciare questi boschi alla loro naturale evoluzione o accelerarla con trattamenti selvicolturali mirati nelle stazioni più favorevoli. Sono formazioni per le quali non esiste un modello selvicolturale di sicuro riferimento, trattandosi di cenosi a struttura irregolare per densità, composizione e dinamica evolutiva. In via generale, nella fattispecie nel piano submontano e montano, nelle condizioni più favorevoli in termini di condizioni stazionali e provvisorie, per tutte le cenosi con attitudine produttiva e in tutte le aree ad elevato pregio turistico-ricreativo-paesaggistico, gli interventi indicati saranno costituiti da moderati diradamenti volti a favorire le specie definitive, favorendo quindi le piante "candidate" e le specie tipiche di formazioni più stabili dell'orizzonte di riferimento, rispettivamente principalmente il faggio e secondariamente le specie dell'acero-frassineto. Mentre nelle stazioni più sfavorevoli in termine di bilancio idrico, esposizione, pendenza e fertilità, sarà prevalentemente riservato il governo a ceduo in virtù della buona capacità pollonifera della betulla che si rigenera per polloni basali e radicali. Essendo lento il passaggio a consorzi più stabili, le utilizzazioni saranno improntate al rilascio di tutte le specie più pregiate (faggio in particolare) con una buona matricinatura pari ad ameno 200 p/ha.

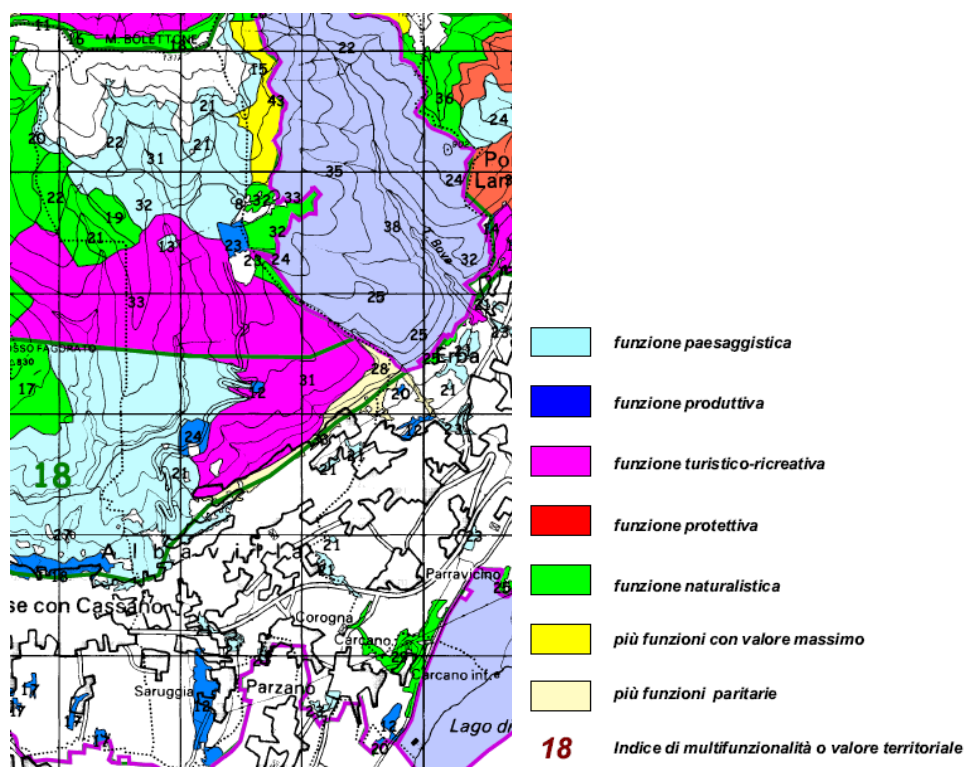
**19.3 Attitudini prevalenti**

Figura 4 – Tav. 6 – Attitudini prevalenti

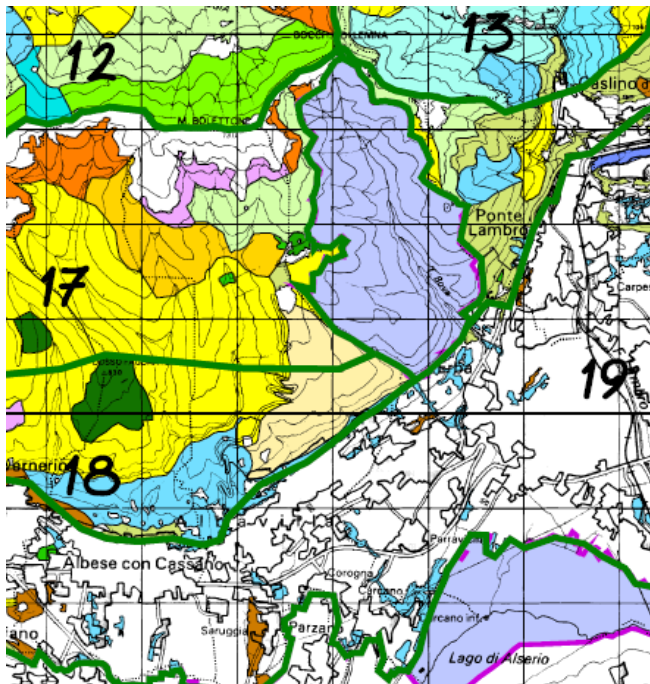
Il PIF definisce le attitudini potenziali del territorio boscato, definendo "*attitudine potenziale*" la predisposizione di un bosco ad erogare particolari servizi. L'attitudine potenziale di un bosco, calcolata mediante l'utilizzo di particolari matrici e punteggi, può essere: naturalistica, protettiva, produttiva, turistico-ricreativa o paesaggistica, a seconda della particolare vocazione e del particolare utilizzo di ciascuna area boscata.

Tutti i soprassuoli boschivi svolgono in maniera contemporanea molteplici funzioni. La comparazione delle diverse funzioni ha consentito di individuare la funzione o attitudine prevalente per ogni unità boscata.

È interessante osservare che la superficie boscata di Albavilla ha un'attitudine prevalentemente turistico-ricreativa, paesaggistica e naturalistica, a dimostrazione del valore di tale territorio, che diviene pertanto ancor più meritevole di tutela.

## 19.4 Unità di gestione

Le unità di gestione vengono definite all'interno del PIF come macro-aree che devono presentare, per quanto possibile, caratteristiche di omogeneità di tipologia forestale e destinazione funzionale. Per ciascuna di queste unità è stata redatta un'apposita scheda descrittiva nella quale viene definita la funzione assegnata a ciascuna unità, oltre alle criticità ed agli indirizzi selvocolturali.



Il territorio comunale di Albavilla è inserito in tre unità di gestione:

### 1) Unità n. 17 = BALCONE LOMBARDO

*Criticità:* Impianti forestali estranei al contesto ecologico, semplificazione del paesaggio, abbandono percorsi storici, dissesto idrogeologico diffuso

*Destinazione assegnata:* PRODUTTIVA

*Indirizzi selvocolturali:* Mantenere il governo ceduo nei castagneti delle varianti xerofile rilasciando sempre il pino silvestre; avviare all'alto fusto le restanti cenosi di castagno. Graduale sostituzione delle peccete a favore delle latifoglie; nei lembi di faggeta evitare tendenzialmente la ceduzione e lasciare alla libera evoluzione.

Figura 5 – Tav. 9 – Unità di gestione

### 2) Unità n. 18 = VAL COSIA INFERIORE

*Criticità:* Impianti forestali estranei al contesto ecologico, semplificazione del paesaggio

*Destinazione assegnata:* PAESAGGISTICA

*Indirizzi selvocolturali:* Avviare all'alto fusto tutte le cenosi evitando la ceduzione della robinia e dei robinieti in genere a favore delle latifoglie nobili. Sostituire gradatamente la pecceta secondaria con formazioni a base di latifoglie mediante tagli successivi a buche partendo dalle aree con presenza di pre-rinnovazione di latifoglie e lasciare alla libera evoluzione le pinete di pino silvestre. Favorire la ricappatura dei soprassuoli di castagno interessati da incendio.

### 3) Unità n. 19 = MONTORFANO

*Criticità:* Impianti forestali estranei al contesto ecologico, interruzione corridoi ecologici, perdita di valore del paesaggio per espansione edificato e perdita percorsi storici

*Destinazione assegnata:* PAESAGGISTICA

*Indirizzi selvocolturali:* Le cenosi complessivamente saranno indirizzate verso il governo ad alto fusto, ad eccezione dell'orno-ostrieto il quale verrà governato a ceduo con matricinatura intensiva. Favorire la ricostituzione della rete ecologica nelle aree indicate nel PIF, nella carta delle superfici destinate a compensazioni.

Per la destinazione **produttiva** dell'unità di gestione n. 17 (Balcone Lombardo) vengono definiti i seguenti indirizzi colturali:

- per la gestione dei cedui:

*Obiettivi strategici:*

- Soddiscimento delle esigenze colturali dei proprietari
- Riduzione coniferamento

*Interventi incentivati:*

- Contorno irregolare delle tagliate

*Interventi compatibili*

- Mantenimento di forme di utilizzo intensive

*Interventi incompatibili:*

- Ampie tagliate a geometria regolare

*Trattamenti previsti:*

- Ceduo matricinato con rilascio di 100-150 matricine/allievi per ettaro con intensità variabile a seconda del tipo forestale
- Ceduo semplice su piccole superfici (circa 1000 mq)
- Non si escludono interventi di conversione a fustaia ove il ceduo sia invecchiato o nei casi in cui esistano i presupposti tecnologici e di mercato per la produzione di legname da opera

- per la conversione dei cedui:

*Obiettivi strategici:*

- Realizzare interventi differenziati nell'intensità per uniformare le caratteristiche strutturali dei soprassuoli da convertire ad alto fusto
- Soddiscimento delle esigenze colturali dei proprietari
- Contenimento delle specie invadenti

*Interventi incentivati:*

- Aumento della frazione di specie minoritarie nella composizione
- Selezione dei portaseme dalle caratteristiche tecnologiche migliori

*Interventi incompatibili:*

- Tagli di elevata intensità con perdita del microclima mesofilo all'interno della copertura forestale (ceduo semplice e matricinato) tranne in ambiti specifici, per esigenze particolari

*Trattamenti previsti:*

- Diradamenti bassi negli ambiti già passati a giovane fustaia (fustaia transitoria)
- Interventi di conversione attiva con matricinatura intensiva (900-1200 matricine/ha) dove la struttura del ceduo è già idonea, omogenea distribuzione delle matricine nello spazio
- Sfolli e selezione sulle ceppaie di leggera intensità per educare il soprassuolo ancora giovane, adeguandolo gradualmente alla conversione

- per le fustaie:

*Obiettivi strategici:*

- Soddiscimento delle esigenze colturali dei proprietari
- Favorire presenza e diffusione di faggio e abete bianco nel piano altimontano
- Valorizzazione dei nuclei di latifoglie

*Interventi incentivati:*

- Gestione associata dei popolamenti ad alto fusto con buone caratteristiche tecnologiche e prospettive di mercato
- Tagli fitosanitari volti ad eliminare esemplari morti, deperienti, affetti da patologie

- Utilizzazioni a macchiatico negativo nei soprassuoli stramaturi
- Cure colturali (diradamenti precoci e diradamenti in genere)

*Interventi incompatibili:*

- Tagli intensivi

*Trattamenti previsti:*

- Tagli intercalari
- Tagli successivi, taglio a strisce, taglio a buche, taglio saltuario dove è più diffusa la mescolanza picea-faggio-abete bianco
- Tagli fitosanitari

Per la destinazione **paesaggistica** delle unità di gestione n. 18 (Val Cosia Inferiore) e n. 19 (Montorfano) vengono definiti i seguenti indirizzi colturali:

*Obiettivi strategici:*

- Aumento dell'importanza (maestosità del bosco) in prossimità dei luoghi di osservazione
- Arricchimento cromatico dei popolamenti lungo i versanti
- Sviluppo del massimo grado di complessità strutturale compatibile con le caratteristiche dei popolamenti forestali

*Interventi incentivati:*

- Invecchiamento e disetaneizzazione dei soprassuoli
- Contenimento vegetazione infestante e promozione dello sviluppo della rinnovazione naturale
- Mantenimento aree prative e pascolive
- Operazioni colturali volte a migliorare la struttura dei popolamenti ( nei cedui interventi di conversione verso l'alto fusto)
- Tagli fitosanitari
- Eliminazione dei contorni netti nelle tagliate e nei rimboschimenti

*Interventi compatibili*

- Graduale sostituzione delle conifere dal piano sub-montano

*Interventi incompatibili:*

- Realizzazione di tagliate con contorno netto e rettilineo
- Rimboschimenti con resinose fuori areale e rinfoltimenti con specie esotiche
- Taglio raso

*Trattamenti previsti:*

- Taglio saltuario, tagli successivi a gruppi
- Tagli di avviamento all'alto fusto
- Ceduzione con elevata matricinatura

### 19.5 Trasformazione del bosco ed interventi compensativi

Il PIF pone dei limiti alle trasformazioni del bosco e introduce il principio della compensazione, che prevede interventi di riequilibrio idrogeologico e rimboschimento da realizzarsi, indifferentemente dal Comune in cui è stata autorizzata la trasformazione, all'interno dei limiti amministrativi della Comunità Montana Triangolo Lariano.

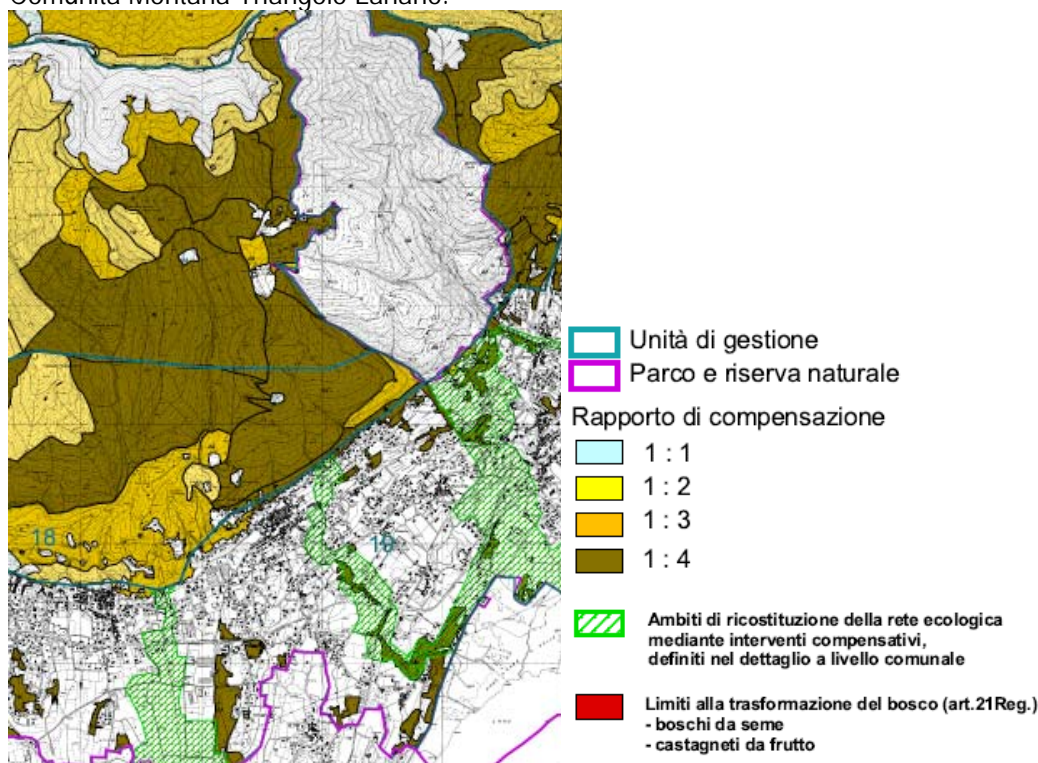


Figura 6 – Tav. 10.2 – Carta delle trasformazioni e delle compensazioni

Tale compensazione forestale andrà prioritariamente eseguita con:

- ricostituzione della rete ecologica come indicato nella cartografia del PIF (campitura verde a tratteggio – Tav. 10.2 PIF)
- interventi di sistemazione idraulico forestale lungo le aste torrentizie e i versanti attualmente con fenomeni franosi in atto, mediante interventi di bioingegneria naturalistica se tecnicamente realizzabili;
- manutenzione viabilità agro-silvo-pastorale;
- realizzazione nuova viabilità agro-silvo-pastorale di categoria funzionale “nodale”;
- i lavori di miglioramento forestale di boschi esistenti devono essere eseguiti nei boschi in ordine alla destinazione naturalistica, produttiva e turistico ricreativa.

Il PIF definisce il rapporto di compensazione secondo il quale effettuare i suddetti interventi; in caso di interventi da realizzarsi in aree boscate sul territorio comunale di Albavilla sarà quindi competenza della Comunità Montana del Triangolo Lariano definire le relative modalità di compensazione secondo le indicazioni contenute nel PIF.

## 20. La Rete Ecologica Comunale (REC)

Gli strumenti pianificatori analizzati nei paragrafi precedenti (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Lambro, Piano di Gestione del Sito di Importanza Comunitaria IT2020005 "Lago di Alserio" e Piano di Indirizzo Forestale) si configurano come ampia ed indispensabile base conoscitiva del territorio comunale sia sotto il profilo paesaggistico che sotto il profilo ambientale.

Le scelte pianificatorie ed urbanistiche esplicitate nel presente Documento di Piano sono quindi state orientate dalla lettura trasversale di questi strumenti, con particolare riferimento alla Rete Ecologica Regionale (RER) contenuta nel PTR ed alla Rete Ecologica Provinciale (REP) contenuta nel PTCP.

In particolare, la RER e la REP sono state utilizzate per perseguire le seguenti finalità:

- stabilire la bontà della localizzazione degli Ambiti di Trasformazione individuati nel presente PGT;
- individuare azioni di piano ambientalmente compatibili;
- costruire a livello comunale un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti ed uno scenario ecosistemico di riferimento per la definizione della Rete Ecologica Comunale (REC).

All'interno della Rete Ecologica Regionale il Comune di Albavilla risulta cartografato nei settori "49-Triangolo Lariano" e "50-Laghi Briantei"; gli elementi della rete individuati nelle schede specifiche di tali settori alla scala vasta vengono meglio declinati dalla REP ad un livello di maggior dettaglio.

L'individuazione degli ambiti appartenenti alla REP è stata oggetto di revisione concordata preventiva tra gli uffici comunali e quelli provinciali, in un'ottica di piena condivisione e collaborazione tra enti locali di differenti livelli, anche in sede di Valutazione ambientale strategia degli atti del PGT; risulta pertanto inevitabile che gli ambiti di REP e REC coincidano e siano ampiamente condivisi, essendo stati definiti congiuntamente.

La costruzione della REC, nel caso specifico del comune di Albavilla, si configura quindi nella ripresa puntuale della REP, integrata con ulteriori informazioni di maggior dettaglio, pur nel rispetto delle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata degli enti competenti (Parco della Valle del Lambro e Comunità Montana del Triangolo Lariano).

A seguito delle osservazioni sovraespresse, e come previsto dall'allegato alla DGR 8/8515 del 26 novembre 2008 "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", la Rete Ecologica Comunale è così costruita:

- attinge alla voci di legenda della REP;
- individua quali siti pregiati per la biodiversità (ambiti di massima naturalità) l'area del Sito di Importanza Comunitaria IT2020005 "Lago di Alserio" e l'area montana a nord dell'urbanizzato individuata a partire dal versante settentrionale della Valle del Cosia;
- articola ulteriormente gli elementi costitutivi della REP a livello locale.

### **PARTE III - GLI OBIETTIVI DI INTERVENTO E LE STRATEGIE ATTUATIVE**

#### **21. Obiettivi di piano e strategie di sviluppo**

Il quadro conoscitivo sino ad ora descritto mette in luce i punti di forza e debolezza del territorio comunale, indicando la strada da percorrere per l'elaborazione di un piano capace di massimizzare le risorse esistenti e risolvere le problematiche pregresse.

Il rapporto tra l'ambiente costruito e l'ambiente non costruito determina il fragile equilibrio tra urbanizzato e paesaggio agrario/naturale, un equilibrio che delle scelte sbagliate potrebbero compromettere irrimediabilmente.

La pianificazione di natura sovraordinata a scala vasta e settoriale, come si è analizzato in precedenza, pone preventivamente dei limiti inderogabili al consumo del territorio, orientando virtuosamente le scelte pianificatorie a livello comunale.

Per questo motivo sarebbero ipotizzabili, in via teorica, diversi scenari di sviluppo che, qui di seguito, vengono analizzati valutando per ciascuno di essi criticità ed effetti positivi.

## SCENARIO N. 1: ALBAVILLA “AMBIENTALE”

Un piano a impatto zero: ricucire gli strappi della rete ecologica senza ulteriore consumo di suolo



Descrizione sintetica:

*Questa prima opzione prevede il mantenimento sostanziale delle previsioni urbanistiche del PRG del 2005, al fine di evitare ulteriore consumo di suolo appartenente alla rete ecologica definita nel PTCP della Provincia di Como. Lo scenario 1 prevede che gli unici ambiti di trasformazione siano solo quelli oggi contenuti nelle previsioni di PRG e non ancora completamente attuati. Grande attenzione viene posta alla grande area agricola a sud del territorio comunale (Saruggia), che, in ragione delle sue caratteristiche e dimensioni, assume valore di area agricola strategica a livello sovracomunale, nonché alle aree tutelate sotto la giurisdizione del Parco Regionale della Valle del Lambro e dell'ente gestore del SIC.*

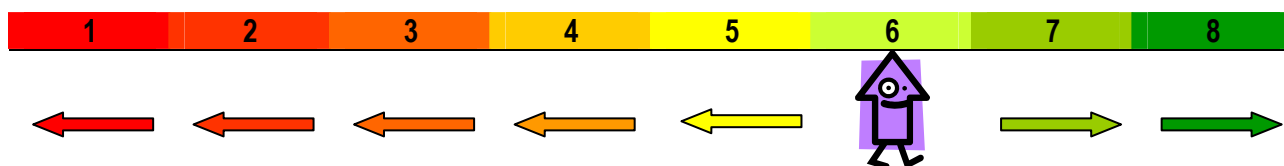
*Criticità:*

- contrasto con la normativa regionale, che prevede l'indicazione in cartografia di due differenti assi viari (ipotesi tracciato bretella VA-CO-LC), proprio nella zona di Saruggia;
- indisponibilità di aree atte a soddisfare il fabbisogno abitativo e di servizi di eventuali nuovi residenti in ingresso;
- crisi del sistema produttivo e del terzo settore; il PRG, per quanto riguarda le aree destinate al settore produttivo è praticamente esaurito.

*Punti di forza e soluzioni:*

- interessamento obbligato degli operatori immobiliari ai volumi esistenti nei centri storici per quanto concerne il fabbisogno residenziale;
- riconversione delle zone urbanistiche individuate nel PRG del 2005 come “Bp/r - di trasformazione da produttivo a residenziale” alla propria originaria funzione (produttiva), per sopperire alla mancanza di nuove aree;
- potenziamento della tutela dei sistemi naturali, paesaggistici ed agro-silvo-pastorali esistenti.

Valutazione:



## SCENARIO N. 2: ALBAVILLA "ECONOMICA"

"Fare rete" incentivando lo sviluppo delle imprese e la mobilità interurbana



Descrizione sintetica:

*L'attuale realtà socio-economica di Albavilla, caratterizzata da una particolare vitalità del mondo dell'imprenditoria, richiede nuove aree da destinarsi al settore produttivo, essendo quelle previste dal PRG del 2005 ormai esaurite. Una naturale espansione dell'area industriale avverrebbe in direzione sud mediante l'ampliamento dell'attuale area produttiva di Via Padre P. Meroni, in direzione del comune di Orsenigo.*

*Proprio in tale area, infatti, è prevista a livello regionale la realizzazione dell'importante asse di collegamento viario VA-CO-LC; inoltre è in fase di completamento il sottopasso che consentirà un agevole accesso del traffico pesante proveniente dalla zona industriale di Albavilla sulla ex SS 639, rendendo la zona altamente accessibile.*

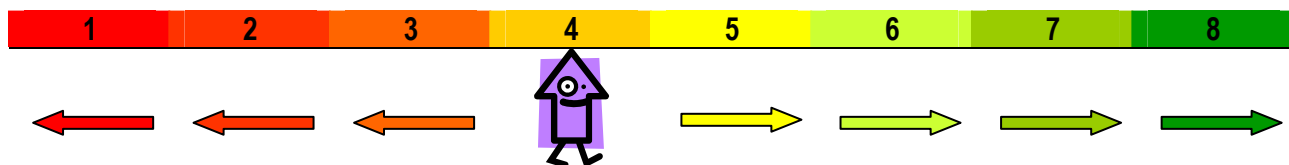
*Criticità:*

- sono previsti interventi ambientalmente non sostenibili interessanti l'area agricola di Saruggia;
- l'ampliamento dell'area industriale sarebbe in aperto contrasto con il PTCP della Provincia di Como, in quanto intaccherebbe la rete ecologica in modo pesante, frammentando l'area agricola di Saruggia;
- la zona industriale di Albavilla (zona Sud) si espanderebbe fino a saldarsi con la zona industriale del Comune di Orsenigo.

*Punti di forza e soluzioni:*

- straordinaria accessibilità all'area industriale, con conseguente appetibilità e rilievo delle imprese insediate ed insediabili e forte spinta propulsiva all'imprenditoria locale;
- riconversione delle zone urbanistiche individuate nel PRG del 2005 come "Bp/r - di trasformazione da produttivo a residenziale" a zone unicamente residenziali, per una miglior qualità della vita data dalla separazione della destinazione residenziale dalla destinazione produttiva.

Valutazione Fattibilità:



### SCENARIO N. 3: ALBAVILLA “SOCIALE”

Un piano a misura d'uomo: più social housing e servizi per i cittadini



Descrizione sintetica:

*Questo scenario di sviluppo prevede l'incremento di volumetria destinata all'edilizia economico-popolare sul territorio comunale e la realizzazione di nuovi servizi per la popolazione in ingresso.*

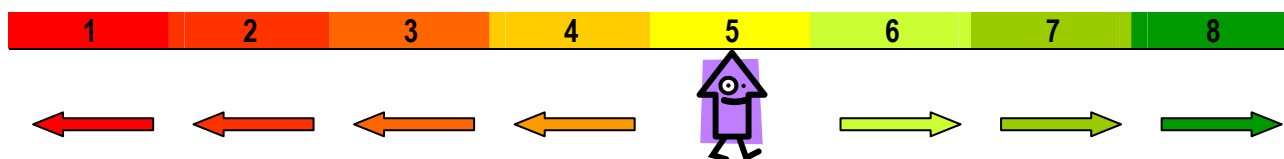
*Criticità:*

- difficoltà di reperimento delle risorse, con conseguente inattendibilità dello scenario proposto;
- esiste già della volumetria inutilizzata nei centri storici, che si preferisce recuperare per evitare ulteriore consumo di suolo;
- si preferisce operare sulla qualità dei servizi esistenti piuttosto che sulla quantità.

*Punti di forza e soluzioni:*

- necessità di ridefinire le aree destinate all'edilizia economico-popolare, non più attuali.

Valutazione Fattibilità:



I tre scenari fino ad ora ipotizzati NON risultano contemporaneamente sostenibili dal punto di vista ambientale, economico e sociale né soddisfano gli obiettivi del governo del territorio pensati dall'Amministrazione Comunale.

Si è pertanto proceduto alla creazione di un **ulteriore scenario** che, prendendo spunto da quelli sino ad ora analizzati, fungesse da collante di tutti i punti di forza finora esaminati.

## 22. Il nostro scenario di sviluppo

### IL NOSTRO SCENARIO: ALBAVILLA ECO-SOSTENIBILE

Piccoli interventi per raggiungere un grande obiettivo: la sostenibilità **ambientale, economica e sociale.**

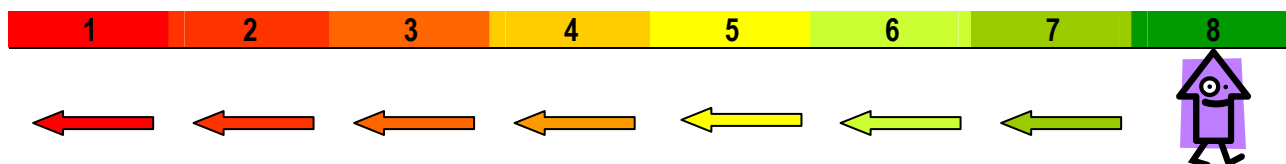


Il presente scenario prevede, in sintesi, che vengano rielaborati gli elementi ritenuti "migliori" di ciascuno degli scenari anzidescritti, per il perseguimento di uno sviluppo del territorio **sostenibile** sia ambientalmente che economicamente e socialmente, così come promosso dalla Dichiarazione di Rio, redatta in occasione della Conferenza su ambiente e sviluppo di Rio (UNCED) tenutasi nel 1992.

Nello specifico, **tale scenario prevede il perseguimento dei seguenti obiettivi:**

- 1) nessuna nuova area di trasformazione e nessun nuovo consumo di suolo ad eccezione dei maxicomparti del PRG del 2005 non ancora attuati e che sono stati ritenuti idonei all'interno del Rapporto Ambientale
- 2) decremento delle previsioni urbanistiche edificatorie del PRG del 2005, al fine di evitare ulteriore consumo di suolo appartenente alla rete ecologica definita nel PTCP della Provincia di Como;
- 3) valorizzazione dei grandi sistemi ecologico/paesaggistico/ambientali: la montagna, il grande sistema agricolo a sud del territorio comunale, le aree ricomprese nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro e del Sito di Importanza Comunitaria Lago d'Alserio;
- 4) tutela e valorizzazione delle risorse idriche;
- 5) recupero dei volumi esistenti nei centri storici e rivitalizzazione degli stessi mediante incentivazione;
- 6) perequazione urbanistica da applicarsi secondo il modello già previsto nel PRG del 2005.

Valutazione Fattibilità:



Lo scenario esaminato è quello più logicamente attuabile, a fronte del quadro ricognitivo-programmatorio delineato, entro il quale calare le scelte di piano per la trasformazione/conservazione del territorio nei 5 anni di durata del Documento di Piano.

Si auspica che in tale lasso di tempo le scelte di piano siano implementate anche mediante strumenti di programmazione negoziata che la legge consente di utilizzare, che verranno meglio definiti di seguito.

## **23. Strategie di intervento**

La lettura del territorio comunale consente di identificare le migliori modalità di intervento atte a definirne uno sviluppo equilibrato e sostenibile sia nel breve periodo (i 5 anni di durata del Documento di Piano) sia nel medio-lungo periodo (10-20 anni).

Le strategie che si intendono adottare per il perseguimento di tale fine sono le seguenti:

### **La residenza**

1. Mantenimento del tessuto urbano consolidato mediante interventi di natura conservativa nei nuclei di antica formazione e ricomposizione degli elementi di centralità urbana e di relazione
2. Valorizzazione degli elementi della memoria storica e dell'architettura rurale
3. Mantenimento degli indici del tessuto residenziale saturo
4. Identificazione di Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR) interstiziali al tessuto urbano consolidato entro i quali realizzare nuove volumetrie atte a soddisfare la domanda pregressa di residenza
5. Identificazione di Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) nei nuclei di antica formazione
6. Maggior connettività e relazionalità sostenibile tra i diversi ambiti ed il tessuto consolidato, bypassando il centro storico

### **La produttività ed il commercio**

1. Allineamento della normativa inerente il commercio con la relativa normativa regionale e provinciale
2. Incentivazione della rivitalizzazione del centro storico mediante agevolazioni economiche per il mantenimento dei negozi di vicinato e per l'apertura di nuovi

### **Il paesaggio e l'ambiente**

1. Ricucire gli strappi della rete ecologica provinciale e mantenere le stepping stones esistenti per evitare la frammentazione (anche la grossa stepping stone posta ad est del territorio comunale in zona Corogna verrà mantenuta nella rete ecologica provinciale, seppur nel PRG del 2005 quest'ultima fosse definita zona speciale con minima possibilità volumetrica)
2. Garantire servizi volti ad incentivare il turismo e la fruizione eco-compatibile delle aree di pregio ambientale (come definito nel Piano dei Servizi), connettendo comunque i sistemi territoriali urbani con quelli ad elevata naturalità (Alpe del Viceré, La Salute, Lago di Alserio) e migliorando il sistema di percorsi ciclo/pedonali
3. Salvaguardare gli ambiti di tutela ambientale (ex zone E2) mediante una normativa restrittiva, avendo tali aree connotazione non esclusivamente di bosco, ma anche di rilevanza paesaggistico-ambientale
4. Definizione del verde a valenza ecologica e protettiva (aree di massima tutela inserite nella perimetrazione del Parco della Valle del Lambro e del Sito di Importanza Comunitaria del Lago di Alserio): per tali aree la normativa riprenderà quella del PVL e del SIC (PIF per le aree boscate)
5. Tutelare e valorizzare le risorse idriche presenti sul territorio comunale mediante al risoluzione delle problematiche locali riscontrate

### **La rete viaria ed infrastrutture**

1. Formazione di interconnessione diretta tra la nuova area industriale e l'esistente area artigianale del comune mediante intervento viabilistico sulla ex SS 639, intervento già in fase di attuazione
2. Formazione di una bretella di collegamento tra via C. Cantù e Via Porro, che consenta di escludere dal centro storico la maggior parte del traffico veicolare

3. Recepimento del tracciato relativo all'intervento denominato "Variante di Parravicino", in accordo con il Protocollo d'intesa siglato tra la Provincia di Como, il Comune di Albavilla ed il Comune di Erba in data 27.05.2010
4. Recepimento delle ipotetiche bretelle previste a livello regionale del collegamento viabilistico tra i capoluoghi di Varese, Como e Lecco (VA-CO-LC)

**Il dimensionamento, la verifica della capacità insediativa e le modalità di perequazione**

1. Definizione del registro dei diritti edificatori
2. Applicazione dei principi di perequazione, compensazione ed incentivazione, così come descritti di seguito.

## 24. Perequazione, compensazione e incentivazione

### 24.1 La perequazione urbanistica

L'urbanistica consensuale si è rivelata essere la nuova frontiera del governo del territorio, subentrando all'urbanistica tradizionale, antieconomica e generatrice di conflitti.

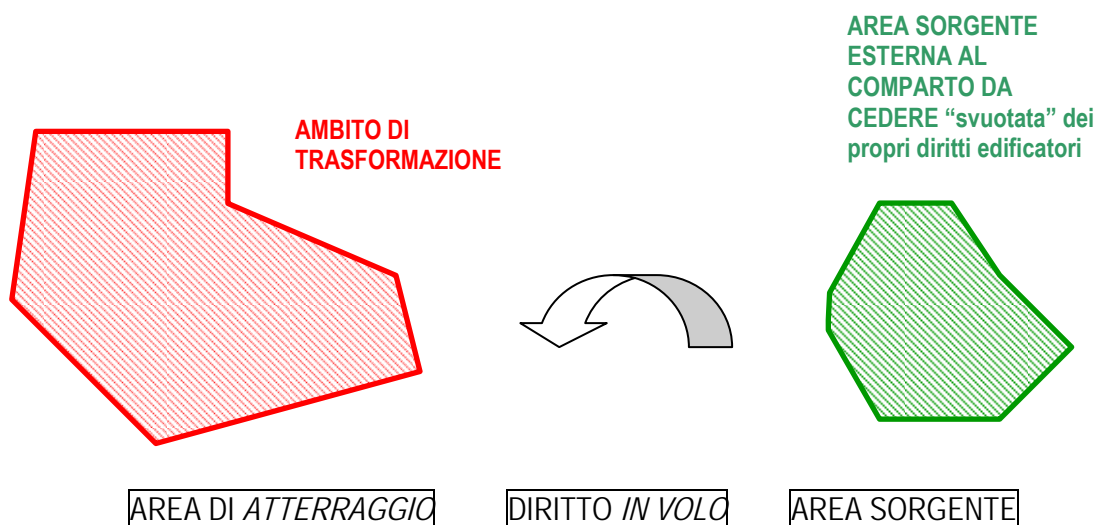
Basata su un principio di giustizia distributiva, la perequazione consente, senza il ricorso ad espropri e spese, di realizzare servizi per la collettività mediante un meccanismo non coercitivo ma volontario basato sulla negoziazione tra pubblica amministrazione e cittadini.

In Lombardia esistono due differenti modelli di perequazione (art. 11 – L.r. 12/2005): la perequazione diffusa su tutto il territorio comunale e la perequazione per comparti, applicabile solo nelle aree di trasformazione preventivamente definite all'interno del Documento di Piano.

Resta tuttavia facoltà dei singoli comuni stabilire le modalità di applicazione della perequazione sul proprio territorio, essendo la perequazione uno strumento ancor oggi sperimentale in Lombardia, così come nel resto del Paese, e non certo una prassi consolidata.

Il Comune di Albavilla, mantenendo un *continuum* con lo strumento urbanistico comunale previgente, già innovativo alla data della sua approvazione, ha deciso di applicare un modello ibrido tra i due antecedentemente descritti: una perequazione, cioè, diffusa ma riferita ad ambiti discontinui e non a tutto il territorio comunale.

Tale modello può essere schematicamente sintetizzato come segue:



Questo modello è stato costruito sulla base dei seguenti principi:

- individuazione degli ambiti di trasformazione entro i quali verranno attuate le scelte di sviluppo strategico del territorio, definiti a seguito delle analisi effettuate nel documento di piano;
- riconoscimento a tutti i proprietari dei suddetti ambiti di uguali diritti edificatori
- riduzione al minimo dei livelli di discrezionalità, poiché vengono riconosciuti uguali diritti a terreni aventi uguali caratteristiche

La tecnica perequativa viene così applicata:

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

Sono esclusi dalla perequazione i Nuclei di Antica Formazione, gli Ambiti Produttivi e l'Ambito Speciale della Salute.

- analogamente, i proprietari dei fondi accipienti possono stabilire in sede di negoziazione se cedere al comune un'area ricadente nell'ambito stesso, se trattasi di Ambito di Trasformazione Residenziale, o un'area sorgente, dopo averne acquistata la proprietà.
- l'Amministrazione comunale rilascia ufficialmente dei "certificati di credito volumetrico", liberamente commerciabili, all'atto di cessione gratuita da parte del proprietario di un'area sorgente alla Pubblica Amministrazione.
- I diritti edificatori generati dalle aree sorgente esterne agli ambiti di trasformazione vanno ad incrementare la dotazione intrinseca di edificabilità dell'ambito, di per sé volutamente ristretta, sino al raggiungimento di un indice massimo predefinito.

Il modello perequativo così definito, raggiunge risultati apprezzabili in un arco di tempo piuttosto lungo, poiché massimizza l'iniziativa dei singoli proprietari; tuttavia si è scelto di proseguire il percorso intrapreso dal PRG del 2005, pioniere di tale meccanismo, proprio al fine di non interferire con le dinamiche già in atto, che rischierebbero di essere interrotte a seguito di una brusca sospensione del processo pianificatorio già attivato che, come si è già detto, richiede per sua natura tempi piuttosto lunghi dovuti alla negoziazione e all'accordo tra le parti.

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

## **24.2 Meccanismi di incentivazione premiali**

La L.r. 12/2005 consente la possibilità di definire principi di compensazione ed incentivazione finalizzati alla massimizzazione del beneficio pubblico.

Sulla base degli obiettivi strategici che il Documento di Piano si propone di perseguire, è prevista l'istituzione dei seguenti criteri premiali, distinti e specificati a seconda dell'obiettivo da raggiungere:

### *1) Incentivazione energetica*

In coerenza con i criteri e gli indirizzi comunali previsti dall'art. 44 della L.r. 12/2005, viene promossa l'incentivazione alla realizzazione di edilizia bioclimatica che garantisca il risparmio energetico; a tal fine si stabilisce che i proprietari di fabbricati di nuova realizzazione o in fase di ristrutturazione che sceglieranno di perseguire il contenimento energetico, nei termini che verranno stabiliti con successivo atto della Pubblica Amministrazione, avranno diritto alla riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

### *2) Recupero dei centri storici*

Al fine di promuovere il *recupero dei centri storici*, l'Amministrazione Comunale propone agevolazioni sugli oneri di urbanizzazione in caso di ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale o commerciale siti nei centri storici. Sarà possibile accedere a tali agevolazioni solo se verrà comunque garantito il corretto rapporto tra parcheggi e unità abitative, come previsto dalla normativa nazionale e regionale.

Verrà inoltre istituito un "*fondo per il centro storico*", costituito da un aggravio sul costo di costruzione di nuovi fabbricati realizzati negli ambiti di trasformazione; il "*fondo per il centro storico*" verrà utilizzato per interventi di tipo manutentivo e di riqualificazione dei centri storici.

L'entità dei suddetti incentivi e dell'aggravio percentuale sul costo di costruzione di nuovi fabbricati realizzati negli ambiti di trasformazione verranno stabiliti con successivo atto della Pubblica Amministrazione, unitamente alle modalità pratiche di applicazione di queste forme incentivanti.

### *3) Incentivazione dei negozi di vicinato*

Al fine di promuovere l'apertura di negozi di vicinato nei centri storici è prevista una riduzione delle imposte sugli immobili per i primi periodi di attività, nella misura e nei tempi che la Pubblica Amministrazione stabilirà mediante successivo atto amministrativo.

## PARTE IV - AZIONI DI PIANO

### 25. Proposte di ambiti di trasformazione

Al fine di garantire coerenza con gli indirizzi, diretti ad una forte limitazione di nuovo consumo di suolo e alla conseguente forte riduzione di nuova capacità edificatoria, si ritiene di **non inserire alcun nuovo ambito di trasformazione** ad eccezione dei maxicomparti residenziali già previsti dal PRG del 2005 e non ancora attuati. Di tali aree fa eccezione quella che, pur inserita in zona "C3 - di espansione soggetta a piano attuativo - maxicomparto" nel PRG del 2005, il privato vuole mantenere a verde, rinunciando a qualsivoglia possibilità edificatoria.

Analogamente, per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione produttivi, viene riproposta la ex zona "D - produttiva" non ancora attuata, sita in Via Milano, in adiacenza al confine con il Comune di Orsenigo.

Si è scelto di ri-proporre per i suddetti ambiti la perimetrazione e gli indici edificatori riportati nel PRG del 2005.

In particolare si evidenzia che per le ex zone "C3" del PRG del 2005 si prospetta di mantenere l'indice It pari a 0,6 mc/mq, incrementabile a 1 mc/mq con l'applicazione del meccanismo perequativo. Il rapporto di copertura è invece stato ridotto a 1/4 della St, a seguito di un'attenta analisi degli indici di copertura caratterizzanti la nostra realtà territoriale.

Gli ambiti ri-proposti entro i quali orientare lo sviluppo futuro del territorio, sia residenziali che produttivi, sono stati poi sottoposti ad un accurato esame paesaggistico/ambientale da parte del team interdisciplinare facente parte del Settore Territorio della Provincia di Como che ha fornito la propria consulenza nella redazione del rapporto ambientale.

Pertanto, alla luce dei risultati ai quali sono giunti i tecnici, un ambito residenziale proposto dal Comune di Albavilla, individuato tra le zone soggette a PL già inserite nel PRG del 2005, non è stato ritenuto, nel corso dell'elaborazione del Rapporto Ambientale, idoneo a divenire Ambito di Trasformazione, per le motivazioni espresse chiaramente nel Rapporto Ambientale stesso.

In altri due casi, laddove sono stati rivelate criticità superabili attraverso il recepimento delle indicazioni fornite nel Rapporto Ambientale stesso, si è provveduto a far proprie le misure di mitigazione e compensazione proposte.





Nella seguente tabella sono individuate le proposte di ambito sottoposte alla valutazione dell'Autorità competente per la VAS, seguite dalla denominazione assunta dall'Ambito di Trasformazione e dalle relative superfici territoriali.



<b>Proposta di Ambito</b>	<b>Ambito di Trasformazione</b>	<b>Superficie Territoriale</b>
<i>Proposta di Ambito di Trasformazione Residenziale n. 1</i>	ATR1 - Ambito di via Fontana	5.840 mq
<i>Proposta di Ambito di Trasformazione Residenziale n. 2</i>	ATR2 - Ambito di via Brianza/Via Monte Bolettone	5.750 mq
<i>Proposta di Ambito di Trasformazione Residenziale n. 3</i>	ATR3 - Ambito di via della Busa	7.040 mq
<i>Proposta di Ambito di Trasformazione Residenziale n. 4</i>	ATR4 - Ambito di via ai Ronchi	7.020 mq
<i>Proposta di Ambito di Trasformazione Residenziale n. 5</i>	<i>Via Molinara – ritenuto non idoneo nel rapporto ambientale in quanto contrastante con la rete ecologica del PTCP</i>	12.360 mq
<i>Proposta di Ambito di Trasformazione Produttivo n. 1</i>	ATP 1 - Ambito di Via Milano	5.540 mq



Alla luce di quanto sopra, qui seguono le schede dettagliate relative ad ogni singolo **Ambito di Trasformazione ritenuto idoneo**.

## 26. Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale



<b>ATR 1 “ATR1 - Ambito di via Fontana”</b>	
<b>LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI</b>	
<i>Localizzazione</i>	Via Fontana / SP ex SS 639
<i>Superficie territoriale (St)</i>	5.840 mq
<i>Destinazione d'uso principale</i>	residenza
<i>Destinazioni compatibili</i>	attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
<i>Destinazioni non ammissibili</i>	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con SIp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con SIp superiore a 150 mq, attività collettive, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.
<i>Rapporto di copertura</i>	1/4
<i>Superficie drenante</i>	30 % della superficie fondiaria
<i>Indice territoriale (It)</i>	0,6 mc/mq – lt massimo (con acquisto diritti): 1 mc/mq
<i>N. piani fuori terra</i>	max 2
<i>Tipologia strumento attuativo</i>	piano attuativo convenzionato
<i>Dotazione aree per servizi in cessione</i>	1/3 St (o area sorgente di analoga dimensione)
<i>Prescrizioni particolari</i>	Deve essere prodotta valutazione previsionale di clima acustico come previsto dall'art. 9 del Regolamento di attuazione del Piano comunale di Zonizzazione acustica. Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.
<b>STATO DEI LUOGHI</b>	
	<p>L'ambito di trasformazione si colloca in adiacenza al confine con il Comune di Albese con Cassano. Tale ambito è individuato in un'area a destinazione mista (residenziale e produttiva), accessibile sia dalla via Fontana che dalla ex SS 639.</p>
	<p>L'ambito ricade in zona non servita da fognatura ed, in parte, nella fascia di rispetto dei pozzi. Per quanto concerne la fattibilità geologica, l'ambito ricade in parte in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni ed in parte in classe geologica 3 – fattibilità con consistenti limitazioni.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	
<p><i>Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano.</i></p> <p><i>Il progetto urbanistico dovrà rispettare la morfologia preesistente del terreno; l'accesso al comparto dovrà avvenire dalla via Fontana, che sarà adeguatamente allargata e dotata di ogni urbanizzazione necessaria definita in sede di piano attuativo. Sarà vietato l'accesso all'ambito dalla ex SS 639, a causa della pericolosità dell'immissione veicolare su tale asse di percorrenza a velocità medio-alta. Dovrà inoltre essere prevista un'adeguata zona di filtro per evitare eventuali disturbi arrecati dalle attività produttive presenti a confine, in comune di Albese con Cassano.</i></p>	
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
	

<b>ATR 2 “ATR2 - Ambito di via Brianza/Via Monte Bolettone”</b>	
<b>LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI</b>	
<i>Localizzazione</i>	<i>Via Brianza/Via Monte Bolettone</i>
<i>Superficie territoriale (St)</i>	<i>5.750 mq</i>
<i>Destinazione d'uso principale</i>	<i>residenza</i>
<i>Destinazioni compatibili</i>	<i>attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.</i>
<i>Destinazioni non ammissibili</i>	<i>medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>1/4</i>
<i>Superficie drenante</i>	<i>30 % della superficie fondiaria</i>
<i>Indice territoriale (It)</i>	<i>0,6 mc/mq – lt massimo (con acquisto diritti): 1 mc/mq</i>
<i>N. piani fuori terra</i>	<i>max 2</i>
<i>Tipologia strumento attuativo</i>	<i>piano attuativo convenzionato</i>
<i>Dotazione aree per servizi in cessione</i>	<i>1/3 St (o area sorgente di analoga dimensione)</i>
<i>Prescrizioni particolari</i>	<i>Deve essere prodotta valutazione previsionale di clima acustico come previsto dall'art. 9 del Regolamento di attuazione del Piano comunale di Zonizzazione acustica. Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.</i>
<b>STATO DEI LUOGHI</b>	
	<p><i>L'ambito di trasformazione confina a sud con un ambito recentemente urbanizzato ed a nord con un giardino, pertinenziale di un edificio monofamiliare.</i></p> <p><i>L'area è pianeggiante e ben si presta alla realizzazione di un'edificazione residenziale a bassa/media densità.</i></p> <p><i>Non si rilevano significativi elementi di carattere paesaggistico - ambientale interessanti l'area di intervento.</i></p> <p><i>L'ambito ricade in zona servita da fognatura ed, in parte, in fascia di rispetto stradale. Per quanto concerne la fattibilità geologica, l'ambito ricade in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni.</i></p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	
<p><i>Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano ricompreso tra Via Brianza e Via Monte Bolettone.</i></p> <p><i>L'accesso al comparto sarà consentito sia da Via Brianza che da Via Monte Bolettone.</i></p> <p><i>L'accesso dalla Via Brianza dovrà essere messo in sicurezza mediante la realizzazione di un marciapiede, e dovrà essere concordata in sede di pianificazione attuativa la realizzazione di servizi ed attrezzature ad uso pubblico, quali parcheggi ed aree verdi.</i></p>	
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
	 

<b>ATR 3 “ATR3 - Ambito di via della Busa”</b>	
<b>LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI</b>	
<i>Localizzazione</i>	<i>Via della Busa</i>
<i>Superficie territoriale (St)</i>	<i>7.040 mq</i>
<i>Destinazione d'uso principale</i>	<i>residenza</i>
<i>Destinazioni compatibili</i>	<i>attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.</i>
<i>Destinazioni non ammissibili</i>	<i>medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con SIp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con SIp superiore a 150 mq, attività collettive, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>1/4</i>
<i>Superficie drenante</i>	<i>30 % della superficie fondiaria</i>
<i>Indice territoriale (It)</i>	<i>0,6 mc/mq – It massimo (con acquisto diritti): 1 mc/mq</i>
<i>N. piani fuori terra</i>	<i>max 2</i>
<i>Tipologia strumento attuativo</i>	<i>piano attuativo convenzionato</i>
<i>Dotazione aree per servizi in cessione</i>	<i>1/3 St (o area sorgente di analoga dimensione)</i>
<i>Prescrizioni particolari</i>	<i>tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica</i>
<b>STATO DEI LUOGHI</b>	
	<p><i>L'ATR3 è localizzato in frazione di Molena, in prossimità della nuova struttura della R.S.A. dell'Opera Pia Roscio.</i></p> <p><i>Tale area, in parte pianeggiante ed in parte scoscesa, è interessata dalla presenza di un valletto interrato (individuato nello Studio del Reticolo Idrico Minore).</i></p> <p><i>L'ambito ricade in zona servita da fognatura. Per quanto concerne la fattibilità geologica, l'ambito ricade in parte in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni ed in parte in classe geologica 4 – fattibilità con gravi limitazioni.</i></p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	
<p><i>Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano.</i></p> <p><i>La particolare localizzazione dell'ambito determina che l'accesso allo stesso avvenga dall'estremità terminale di via della Busa. La pianificazione attuativa dovrà pertanto prevedere l'adeguamento del calibro di via della Busa, asse viario attualmente non adeguato a supportare il flusso veicolare generato dalle nuove edificazioni, al fine di consentire un accesso agevole e sicuro all'ambito. I volumi dovranno inoltre essere localizzati tenendo in considerazione la presenza del valletto interrato individuato nello Studio del Reticolo Idrico Minore e la futura cessione di un'area ad uso pubblico, così come indicato nella cartografia allegata al Documento di Piano. L'area di futura cessione andrà ad integrare l'area già di proprietà comunale sita a sud dell'Istituto Comprensivo J. F. Kennedy.</i></p>	
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
	



<b>ATR 4 “ATR4 - Ambito di via ai Ronchi”</b>	
<b>LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI</b>	
<i>Localizzazione</i>	<i>Via ai Ronchi</i>
<i>Superficie territoriale (St)</i>	<i>7.020 mq</i>
<i>Destinazione d'uso principale</i>	<i>residenza</i>
<i>Destinazioni compatibili</i>	<i>attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.</i>
<i>Destinazioni non ammissibili</i>	<i>medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>1/4</i>
<i>Superficie drenante</i>	<i>30 % della superficie fondiaria</i>
<i>Indice territoriale (It)</i>	<i>0,6 mc/mq – It massimo (con acquisto diritti): 1 mc/mq</i>
<i>N. piani fuori terra</i>	<i>max 2</i>
<i>Tipologia strumento attuativo</i>	<i>piano attuativo convenzionato</i>
<i>Dotazione aree per servizi in cessione</i>	<i>1/3 St + verde di connessione, come da indicazioni progettuali</i>
<i>Prescrizioni particolari</i>	<i>tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica</i>
<b>STATO DEI LUOGHI</b>	
 <p>L'ATR4 è localizzato nella frazione di Carcano, ed è particolarmente sensibile da un punto di vista paesaggistico essendo collocato nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro, oltre che in adiacenza al centro storico della frazione.</p> <p>L'ambito ricade in zona servita da fognatura. Per quanto concerne la fattibilità geologica, l'ambito ricade in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni.</p>	
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	
<p><i>Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano.</i></p> <p><i>La trasformazione strategica di tale ambito deve tenere in considerazione la presenza della scuola materna comunale nel fabbricato antistante il terreno, sul lato orientale dello stesso. Pertanto, stante la carenza di parcheggi nell'area, è previsto che le aree in cessione siano localizzate sul lato est del lotto, per agevolare la formazione di parcheggi a servizio degli utenti della scuola d'infanzia comunale, così come indicato nella cartografia allegata al Documento di Piano. Dovrà essere inoltre prevista, come indicato nella Valutazione d'Incidenza, una fascia prativa bordata da filari di specie arboree/arbustive autoctone, libera da edificazione, estesa in direzione nord-sud, quale verde di connessione tra le aree naturali o seminaturali circostanti, di almeno 10 metri di profondità, da individuarsi in sede di pianificazione attuativa.</i></p>	
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
	

## 27. Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva

ATP 1		“ATP1 - Ambito di via Milano”	
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI			
Localizzazione		Via Milano	
Superficie territoriale		5.540 mq	
Destinazione d'uso principale		industria ed artigianato produttivo (ad eccezione delle attività insalubri di prima classe, elencate nella tabella c) del Decreto ministeriale del 05.09.1994, emanato dal Ministro della Sanità, ai punti n. 1 – 2 – 3 – 7 – 13)	
Destinazioni compatibili		esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive, artigianato di servizio, magazzini, uffici e studi professionali, complessi direzionali	
Destinazioni non ammissibili		residenza, attività ricettive, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività insalubri di prima classe, elencate nella tabella c) del Decreto ministeriale del 05.09.1994, emanato dal Ministro della Sanità, ai punti n. 1 – 2 – 3 – 7 – 13	
Indice di utilizzazione fondiaria		0,8 mq/mq	
Altezza massima		12,5 mt	
Rapporto di copertura		1/2	
Distanza tra edifici		10 mt	
Distanza dal confine		pari all'altezza dell'immobile con un minimo di 5 mt	
Distacco stradale		10 mt	
Superficie drenante		15% della superficie territoriale	
Tipologia strumento attuativo		piano attuativo convenzionato	
Dotazione aree per servizi in cessione		10% della Slp	
Prescrizioni particolari		Deve essere prodotta documentazione previsionale di impatto acustico come previsto dall'art. 8 del Regolamento di attuazione del Piano comunale di Zonizzazione acustica. Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.	
STATO DEI LUOGHI			
		<p>L'ATP1 è localizzato lungo Via Milano, in adiacenza ad un'area occupata da strutture artigianali e produttive. L'area confina a sud ed a ovest con il comune di Orsenigo, che ha recentemente realizzato dei marciapiedi lungo i due lati della carreggiata, ed a nord con un'area appartenente alla rete ecologica provinciale.</p> <p>L'ambito ricade in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni.</p>	
INDICAZIONI PROGETTUALI			
<p>Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto produttivo esistente.</p> <p>L'ambito ricade in area non servita dalla fognatura comunale, così come gli altri fabbricati produttivi già edificati lungo Via Milano. Requisito fondamentale per la progettazione attuativa di tale ambito è quindi la realizzazione della rete di allaccio alla pubblica fognatura. Come indicato nella Valutazione d'Incidenza, la porzione occidentale del lotto, della profondità di 25 metri, dovrà essere lasciata libera da edificazione (comprese recinzioni ed opere di urbanizzazione) ed assoggettata alla disciplina dell'art. 11 delle NTA del PTC Provinciale (rete ecologica).</p>			
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			
			

## 28. Gli Ambiti di Riqualificazione Ambientale

Oltre agli Ambiti di Trasformazione Residenziali e Produttivi, viene qui di seguito individuato l' Ambito di Riqualificazione Ambientale della Salute che, per le proprie peculiarità, viene caratterizzato con una scheda specifica.



<b>ARA1 “ARA1 - Ambito speciale della Salute”</b>	
<b>LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI</b>	
<i>Localizzazione</i>	<i>La Salute</i>
<i>Superficie territoriale</i>	<i>55.510 mq</i>
<i>Destinazione d'uso principale</i>	<i>attività ricettive</i>
<i>Destinazioni compatibili</i>	<i>attività di somministrazione alimenti e bevande</i>
<i>Destinazioni non ammissibili</i>	<i>residenza, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive, artigianato di servizio, industria ed artigianato produttivo, magazzini, uffici e studi professionali, complessi direzionali.</i>
<i>Slp</i>	<i>Slp esistente</i>
<i>N. piani fuori terra</i>	<i>max 2 (esistenti)</i>
<i>Tipologia strumento attuativo</i>	<i>programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87 della L.r. 12/2005</i>
<i>Dotazione aree per servizi in cessione</i>	<i>da stabilirsi con l'amministrazione in sede di pianificazione attuativa mediante apposita convenzione</i>
<i>Prescrizioni particolari</i>	<i>tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica</i>
<b>STATO DEI LUOGHI</b>	
	<p>Questo ambito a carattere speciale prevede il recupero del fabbricato esistente (Albergo La Salute), a tutt'oggi dismesso, per favorire la riqualificazione dell'intera area, che attualmente versa in stato di abbandono. E' previsto a tal fine il recupero della struttura e della volumetria esistenti senza ulteriore incremento volumetrico, da attuarsi mediante Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87 della L.r. 12/2005 e s.m.i. L'area entro la quale collocare i servizi della struttura ricettiva sarà concentrata nella porzione prativa posta a sud-est del volume edilizio esistente.</p> <p>La sagoma del fabbricato, in ragione delle proprie peculiari caratteristiche storico-architettoniche, dovrà essere mantenuta, così come l'ordine compositivo delle aperture. Dovrà inoltre essere mantenuto l'impianto plano-altimetrico originale, considerando il valore architettonico e storico/simbolico dell'edificio. Tali indirizzi hanno lo scopo di ricondurre l'area alla propria funzione originaria nel pieno rispetto del preesistente e delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto montano in cui l'ambito è inserito. L'ambito ricade in zona non servita da pubblica fognatura ed in classe geologica 3 – fattibilità con consistenti limitazioni.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	
<p>Obiettivo pianificazione attuativa: riqualificazione e recupero di un'area storicamente a destinazione turistico-ricettiva. Requisito fondamentale per la progettazione attuativa di tale ambito è la particolare attenzione che la ristrutturazione del fabbricato esistente richiede da un punto di vista architettonico</p>	
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
	

## **29. Gli Ambiti di Riqualificazione Urbana**



Uno degli obiettivi strategici dichiarati nel presente Documento di Piano è quello di evitare il consumo di suolo attraverso interventi di recupero del patrimonio abitativo esistente e la riconversione di volumetrie con destinazione differente da quella residenziale a volumetrie residenziali, dopo un'adeguata ridefinizione del disegno urbanistico e planivolumetrico degli ambiti esistenti.

Questi ambiti, definiti sulla base delle proprie peculiarità e della propria localizzazione, costituiscono emergenze territoriali all'interno della perimetrazione del Nucleo di Antica Formazione di Vill'Albese, e sono riconducibili alle seguenti realtà territoriali, che verranno esaminate singolarmente e nello specifico in apposite schede a seguire:

- ARU1 – Ex Opera Pia Roscio
- ARU2 – Vicolo Volta
- ARU3 – Curt del Popul
- ARU4 – Via ai Campi

<b>ARU1</b> “ARU1 – Ex Opera Pia Roscio”	
<b>LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI</b>	
Localizzazione	Via Roscio
Superficie territoriale	1.410 mq
Destinazione d'uso principale	residenza
Destinazioni compatibili	attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali
Destinazioni non ammissibili	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali
Volumetria	pari all'esistente
N. piani fuori terra/ H. max	l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e, in ogni caso, non dovrà essere alterato il “modulo” ambientale, definito dall'altezza massima gli edifici limitrofi
Tipologia strumento attuativo	piano attuativo convenzionato
Prescrizioni particolari	tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica
<b>STATO DEI LUOGHI</b>	
 <p>L'ARU1 è localizzato ai margini del nucleo storico di Vill'Albese; gli edifici appartenenti a tale ambito hanno ospitato sino a pochi anni fa l'Opera Pia Roscio, dal 2007 trasferitasi nella nuova struttura di Via Landolfo da Carcano.</p> <p>La particolare localizzazione delle volumetrie esistenti, nonché la loro significativa entità, necessitano di un recupero unitario ed urbanisticamente ben dimensionato, da valutarsi con attenzione in sede di pianificazione attuativa.</p> <p>L'ambito ricade in zona servita da pubblica fognatura ed in classe geologica 3 – fattibilità con consistenti limitazioni.</p>	
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	
<p>Obiettivo pianificazione attuativa: riutilizzo di una volumetria importante localizzata in una posizione sensibile del nucleo storico di Vill'Albese.</p> <p>Il recupero strategico di tale ambito dovrà tenere in considerazione la necessità di reperire adeguati spazi per la sosta veicolare, attualmente pressoché inesistenti. Pertanto, stante la carenza di parcheggi nell'area, è previsto che, in sede di pianificazione attuativa, siano localizzate nuove aree di sosta, dimensionate sulla base delle nuove unità abitative realizzabili.</p> <p>Dovrà comunque essere garantita la realizzazione di due posti auto per ogni nuova unità abitativa.</p> <p>In fase di ristrutturazione dei fabbricati dovrà essere mantenuto il crotto localizzato nell'edificio posto in aderenza al limite orientale dell'ambito, stante il suo valore storico-architettonico.</p>	
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
	

ARU2		“ARU2 – Vicolo Volta”	
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI			
Localizzazione		Vicolo Volta	
Superficie territoriale		840 mq	
Destinazione d'uso principale		residenza	
Destinazioni compatibili		attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali	
Destinazioni non ammissibili		medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con SIp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con SIp superiore a 150 mq, attività collettive, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali	
Volumetria		pari all'esistente	
N. piani fuori terra/ H. max		3 piani fuori terra	
Tipologia strumento attuativo		piano attuativo convenzionato	
Dotazione aree per servizi in cessione		25 % della St	
Prescrizioni particolari		tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica	
STATO DEI LUOGHI			
		<p>L'ARU2 è localizzato in un'area strategica del centro storico di Albavilla. La riconversione della grossa volumetria qui presente da industriale a residenziale comporterebbe una trasformazione significativa dell'area, sia a livello paesaggistico che funzionale, consentendo una maggior razionalizzazione del disegno urbanistico della zona. La localizzazione dell'ambito riveste infatti particolare interesse in quanto lo stesso è posto tra un ampio parcheggio pubblico ed il centro storico.</p> <p>L'ambito ricade in zona servita da pubblica fognatura ed in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni.</p>	
INDICAZIONI PROGETTUALI			
<p>Obiettivo pianificazione attuativa: riconversione di volumetria esistente da industriale a residenziale, con realizzazione di collegamento viabilistico tra il parcheggio di Via Don Felice Ballabio ed il centro storico; la realizzazione del suddetto collegamento diretto tra il parcheggio e Vicolo Volta consentirebbe di migliorare la fruizione dei posti auto esistenti.</p> <p>Inoltre è prevista la cessione di una fascia destinata a passaggio pedonale e veicolare e di ulteriori parcheggi, nella zona sud dell'ambito, così come indicato nella cartografia allegata al Documento di Piano.</p>			
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			
			

<b>ARU3</b> “ARU3 – Curt del Popul”	
<b>LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI</b>	
Localizzazione	Via Dante
Superficie territoriale	840 mq
Destinazione d'uso principale	residenza
Destinazioni compatibili	attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali
Destinazioni non ammissibili	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con SIp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con SIp superiore a 150 mq, attività collettive, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali
Volumetria	pari all'esistente
N. piani fuori terra/ H. max	pari all'esistente
Tipologia strumento attuativo	piano attuativo convenzionato
Prescrizioni particolari	tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica
<b>STATO DEI LUOGHI</b>	
 <p>L'ARU3 è costituito da una corte storica del nucleo di antica formazione di Vill'Albese, pregevole da un punto di vista architettonico e storico-culturale, ma purtroppo non sicuramente valorizzata dagli interventi sulle singole unità immobiliari realizzati nel corso degli anni e tra loro non coordinati o, in altri casi, da mancanti interventi manutentivi ove necessari. L'ambito ricade in zona servita da pubblica fognatura ed in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni.</p>	
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	
<p>Obiettivo pianificazione attuativa: recupero unitario di una corte di valore storico-culturale e architettonico, attualmente in stato di degrado. In sede progettuale dovrà essere previsto il mantenimento dell'esistente modulazione delle aperture e delle logge e dovranno essere eliminati gli eventuali elementi superfetativi estranei alle caratteristiche originarie del fabbricato. Le finiture dovranno essere quelle tipiche del centro storico e ricalcare, per quanto possibile, quelle originarie della corte.</p>	
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
	

ARU4		“ARU4 – Via ai Campi”	
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI			
Localizzazione	Via ai Campi		
Superficie territoriale	1.092 mq		
Destinazione d'uso principale	residenza		
Destinazioni compatibili	attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali		
Destinazioni non ammissibili	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con SIp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con SIp superiore a 150 mq, attività collettive, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali		
Volumetria	1.000 mc una tantum		
N. piani fuori terra/ H. max	non superiore a quella dell'edificio limitrofo		
Tipologia strumento attuativo	piano attuativo convenzionato		
Prescrizioni particolari	tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica		
STATO DEI LUOGHI			
		<p>L'ARU4 è localizzato nel nucleo storico di Via ai Campi ed è caratterizzato dalla presenza di limitrofe cascine ristrutturate.</p> <p>La presenza di un lotto ancora parzialmente ineditato in tale area particolarmente sensibile, richiede una progettazione particolarmente attenta al mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati rurali tipici della zona.</p> <p>L'ambito ricade in zona servita da pubblica fognatura ed in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni.</p>	
INDICAZIONI PROGETTUALI			
<p>Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano storico mediante ampliamento del fabbricato già esistente con una volumetria aggiuntiva una tantum pari a 1.000 mc.</p> <p>L'ampliamento dovrà essere realizzato avendo cura di utilizzare materiali e tipologie tipiche delle cascine limitrofe, in armonia con il fabbricato adiacente.</p>			
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			
			
			

### 30. La modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione e riqualificazione indicati nel presente documento di piano avviene attraverso gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, come meglio specificato nelle schede precedenti.

L'attivazione degli stessi avviene mediante istanza dei privati, proprietari degli immobili interessati, con le modalità definite dall'art. 12 della LR 12/2005.

### 31. Valutazione della capacità insediativa teorica

Le trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano negli Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR) e negli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) determinano una capacità insediativa teorica, calcolata sulla base del parametro 150 mc/abitante, pari a 178 abitanti, meglio sintetizzata nella seguente tabella:

ambiti	ATR	ARU	TOTALE
Superfici (St) (mq)	25.650		
indice (It) (mc/mq)	1 (*)		
volumetria realizzabile una tantum (mc)		1.000	
volumetria totale (mc)	25.650	1.000	<b>26.650</b>
abitanti insediabili (n.)	171	6,67	<b>177,67</b>

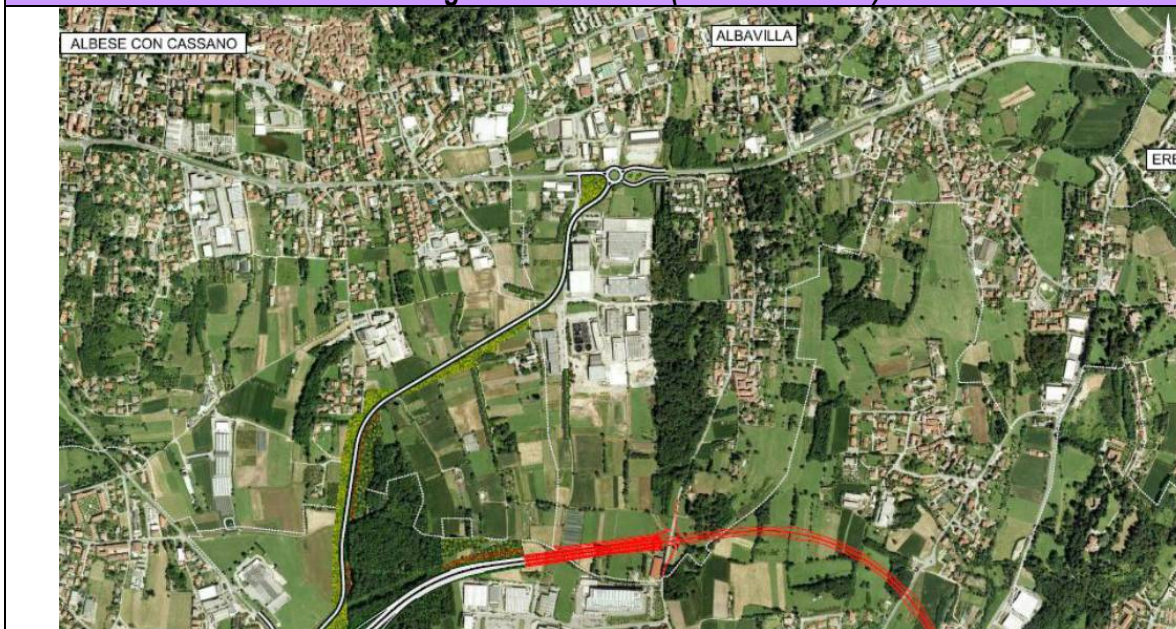
(\*) è stato considerato l'indice territoriale massimo di 1 mc/mq, consentito con l'acquisto dei diritti edificatori

Considerando che la popolazione residente ad Albavilla al 01.01.2011 era pari a 6.272 abitanti, e che le previsioni di sviluppo demografico al 2015 ed al 2020 prevedono un incremento rispettivamente di 56 e 126 abitanti, si evidenzia il corretto dimensionamento del presente strumento urbanistico e la bontà delle scelte strategiche adottate.

## 32. Recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale

**VA-CO-LC****Recepimento del tracciato previsto dal PTR**

*Il PTR individua, quale previsione viabilistica a livello sovra comunale, la realizzazione del tracciato stradale di collegamento tra i capoluoghi Varese, Como e Lecco (VA-CO-LC). Tale tracciato, considerato nelle due ipotesi diffuse da Regione Lombardia, viene riportato in questa sede come mero adempimento formale, essendo giudicato eccessivamente impattante nel Rapporto Ambientale redatto nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.*

**IPOTESI 1 – Studio di fattibilità Regione Lombardia (Novembre 2010)****IPOTESI 2 – Studio di fattibilità Regione Lombardia (Novembre 2010)****GIUDIZIO EMERSO IN SEDE DI VAS (RAPPORTO AMBIENTALE)****INCOERENZA CON GLI OBIETTIVI DI PGT**

*Dalla verifica di coerenza elaborata nel Rapporto Ambientale, il recepimento del tracciato autostradale è l'unica previsione di piano ad essere giudicata INCOERENTE.*

*Il Comune di Albavilla recepisce quindi formalmente l'ipotesi del tracciato imposto dalla Regione Lombardia, consapevole dell'insostenibilità ambientale dello stesso.*

### **32.1 Individuazione dei corridoi di salvaguardia urbanistica del tracciato VA-CO-LC**

Ai sensi dell'art. 102 bis della L.r. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione del tracciato stradale di collegamento tra i capoluoghi Varese, Como e Lecco (VA-CO-LC), così come definito nel paragrafo precedente, viene inserito nella cartografia di piano (Tav. 6) relativa alla rete infrastrutturale. Nella stessa tavola vengono individuati specifici corridoi di salvaguardia definiti secondo i criteri di dimensionamento contenuti nella DGR VIII/8579 del 03.12.2008.

Nella fattispecie viene individuata una fascia di rispetto pari a 80 metri per ciascun lato dell'asse viario autostradale in progetto, all'interno della quale vengono date le seguenti indicazioni:

- è vietata l'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità;
- per la realizzazione di interventi di nuova costruzione di qualsivoglia funzione/tipologia eventualmente consentiti dalla normativa di piano, i soggetti interessati saranno tenuti a chiedere parere preventivo all'ente territorialmente competente e/o alla società che gestisce la realizzazione dell'infrastruttura per conto dell'ente stesso;
- in caso di parere favorevole di cui al punto precedente, i soggetti interessati a realizzare interventi di nuova costruzione saranno tenuti a posizionare barriere verdi vegetali realizzate con essenze autoctone sul lato della proprietà prospiciente l'asse viario in progetto.

Poiché l'infrastruttura di interesse regionale sarà collocata su un territorio strettamente agricolo, e gli stessi corridoi di salvaguardia ricadono in ambiti appartenente alla rete ecologica provinciale, ulteriormente articolata dalla rete ecologica comunale, non è prevista la realizzazione di funzioni insediative in prossimità dell'infrastruttura in oggetto e, pertanto, non si ritiene necessario indicare ulteriori forme di salvaguardia o tutela.

Per quanto concerne invece l'attestazione sulla ex SS 639 della bretella di collegamento con la ex SS 342, individuata anche come itinerario alternativo al lotto 2 della tangenziale di Como, per tale tracciato, riconducibile ad una strada extraurbana secondaria, viene individuata una fascia di rispetto pari a 13 metri per ciascun lato dell'asse viario in progetto, all'interno della quale vengono date le seguenti indicazioni:

- è vietata l'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità;
- per la realizzazione di interventi di nuova costruzione di qualsivoglia funzione/tipologia eventualmente consentiti dalla normativa di piano, i soggetti interessati saranno tenuti a chiedere parere preventivo all'ufficio tecnico comunale, il quale potrà richiedere una valutazione di compatibilità all'ente territorialmente competente e/o alla società che gestisce la realizzazione dell'infrastruttura per conto dell'ente stesso;
- in caso di parere favorevole di cui al punto precedente, i soggetti interessati a realizzare interventi di nuova costruzione saranno tenuti a posizionare barriere verdi vegetali realizzate con essenze autoctone sul lato della proprietà prospiciente l'asse viario in progetto.

Poiché tale bretella stradale è collocata su un territorio quasi completamente urbanizzato e gli stessi corridoi di salvaguardia ricadono in ambiti per lo più già edificati, si prevede per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia i soggetti interessati saranno tenuti a chiedere parere preventivo all'ufficio tecnico comunale.

## PARTE V - L'IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO

### 33. Il sistema di monitoraggio del Documento di Piano

Come previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica, l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente devono collaborare nella progettazione e definizione di un sistema di monitoraggio del Documento di Piano già nella fase di elaborazione e redazione dello stesso.

La determinazione di un sistema di monitoraggio, che verrà nello specifico sviluppato nel Rapporto Ambientale, è finalizzata a mettere in luce gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle scelte pianificatorie effettuate nel Documento di Piano, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi ed adottare le opportune misure correttive.

Per il perseguimento di questo fondamentale obiettivo, nel Rapporto Ambientale verranno individuati degli indicatori specifici aventi le seguenti caratteristiche:

- rappresentatività;
- validità dal punto di vista scientifico;
- facile interpretabilità;
- sensibilità ai cambiamenti ambientali ed economici;
- facile reperibilità, anche per i non addetti ai lavori;
- documentabilità della qualità;
- aggiornabilità periodica.

Questi indicatori, derivanti dagli obiettivi specifici che si pone il Documento di Piano, verranno classificati in base al modello DPSIR (*Driving forces, Pressures, States, Impacts, Responses*), articolato come segue:

- D - Cause generatrici primarie (settori economici, attività umane)
- P - Pressioni (emissioni atmosferiche, produzione di rifiuti, ecc.)
- S - Stato (caratteristiche chimiche, biologiche, fisiche)
- I - Impatti (sugli ecosistemi, sulla salute, danni economici, ecc.)
- R - Risposte (politiche ambientali e settoriali, iniziative legislative, azioni di pianificazione, ecc.)

Dopo l'approvazione del PGT, nella fase di attuazione e gestione del Documento di Piano, i risultati derivanti dall'andamento degli indicatori dovranno essere raccolti in appositi rapporti di monitoraggio e valutazione periodici.

In particolare, per quanto concerne lo stato di attuazione delle scelte edificatorie espresse nel Documento di Piano, strettamente collegate con lo sviluppo dell'edificazione consentito dal Piano delle Regole, si evidenzia la necessità di un monitoraggio periodico di quanto effettivamente realizzato e del patrimonio edilizio recuperato, rapportati all'andamento reale della popolazione residente, al fine di verificare costantemente il corretto dimensionamento del Piano. Infatti, la possibilità edificatoria prevista nel Documento di Piano potrebbe non trovare la completa realizzazione nell'arco temporale dei cinque anni di validità del Documento stesso.