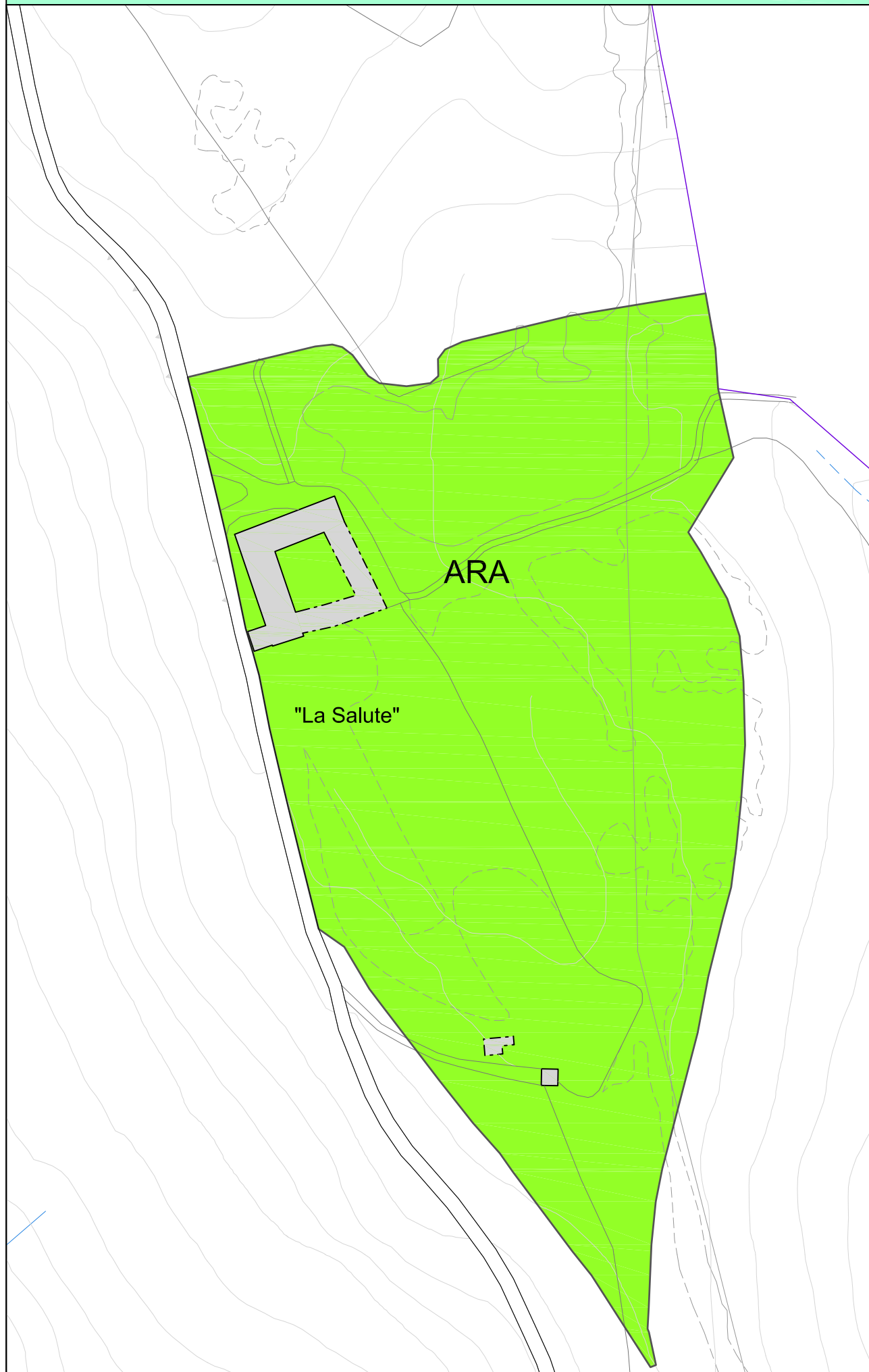


ARA1- AMBITO SPECIALE DELLA SALUTE



STATO DEI LUOGHI

Questo ambito è caratterizzato prevalentemente dal recupero del fabbricato esistente (fabbrico La Salute), a tutt'oggi dismesso, per favorire la riqualificazione dell'intera area, che attualmente versa in stato di abbandono. È previsto, tra l'altro, il recupero della struttura e della volumetria esistenti senza alterarne l'incremento urbanistico, da attuare mediante l'operazione di recupero di un lotto di circa 1.200 mq. L'area entro la quale dovranno essere realizzati i nuovi edifici sarà concentrata nella porzione più alta e a sud del volume edificato esistente.

La gestione del fabbricato, in ragione della propria peculiarità urbanistica e storica, dovrà essere mantenuta, così come l'ordine complessivo delle aperture. Dovrà inoltre essere mantenuto l'aspetto planimetrico originale, considerando il valore architettonico e socio-urbanistico dell'edificio. Tali edifici hanno lo scopo di fondersi in una alla propria funzione originale nel pieno rispetto del paesaggio e delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto montano in cui l'ambito è inserito.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: riqualificazione e recupero di un'area storicamente a destinazione turistico-culturale. Risultato fondamentale per la progettazione attuativa di tale ambito è la particolare attenzione che la ristrutturazione del fabbricato esistente richiede da un punto di vista ambientale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ARU1- EX OPERA PIA ROSCIO



STATO DEI LUOGHI

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 Lantello da Carcano. La particolare localizzazione della volumetria esistente, nonché la loro significativa entità, necessitano di un recupero unitario ed urbanisticamente ben dimensionato, da valutare con attenzione in sede di pianificazione attuativa.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: riutilizzo di una volumetria importante localizzata in una posizione sensibile del nucleo storico di Vill'Albese. Il recupero strategico di tale ambito dovrà tenere in considerazione la necessità di reperire adeguati spazi per la sosta veicolare, attualmente pressoché inesistenti. Pertanto, oltre la carenza di parcheggi nell'area, è previsto che, in sede di pianificazione attuativa, siano localizzate nuove aree di sosta, dimensionate sulla base della nuova unità abitativa realizzabile. Dovrà comunque essere garantita la realizzazione di due posti auto per ogni nuova unità abitativa. In fase di ristrutturazione del fabbricato dovrà essere mantenuto il croce localizzato nell'edificio posto in aderenza al limite orientale dell'ambito, sotto il suo valore storico-urbanistico.

ARU3 - CURT DEL POPUL



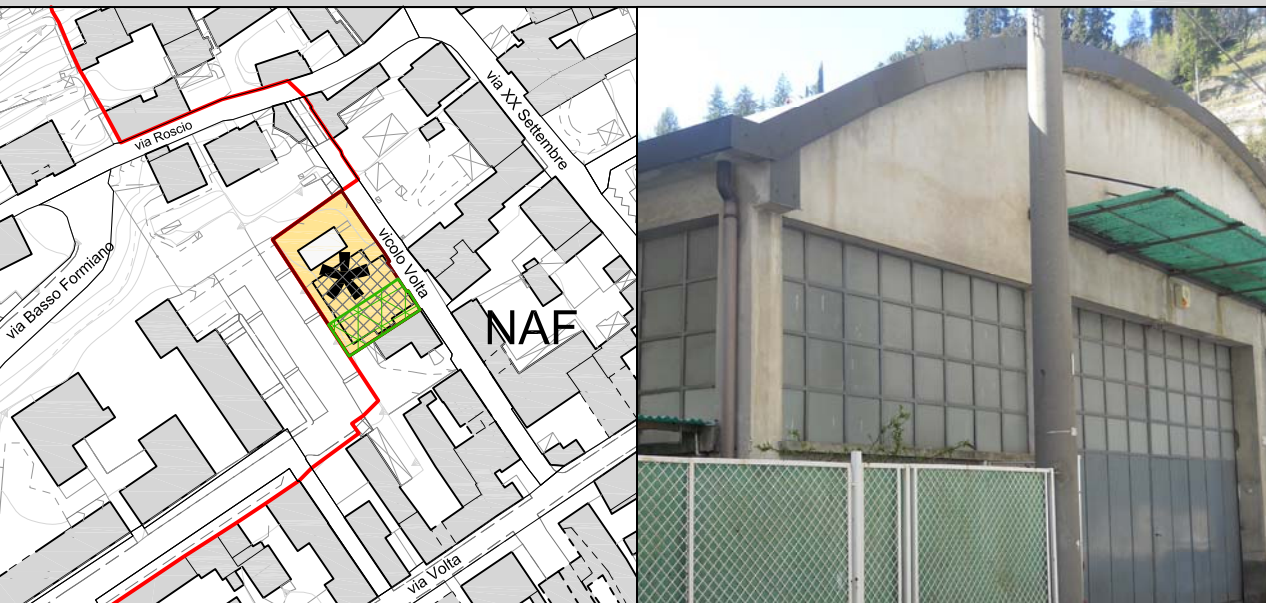
STATO DEI LUOGHI

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.

INDICAZIONI PROGETTUALI

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 superflui estranei alle caratteristiche originarie del fabbricato. Le future dovranno essere quelle tipiche del centro storico e ricattare, per quanto possibile, quelle originarie della corte.

ARU2- VICOLO VOLTA



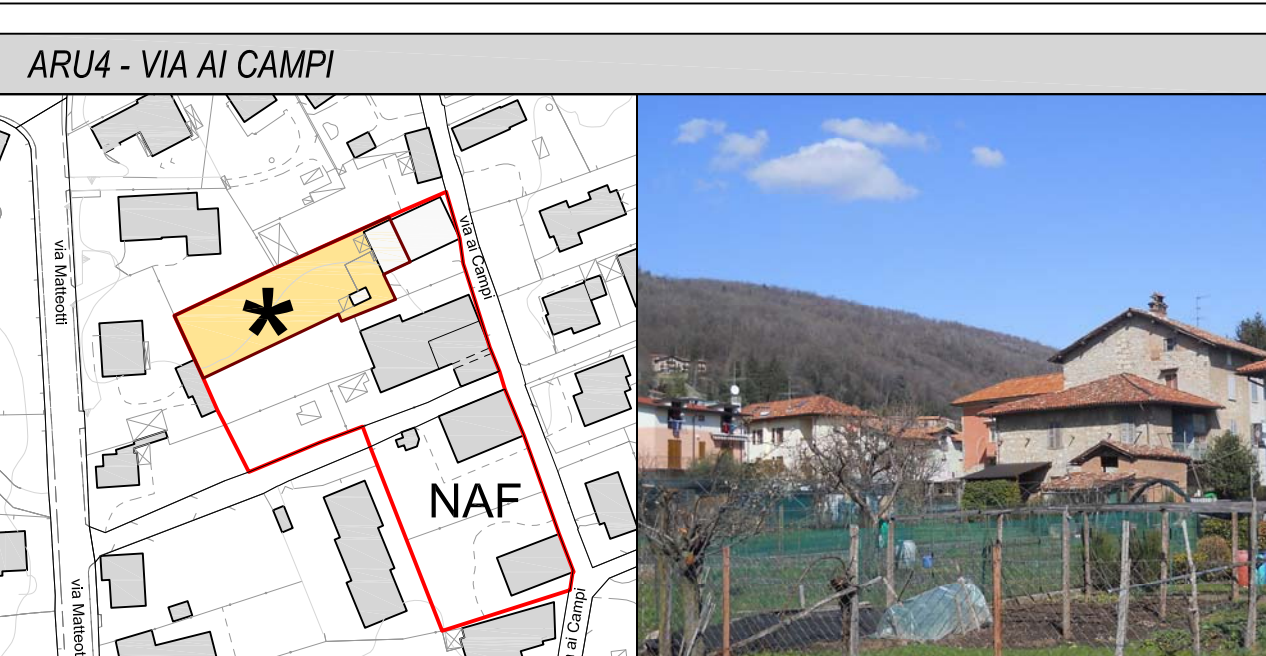
STATO DEI LUOGHI

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 rivela infatti particolare interesse in quanto lo stesso è posto tra un ampio parcheggio pubblico ed il centro storico.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: riconversione di volumetria esistente da industriale a residenziale, con realizzazione di collegamento viabilistico tra il parcheggio di Via Don Felice Ballo e il centro storico; la realizzazione del suddetto collegamento diretto tra il parcheggio e il Vico Volta consentirebbe di migliorare la fruizione dei posti auto esistenti. Inoltre è prevista la creazione di una fascia destinata a passaggio pedonale e veicolare e di ulteriori parcheggi, nella zona sud dell'ambito, così come sopra indicata in colore verde.

ARU4 - VIA AI CAMPI



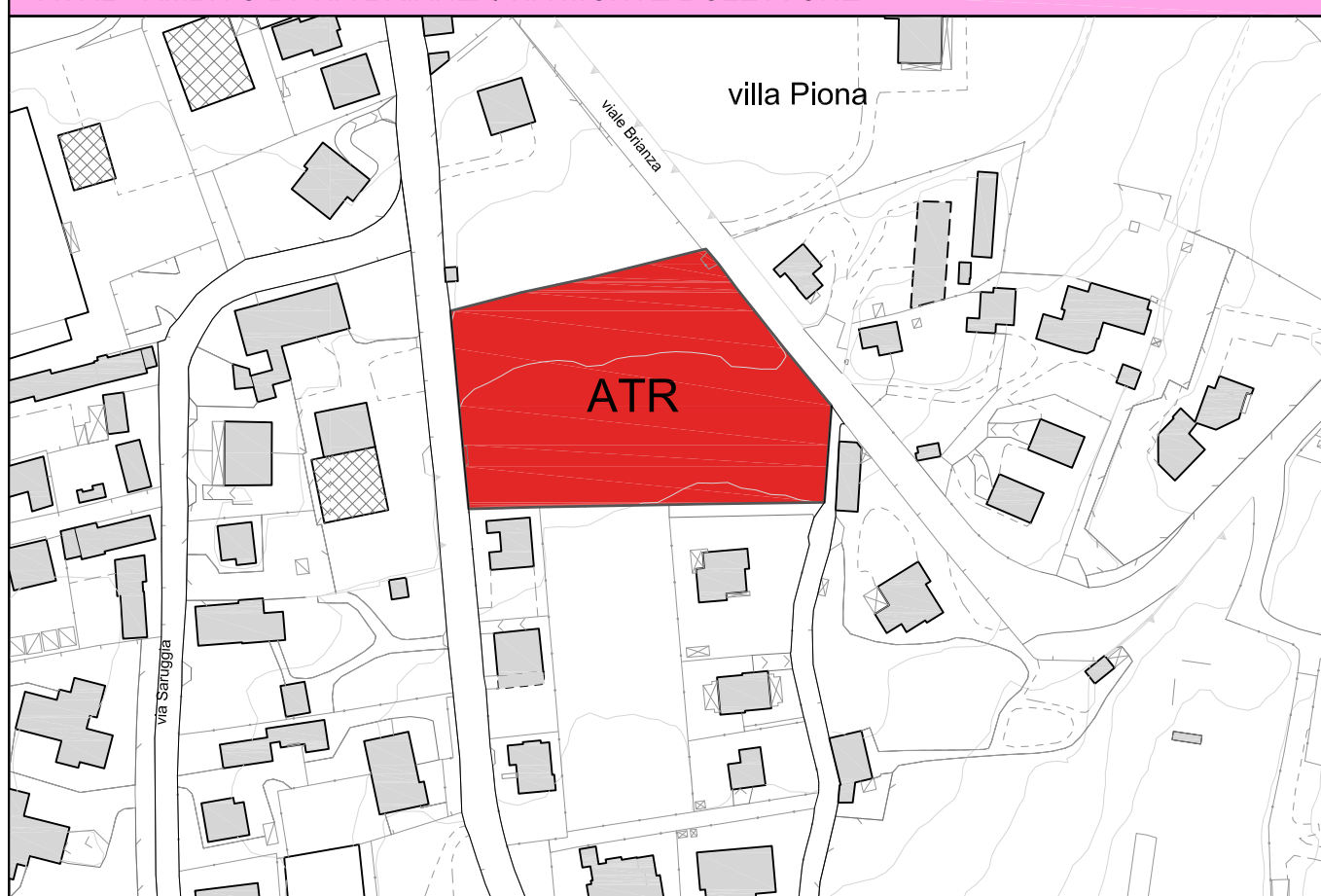
STATO DEI LUOGHI

L'ARU4 è localizzato nel nucleo storico di Via ai Campi ed è caratterizzato dalla presenza di fabbricati cascinati ristrutturati. 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.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano mediante ampliamento del fabbricato già esistente con una volumetria aggiuntiva per un lotto di circa 1.000 mq. L'ampliamento dovrà essere realizzato avendo cura di utilizzare materiali e tipologie tipiche delle cascinie limitrofe, in armonia con il fabbricato adiacente.

ATR2 - AMBITO DI VIA BRIANZA/VIA MONTE BOLETTONE



STATO DEI LUOGHI

L'ambito di trasformazione confina a sud con un'area recentemente urbanizzata ed a nord con un giardino, periferico di un edificio monofamiliare. L'area è pianeggiante e non è gravata da realizzazioni di infrastruttura viaria o ferroviaria. Non è rilevante significativi elementi di carattere paesaggistico - ambientale rilevanti l'area di intervento.

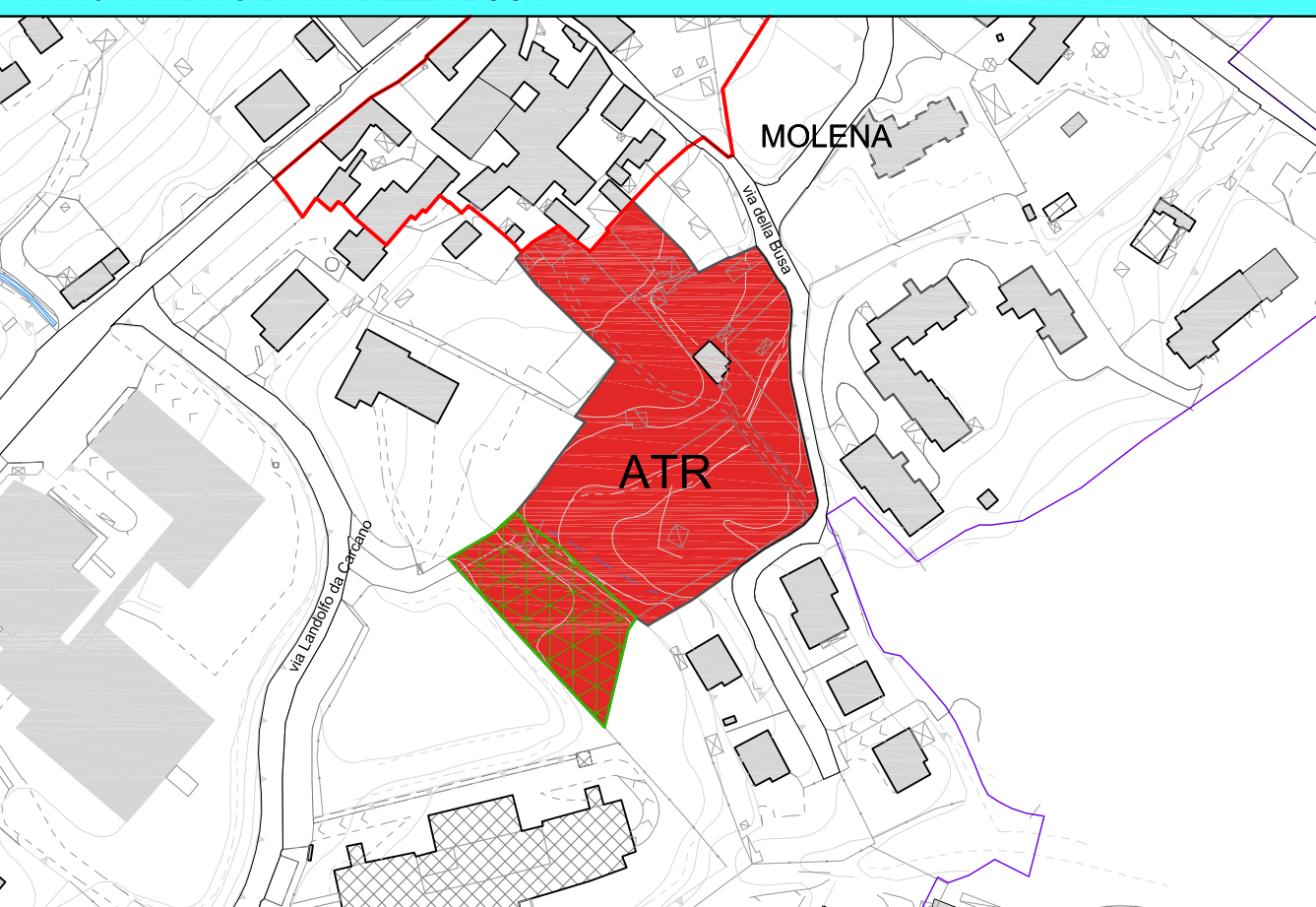
INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano ricomposto tra Via Brianza e Via Monte Bolettone. L'accesso al comparto sarà consentito sia da Via Brianza che da Via Monte Bolettone. L'accesso dalla Via Brianza dovrà essere messo in sintonia mediante la realizzazione di un marciapiede, e dovrà essere concitata in sede di pianificazione attuativa la realizzazione di servizi ed attrezzature ad uso pubblico, quali parcheggi ed aree verdi.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ATR3 - AMBITO DI VIA DELLA BUSA



STATO DEI LUOGHI

L'ATR3 è localizzato in frazione di Molena, in prossimità della nuova struttura della R.S.A. dell'Opera Pia Roscio. Tale area, in pieno paesaggio ed in parte sconosciuta, è interessata dalla presenza di un vallotto intonso (individuato nello Studio del Paesaggio della Molena).

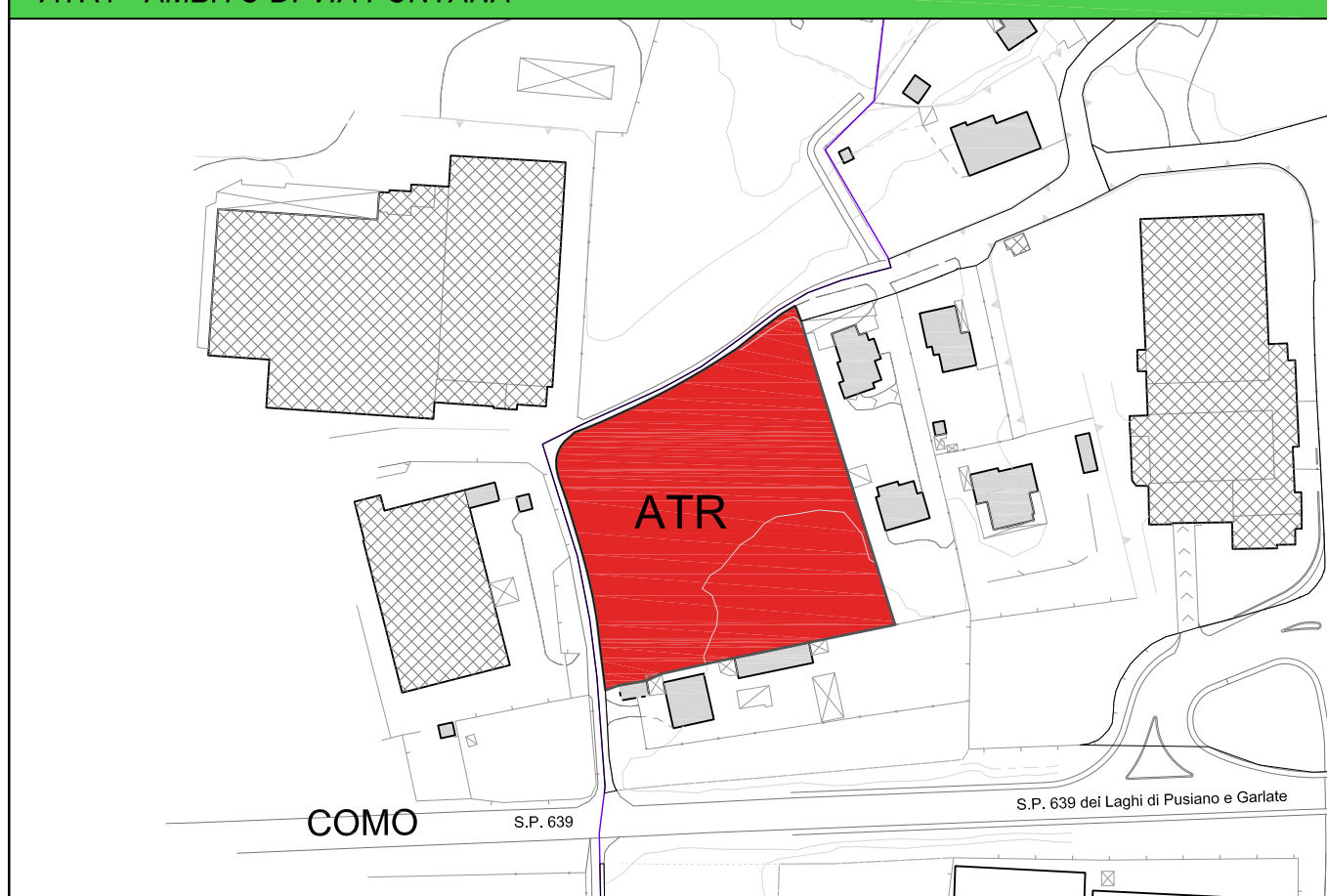
INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano. La particolare localizzazione dell'ambito, oltre che l'accesso allo stesso attraverso dall'elemento terminale di via della Bussa. La pianificazione attuativa dovrà pertanto prevedere l'adeguamento del vallotto di via della Bussa, area storicamente non adeguata a supportare il R.S.A. viario generato dalla nuova edificazione. Al fine di consentire un accesso agevole a tutta l'abitazione, i volumi dovranno essere realizzati tenendo in considerazione la presenza del vallotto intonso individuato nello Studio del Paesaggio della Molena e la futura creazione di un'area ad uso pubblico. L'area di futura creazione, così come sopra indicata in colore verde, sarà in stretta connessione con l'area di via della Bussa (Comparto ATR1).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ATR1 - AMBITO DI VIA FONTANA



STATO DEI LUOGHI

L'ambito di trasformazione è collocato in aderenza 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 via SS 535.

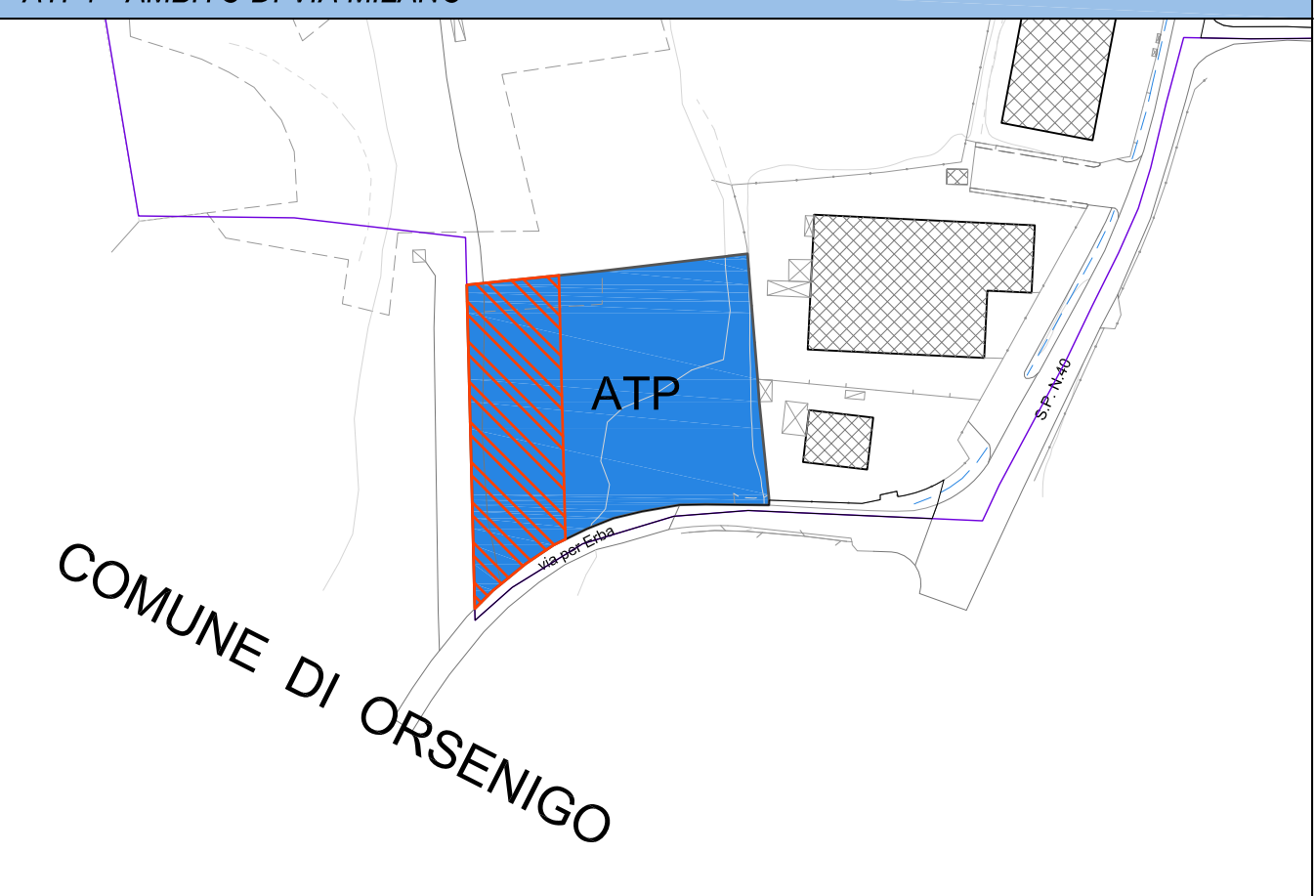
INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano. Il progetto urbanistico dovrà rispettare le morfologie preesistenti del terreno; l'accesso principale al comparto dovrà avvenire dalla Via Fontana, che sarà adeguatamente allargata e dotata di ogni urbanizzazione necessaria diffusa in sede di piano attuativo. Sarà pertanto discentrato l'accesso all'ambito dalla via SS 535, la cui area nella porzione dell'immagine visibile in colore verde di percorso a velocità moderata.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ATP1 - AMBITO DI VIA MILANO



STATO DEI LUOGHI

L'ATP1 è localizzato lungo Via Milano, in aderenza 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 l'asse di via della Caruggia, e a nord con un'area appartenente alla rete viaria provinciale.

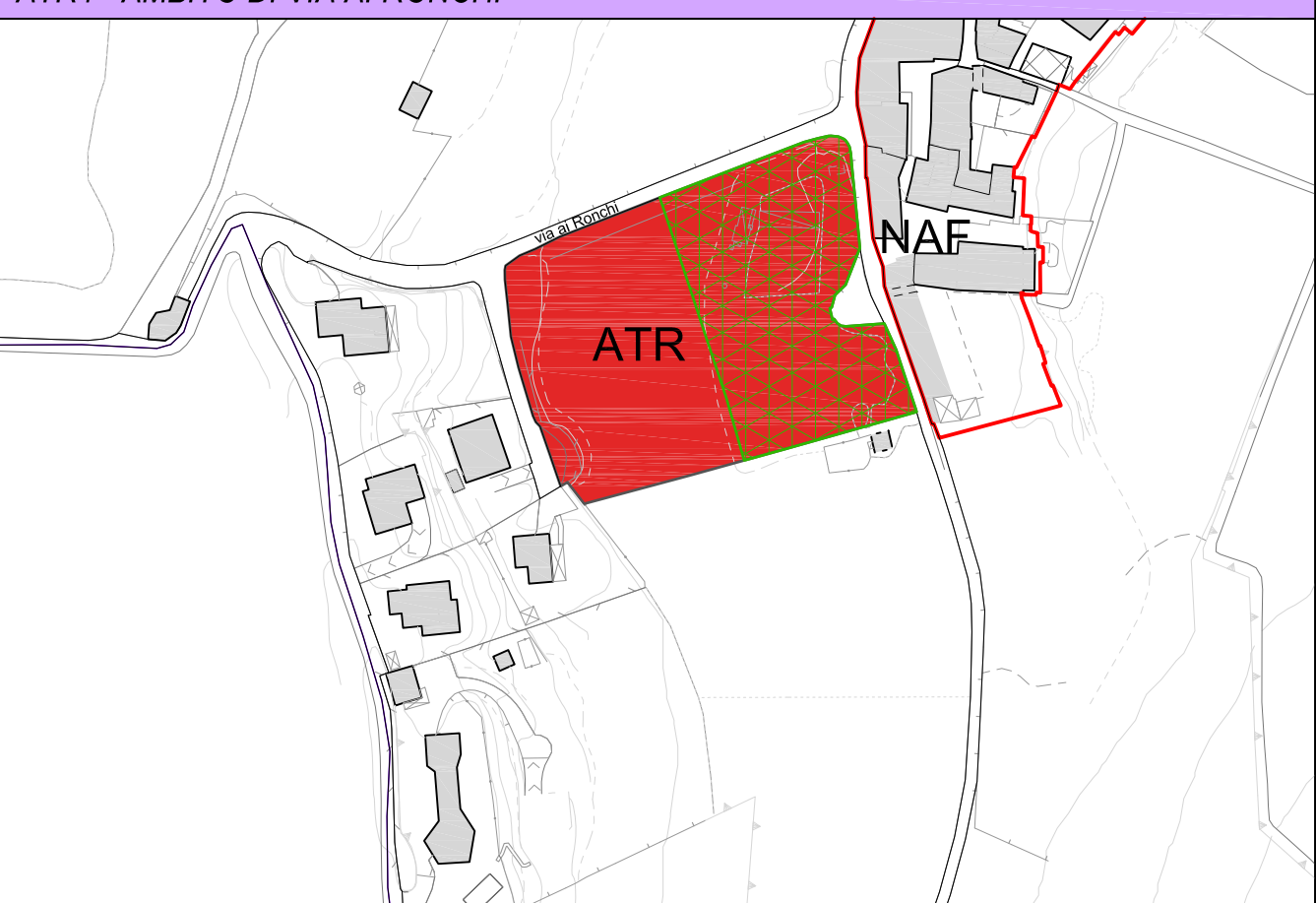
INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto produttivo esistente. L'ambito è stato in area non sanata dalla legislazione comunale, così come gli edifici fabbricati prodotti gli edifici lungo Via Milano. Risultato fondamentale per la pianificazione attuativa di tale ambito è la realizzazione della rete di distribuzione pubblica (gas, acqua, ecc.). Come indicato nel Rapporto Ambientale, la porzione occidentale del lotto, della perimetria di 25 metri, così come sopra indicata in colore verde, dovrà essere lasciata libera su edificazione ed assegnata alla pubblica utilità (V. della ATP1 per via sciolta).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ATR4 - AMBITO DI VIA AI RONCHI



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, che è in aderenza al centro storico della frazione.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Obiettivo pianificazione attuativa: completamento del tessuto urbano. La trasformazione strategica di tale ambito deve tenere in considerazione la presenza della scuola materna comunale nel fabbricato adiacente il lotto, sul lato orientale della stessa. Pertanto, oltre la carenza di parcheggi nell'area, è previsto che la area in cui si realizza siano localizzati sul lato sud dell'area, così come sopra indicata in colore verde, per agevolare la formazione di parcheggi e servizi degli utenti della scuola elementare. Dovrà essere inoltre prevista, come indicato nel Rapporto Ambientale, una fascia verde di separazione, senza in direzione nord-sud, quale via di connessione tra una rete di percorsi e servizi esistenti, di almeno 10 metri di profondità, da individuare in sede di pianificazione attuativa.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Comune di Albavilla
Provincia di Como

PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO

Documento di Piano

Al sensi dell'art. 8 - L. 11 Marzo 2005, n. 12

IL SINDACO

Alessandro FERMI

IL SEGRETARIO

Dott.ssa Elena BELLO

I COORDINATORI
DELL'UFFICIO DI PIANO

Ing. Anna BARGNA

Dott. P. Terr. Gloria TAGLIAEUE

D.08

Strategie di intervento
e azioni di piano

Scala 1 : 2.000 - 1 : 10.000
Luglio 2012