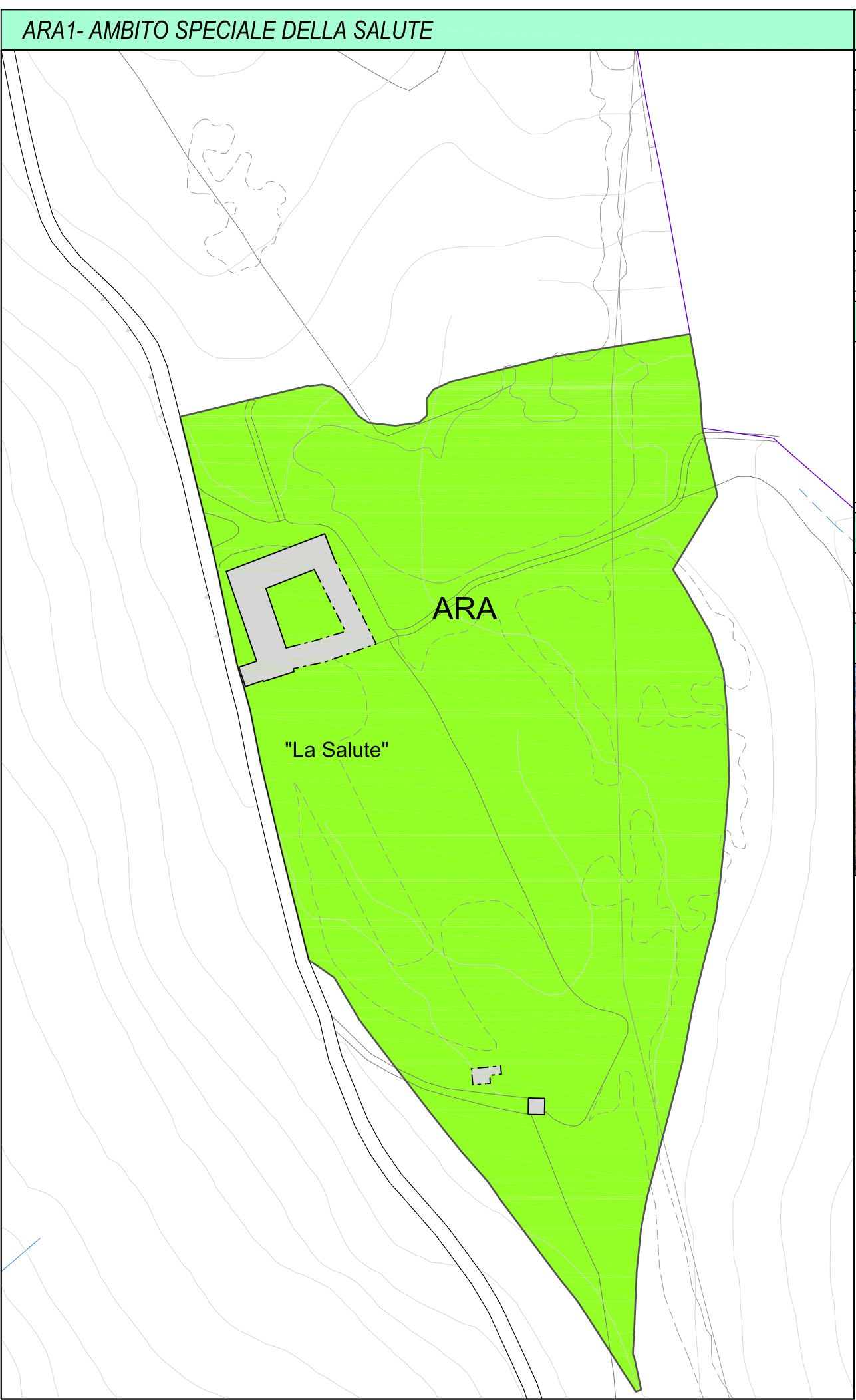




LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione:	Via Salute
Superficie territoriale (St):	35.510 mq.
Destinazione d'uso principale:	residenziale
Destinazioni compatibili:	attività scolastiche, esercizi di ricreazione, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili:	attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Indici di edificazione:	max 2 (esclusi)
N. piani fuori terra (N. max):	max 2 (esclusi)
Tipologia intervento edilizio:	intervento integrato di intervento di restauro, art. 17 del D.L. 120/2005
Disposizione area per servizi in occasione:	Disposizione area per servizi in occasione
Previsioni particolari:	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.

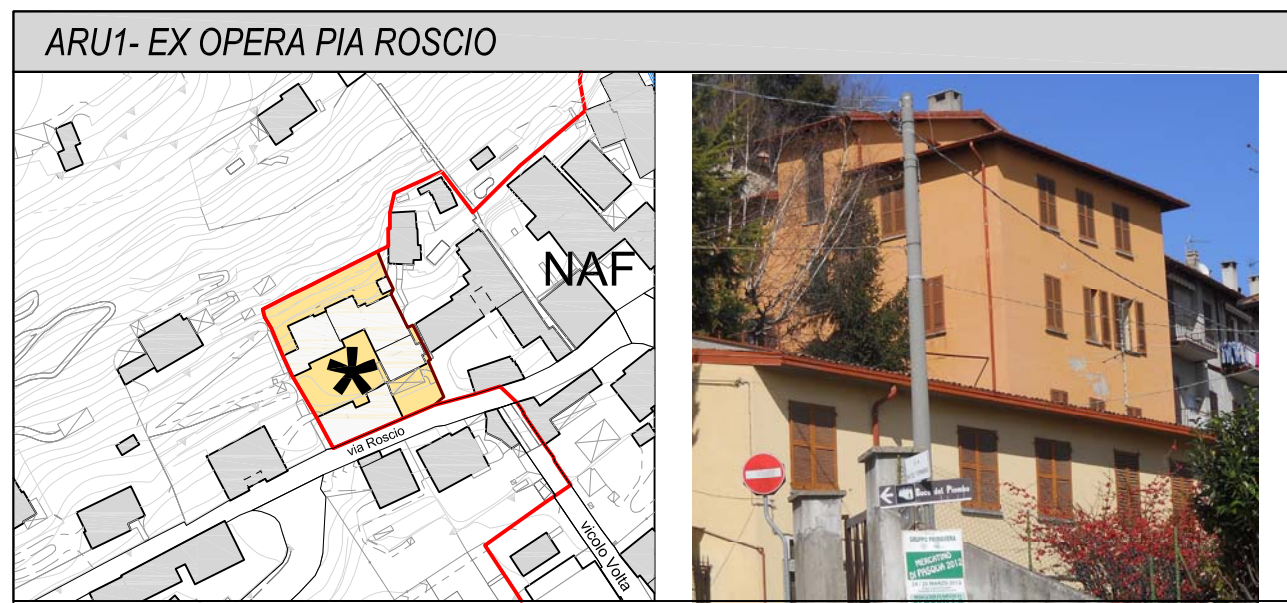
STATO DEI LUOGHI

Questo ambito a carattere speciale prevede il recupero del fabbricato esistente (Molise La Salute), a tutt'oggi dismesso, per favorire la riqualificazione dell'intera area, che attualmente versa in stato di abbandono. È previsto un intervento integrato di restauro e delle volumetrie esistenti senza alterare l'aspetto volumetrico, da attuare mediante Programma Integrato di Intervento al sensi dell'art. 17 del D.L. 120/2005 e s.m.i. L'area entro la quale collocare i servizi delle attività scolastiche sarà consentita nella porzione centrale della zona a sud del fabbricato esistente.

La sagoma del fabbricato, in ragione delle proprie peculiarità caratteristiche storico-architettoniche, dovrà essere mantenuta, così come l'ordine complessivo delle aperture. Dovrà inoltre essere mantenuto l'aspetto planimetrico originale, conservando il valore ambientale e paesaggistico dell'edificio. Tali edifici hanno il scopo di ricostituire l'area di attività produttiva originaria nel pieno rispetto del paesaggio e delle caratteristiche paesaggistiche esistenti del contesto urbano e del territorio.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: riqualificazione e recupero di un'area storicamente a destinazione turistico-culturale. Regolato fondamentalmente per la progettazione attuativa di tale ambito la pianificazione attuativa e la pianificazione del territorio esistente in base a un piano di sviluppo urbanistico.



LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione:	Via Roscio
Superficie territoriale (St):	14.110 mq.
Destinazione d'uso principale:	residenziale
Destinazioni compatibili:	attività scolastiche, esercizi di ricreazione, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili:	attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Indici di edificazione:	max 2 (esclusi)
N. piani fuori terra (N. max):	max 2 (esclusi)
Tipologia intervento edilizio:	intervento integrato di intervento di restauro, art. 17 del D.L. 120/2005
Disposizione area per servizi in occasione:	Disposizione area per servizi in occasione
Previsioni particolari:	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.

STATO DEI LUOGHI

L'ARU1 è localizzato a nord del nucleo storico di Albavilla, 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 Landolfi di Carcano. La particolare localizzazione delle volumetrie esistenti, rende la loro significativa eredità, necessitando di un recupero urbano ed urbanistico ben dimensionato, da valutare con attenzione in sede di pianificazione attuativa. L'ambito ricade in zona servita da pubblica fornitura ed in classe geologica 1 - fattibilità con consistenti limitazioni.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: riqualificazione di una volumetria importante localizzata in una posizione sensibile del nucleo storico di Albavilla.

Il recupero strategico di tale ambito dovrà tenere in considerazione la necessità di reperire adeguati spazi per la sosta veicolare, attualmente pressoché inesistenti. Pertanto, si ritiene la presenza 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. Dovrà comunque essere garantita la realizzazione di due posti auto per ogni nuova unità abitativa.

In fase di riqualificazione del fabbricato dovrà essere mantenuto il ruolo localizzato nell'edificio posto in aderenza al limite orientale dell'ambito, stante il suo valore storico-architettonico.



LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione:	Via Curt
Superficie territoriale (St):	14.110 mq.
Destinazione d'uso principale:	residenziale
Destinazioni compatibili:	attività scolastiche, esercizi di ricreazione, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili:	attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Indici di edificazione:	max 2 (esclusi)
N. piani fuori terra (N. max):	max 2 (esclusi)
Tipologia intervento edilizio:	intervento integrato di intervento di restauro, art. 17 del D.L. 120/2005
Disposizione area per servizi in occasione:	Disposizione area per servizi in occasione
Previsioni particolari:	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.

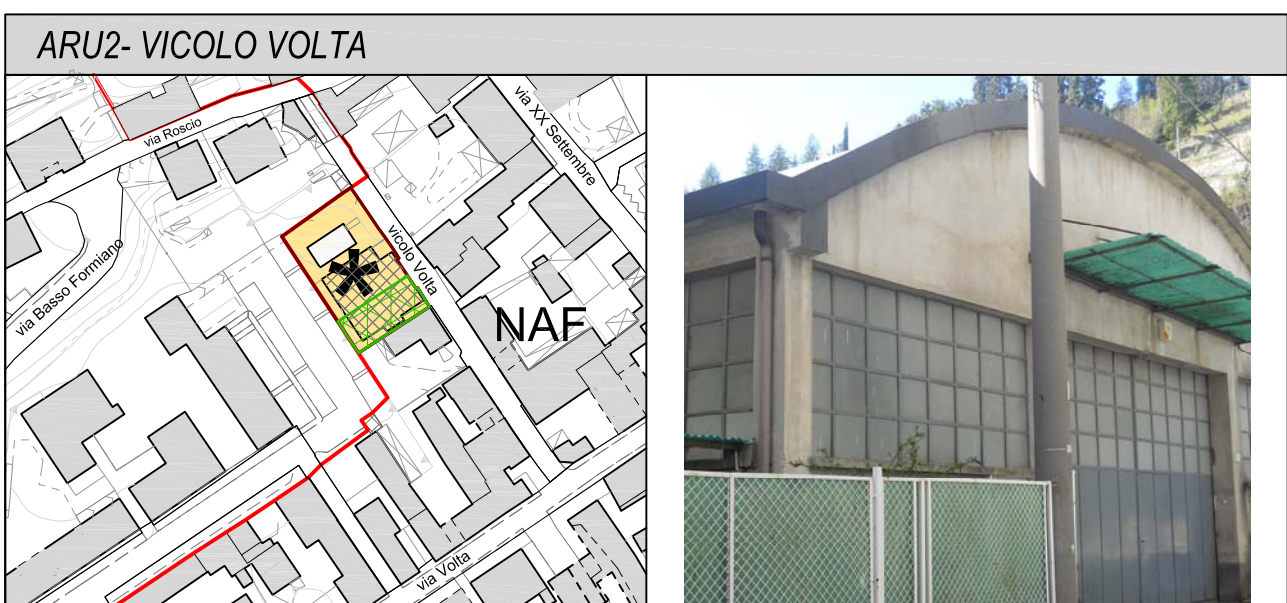
STATO DEI LUOGHI

L'ARU3 è localizzato in una zona storica del nucleo di Albavilla, 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 Landolfi di Carcano. La particolare localizzazione delle volumetrie esistenti, rende la loro significativa eredità, necessitando di un recupero urbano ed urbanistico ben dimensionato, da valutare con attenzione in sede di pianificazione attuativa. L'ambito ricade in zona servita da pubblica fornitura ed in classe geologica 1 - fattibilità con consistenti limitazioni.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: recupero urbanistico di una zona 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 ammessi gli eventuali elementi superficiali estranei alle caratteristiche originarie del fabbricato.

La futura dotazione essere quella tipica del nucleo storico e ricadente, per quanto possibile, quelle originarie della corte.



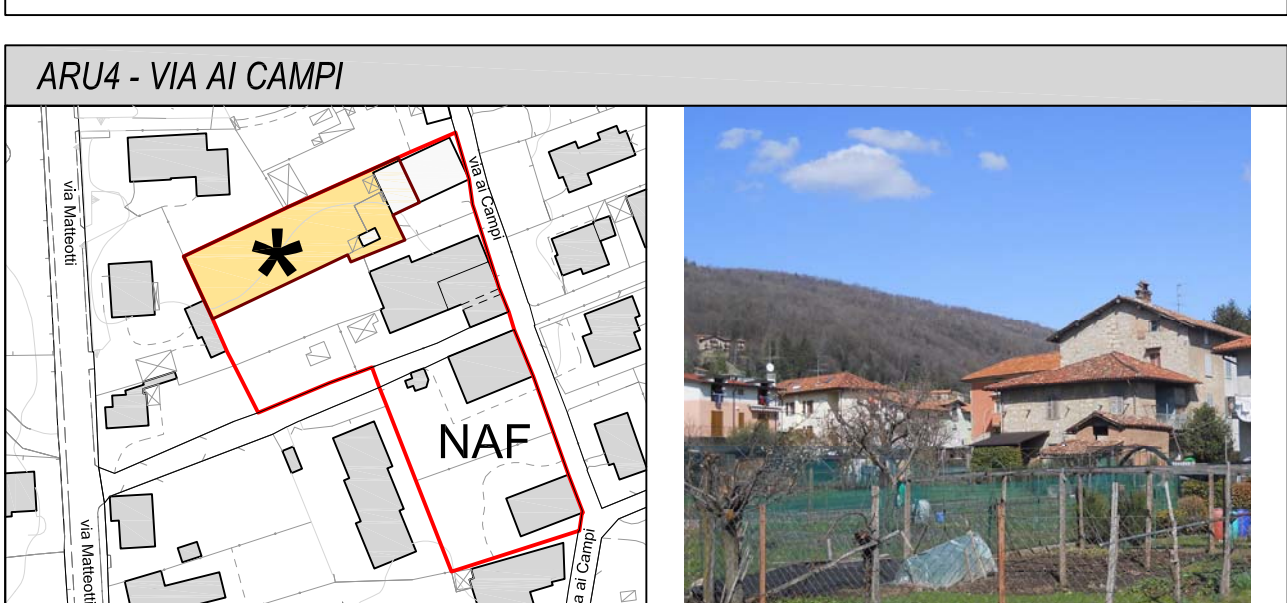
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione:	Via Volta
Superficie territoriale (St):	14.110 mq.
Destinazione d'uso principale:	residenziale
Destinazioni compatibili:	attività scolastiche, esercizi di ricreazione, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili:	attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Indici di edificazione:	max 2 (esclusi)
N. piani fuori terra (N. max):	max 2 (esclusi)
Tipologia intervento edilizio:	intervento integrato di intervento di restauro, art. 17 del D.L. 120/2005
Disposizione area per servizi in occasione:	Disposizione area per servizi in occasione
Previsioni particolari:	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.

STATO DEI LUOGHI

L'ARU2 è localizzato in una zona storica del centro storico di Albavilla. La conversione delle grandi volumetrie già presenti da industriale a residenziale comporterà 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 il sito è posto tra un ampio parcheggio pubblico ed il centro storico.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: conversione di volumetrie esistenti da industriale a residenziale, con realizzazione di collegamento viabilistico tra il parcheggio di Via Don Falco Balbino ed il centro storico; la realizzazione del suddetto collegamento diretto tra il parcheggio e Via Volta consentirà di migliorare la fruizione dei posti auto esistenti. Inoltre è prevista la creazione di una fascia destinata al passaggio pedonale e veicolare e di alcuni parcheggi, nella zona sud dell'ambito, così come indicato nella cartografia allegata al Documento di Piano.



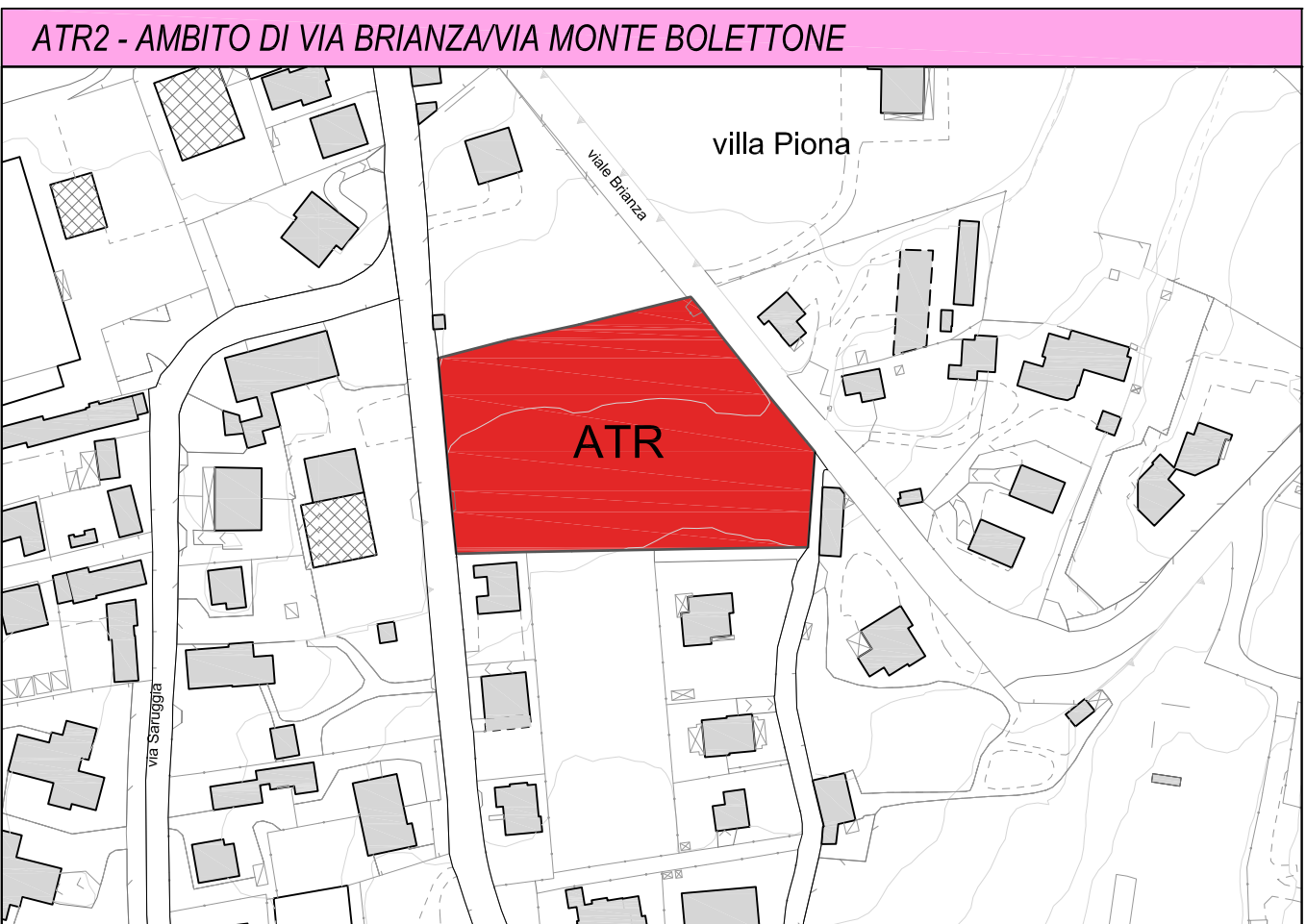
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione:	Via ai Campi
Superficie territoriale (St):	14.110 mq.
Destinazione d'uso principale:	residenziale
Destinazioni compatibili:	attività scolastiche, esercizi di ricreazione, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili:	attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Indici di edificazione:	max 2 (esclusi)
N. piani fuori terra (N. max):	max 2 (esclusi)
Tipologia intervento edilizio:	intervento integrato di intervento di restauro, art. 17 del D.L. 120/2005
Disposizione area per servizi in occasione:	Disposizione area per servizi in occasione
Previsioni particolari:	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.

STATO DEI LUOGHI

L'ARU4 è localizzato nel nucleo storico di Albavilla ed è caratterizzato dalla presenza di edifici storici e tradizionali. La presenza di un edificio storico particolarmente significativo in tale area particolarmente sensibile, richiede una progettazione particolare e deve essere garantita la realizzazione di due posti auto per ogni nuova unità abitativa.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: recupero urbanistico del tessuto urbano storico mediante ampliamento del fabbricato già esistente con una volumetria aggiuntiva una trentina parti a 1.000 mq. L'ampliamento dovrà essere realizzato avendo cura di utilizzare materiali e tipologie tipiche delle casere limitrofe, in armonia con il fabbricato adiacente.



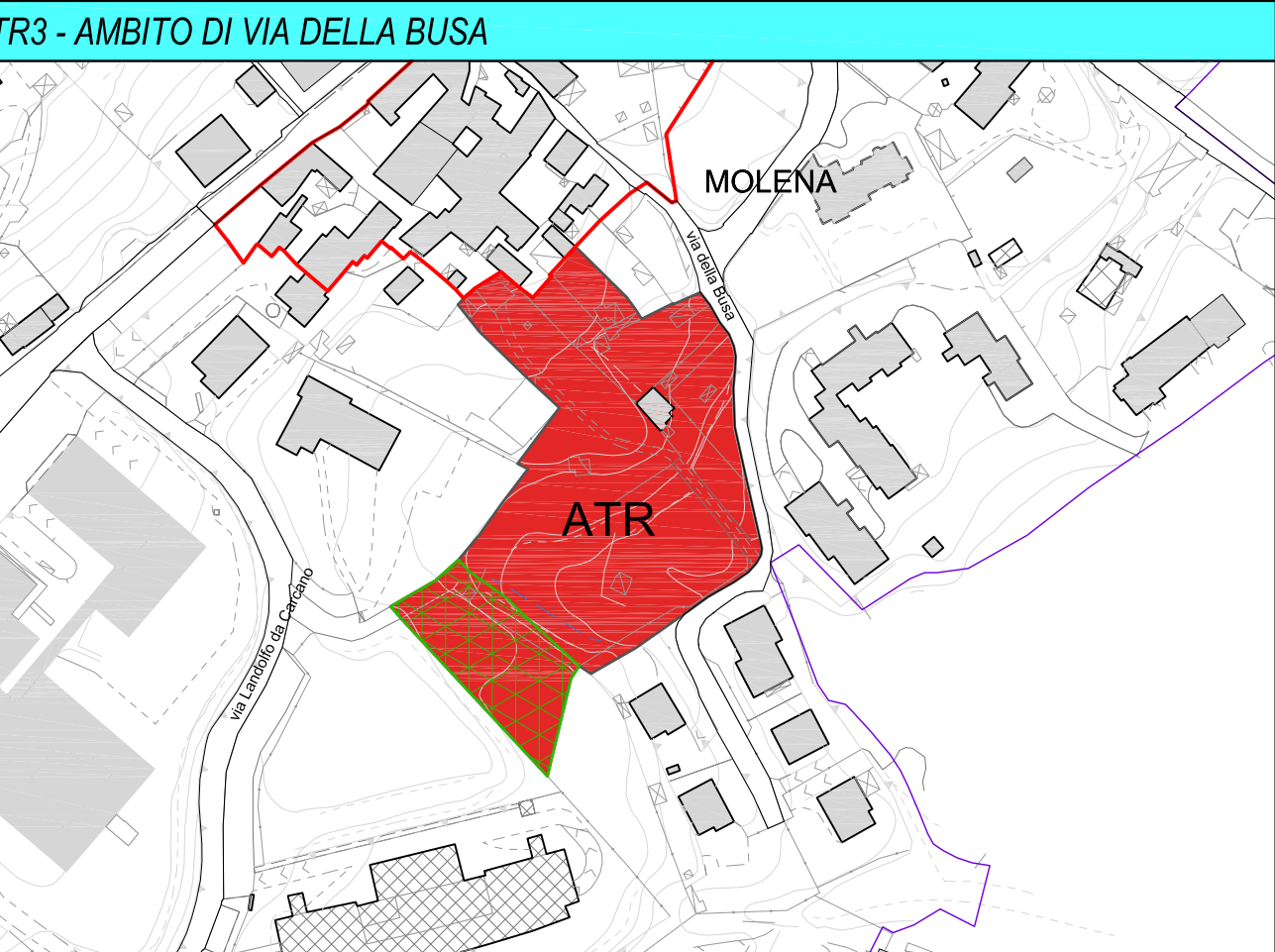
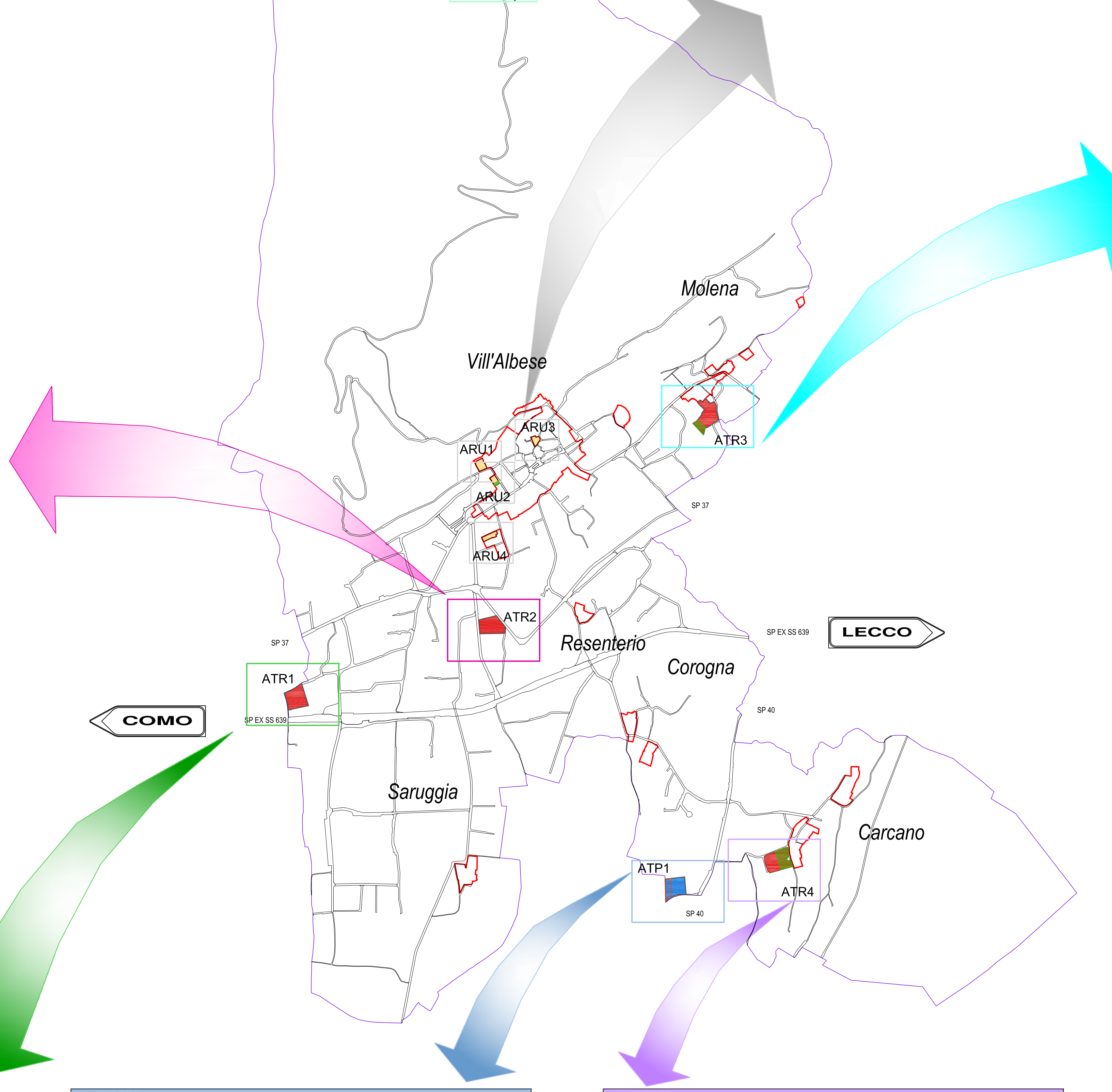
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione:	Via Brianza - Via Monte Boletton
Superficie territoriale (St):	6.750 mq.
Destinazione d'uso principale:	residenziale
Destinazioni compatibili:	attività scolastiche, esercizi di ricreazione, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili:	attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Indici di edificazione:	max 2 (esclusi)
N. piani fuori terra (N. max):	max 2 (esclusi)
Tipologia intervento edilizio:	intervento integrato di intervento di restauro, art. 17 del D.L. 120/2005
Disposizione area per servizi in occasione:	Disposizione area per servizi in occasione
Previsioni particolari:	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.

STATO DEI LUOGHI

L'ambito di trasformazione confina a sud con un ambito recentemente urbanizzato ed a nord con un giardino, periferico di un edificio monofamiliare. L'area è demarcata a sud e a nord da via Brianza e da via Monte Boletton. L'accesso al comparto sarà consentito sia da Via Brianza che da Via Monte Boletton.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano compreso tra Via Brianza e Via Monte Boletton. L'accesso al comparto sarà consentito sia da Via Brianza che da Via Monte Boletton.



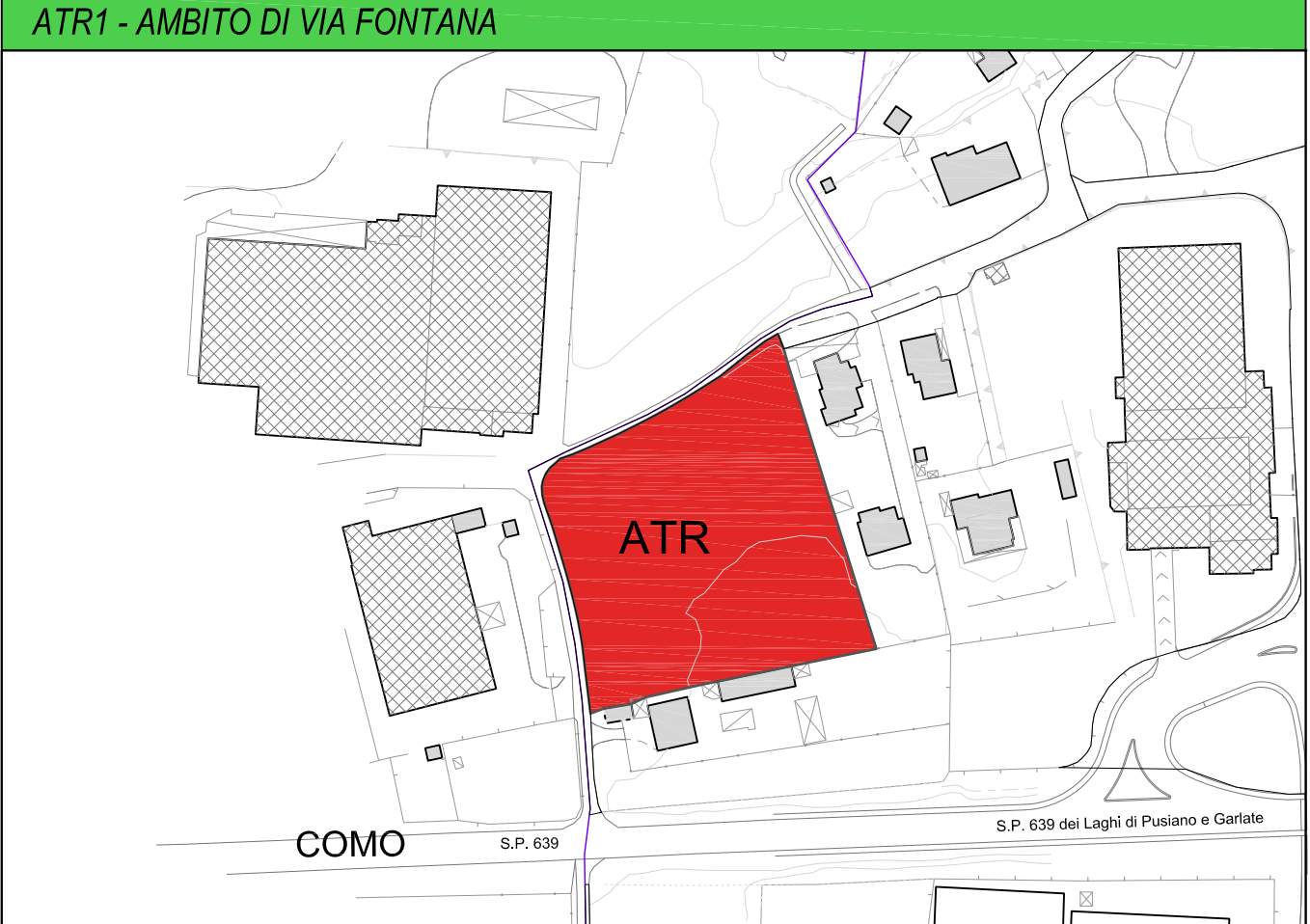
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione:	Via della Busa
Superficie territoriale (St):	7.750 mq.
Destinazione d'uso principale:	residenziale
Destinazioni compatibili:	attività scolastiche, esercizi di ricreazione, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili:	attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Indici di edificazione:	max 2 (esclusi)
N. piani fuori terra (N. max):	max 2 (esclusi)
Tipologia intervento edilizio:	intervento integrato di intervento di restauro, art. 17 del D.L. 120/2005
Disposizione area per servizi in occasione:	Disposizione area per servizi in occasione
Previsioni particolari:	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.

STATO DEI LUOGHI

L'ATR3 è localizzato in frazione di Albavilla, in prossimità della nuova struttura della R.S.A. dell'Opera Pia Roscio. Tale area, in parte pianeggiante ed in parte collinare, è interessata dalla presenza di un edificio storico (predicato nello Studio del Pericolo Inizio Minore).

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano. La pianificazione attuativa dovrà prevedere l'adeguamento del fabbricato di Via della Busa, con l'obiettivo di adattare il fabbricato esistente alle nuove esigenze e di creare un nuovo edificio a due piani.



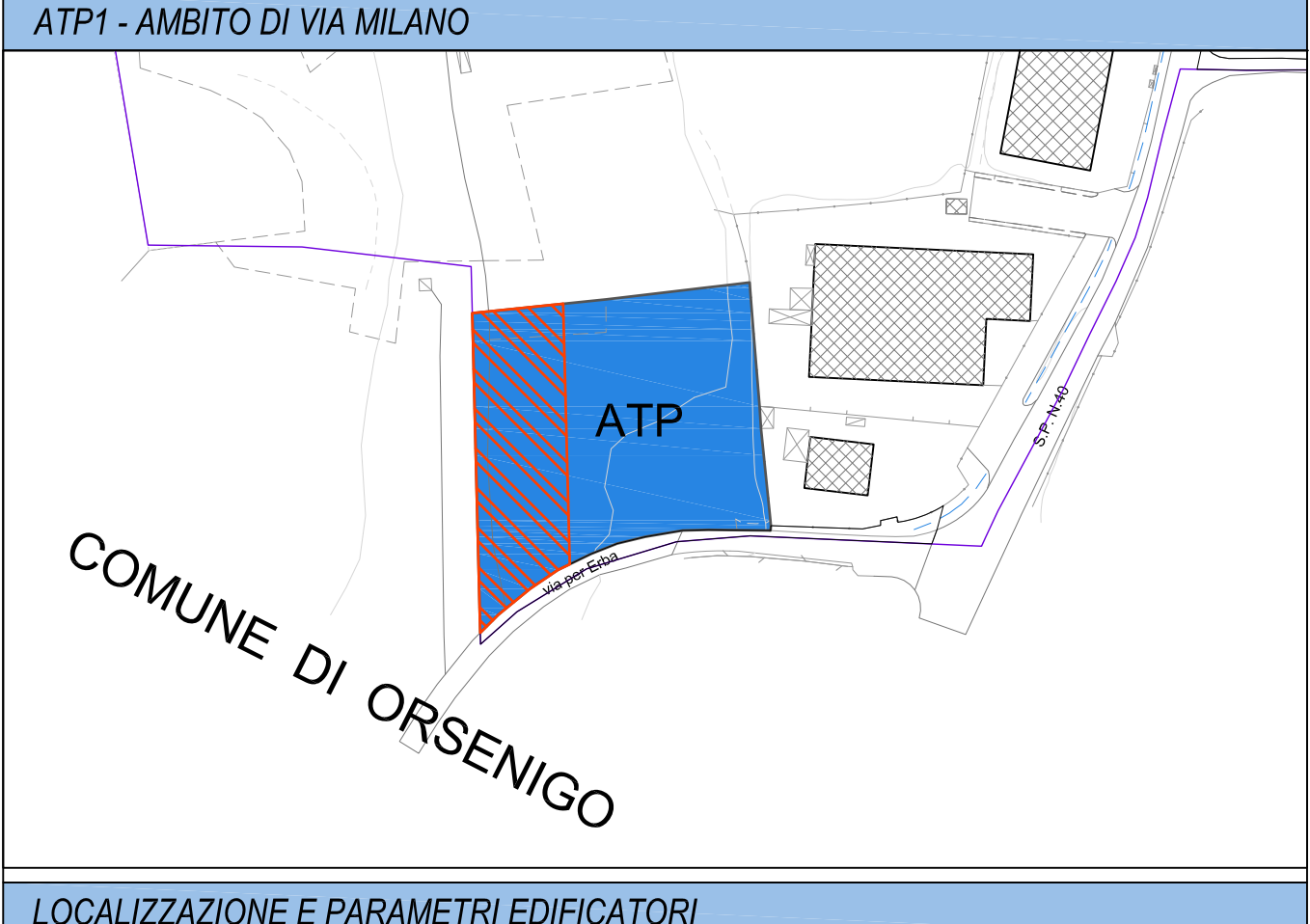
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione:	Via Fontana - SP ex SS 639
Superficie territoriale (St):	1.510 mq.
Destinazione d'uso principale:	residenziale
Destinazioni compatibili:	attività scolastiche, esercizi di ricreazione, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili:	attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Indici di edificazione:	max 2 (esclusi)
N. piani fuori terra (N. max):	max 2 (esclusi)
Tipologia intervento edilizio:	intervento integrato di intervento di restauro, art. 17 del D.L. 120/2005
Disposizione area per servizi in occasione:	Disposizione area per servizi in occasione
Previsioni particolari:	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.

STATO DEI LUOGHI

L'ambito di trasformazione si colloca in adiacenza al confine con il Comune di Albavilla con Casasco. Tale ambito è individuato in un'area a destinazione mista (residenziale e produttiva), accessibile sia dalla via Fontana che dalla via SS 639.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano. L'accesso al comparto dovrà avvenire dalla via Fontana, che sarà adeguatamente allargata e dotata di urbanizzazione necessaria definita in sede di piano attuativo. Sarà inoltre previsto l'adeguamento della via SS 639, a causa della pericolosità dell'intersezione veicolare in tale sede di percorso a visibilità mediobassa. Dovrà inoltre essere previsto un adeguato verde di filtro per evitare eventuali disturbi arrecati dalle attività produttive presenti a confine, in comune di Albavilla con Casasco.



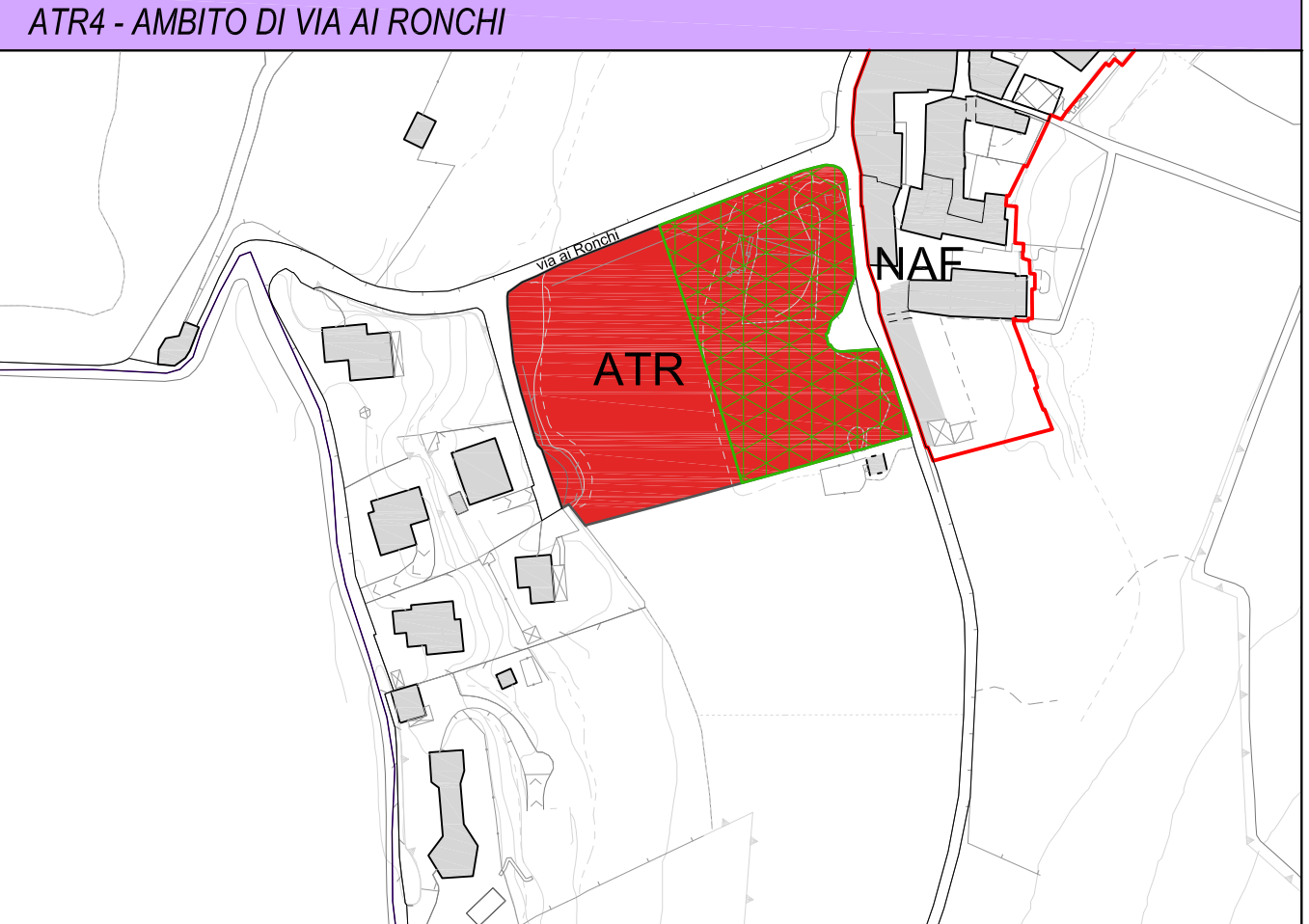
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione:	Via Milano
Superficie territoriale (St):	1.510 mq.
Destinazione d'uso principale:	residenziale
Destinazioni compatibili:	attività scolastiche, esercizi di ricreazione, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili:	attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Indici di edificazione:	max 2 (esclusi)
N. piani fuori terra (N. max):	max 2 (esclusi)
Tipologia intervento edilizio:	intervento integrato di intervento di restauro, art. 17 del D.L. 120/2005
Disposizione area per servizi in occasione:	Disposizione area per servizi in occasione
Previsioni particolari:	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.

STATO DEI LUOGHI

L'ATP1 è localizzato lungo Via Milano, in adiacenza ad un'area storica di edifici artigianali e produttivi. L'area confina a sud ed a nord con il centro 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. L'ambito ricade in classe geologica 2 - fattibilità con consistenti limitazioni.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto produttivo esistente.



LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI	
Localizzazione:	Via ai Ronchi
Superficie territoriale (St):	1.510 mq.
Destinazione d'uso principale:	residenziale
Destinazioni compatibili:	attività scolastiche, esercizi di ricreazione, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Destinazioni non ammissibili:	attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
Indici di edificazione:	max 2 (esclusi)
N. piani fuori terra (N. max):	max 2 (esclusi)
Tipologia intervento edilizio:	intervento integrato di intervento di restauro, art. 17 del D.L. 120/2005
Disposizione area per servizi in occasione:	Disposizione area per servizi in occasione
Previsioni particolari:	Tutti gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica.

STATO DEI LUOGHI

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.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano.



Comune di Albavilla
Provincia di Como

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano
Ai sensi dell'art. 8 - L. 11 Marzo 2005, n. 12

IL VICESINDACO **Carlo CAIROLI**

IL SEGRETARIO **Dott.ssa Elena BELLO**

I COORDINATORI DELL'UFFICIO DI PIANO
Ing. Anna BARGNA
P. Tem. Gloria TAGLIAPIETRA

Strategie di intervento e azioni di piano

DP.8

Scala 1 : 2.000 - 1:10.000
Giugno 2013