

# Piano di Governo del territorio



**Comune di ALBAVILLA**

*Provincia di Como*

## **LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

approvate con D.G. n. 74 del 24.05.2010

*Progettazione urbanistica*

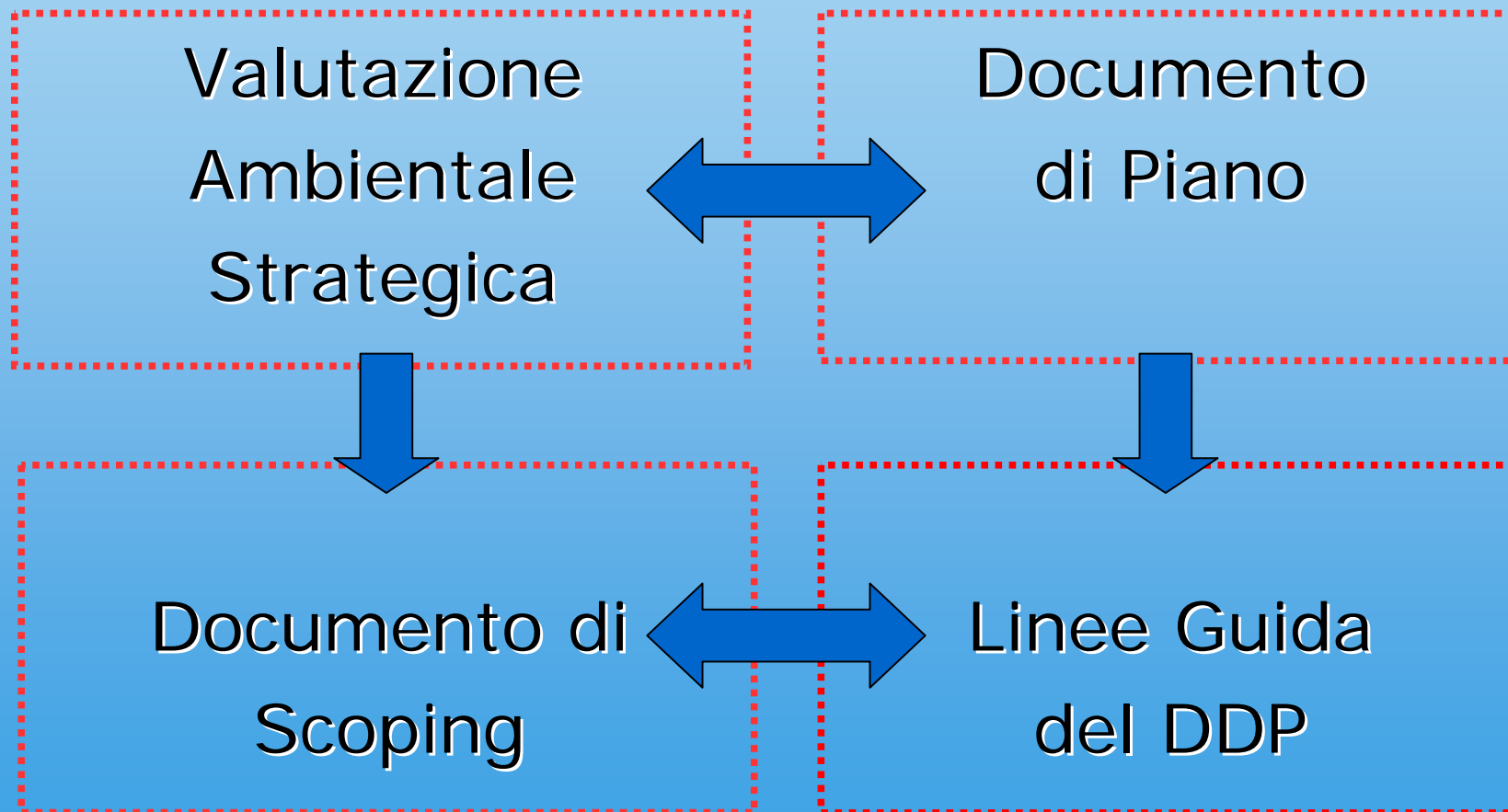
*Ufficio di Piano*

*Coordinamento tecnico-scientifico*

*Dott. Ing. Anna Bargna*

*Dott. P. Terr. Gloria Tagliabue*

## PGT: un percorso condiviso



## Il quadro di riferimento a scala vasta



→PTR – Regione Lombardia



→PTCP - Provincia di Como



→PIF – Comunità Montana Triangolo Lariano



→PTC – Parco Regionale della Valle del Lambro



→Piano di Gestione SIC IT2020005  
Parco Regionale della Valle del Lambro



## PTR: obiettivi per Albavilla

- Policentrismo e valorizzazione delle polarità minori e dei loro valori storico-culturali
- Preservazione e salvaguardia delle aree sottoposte a tutela

### *4 sistemi territoriali:*

1) metropolitano  
settore ovest

2) della montagna

3) dei laghi

4) pedemontano



## PTR: obiettivi per Albavilla

### 1) Sistema metropolitano settore ovest

#### *OBIETTIVI:*

- Ridurre le diverse forme di inquinamento ambientale
- Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili
- 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
- 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



## PTR: obiettivi per Albavilla

### 2) Sistema montagna

#### *OBIETTIVI:*

- 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 dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativi



## PTR: obiettivi per Albavilla

### 3) Sistema pedemontano

#### *OBIETTIVI:*

- Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)
- 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
- Promuovere la 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 o
- Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive



## PTR: obiettivi per Albavilla

### 4) Sistema laghi

#### *OBIETTIVI:*

- 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, 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





## PTCP: criticità rilevate

Unità di paesaggio	Porzione di territorio interessata	Principali elementi di criticità
18 balcone lombardo	Area montana a nord del territorio comunale	abbandono delle pratiche agricole e pastorali abbandono di percorsi e manufatti storici dissesto idrogeologico diffuso presenza di impianti forestali estranei al contesto ecologico
23 ambiti pedemontani	Fascia di territorio urbanizzata pedemontana	perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato e l'abbandono di percorsi e manufatti storici interruzione dei corridoi ecologici presenza di specie estranee al contesto ecologico

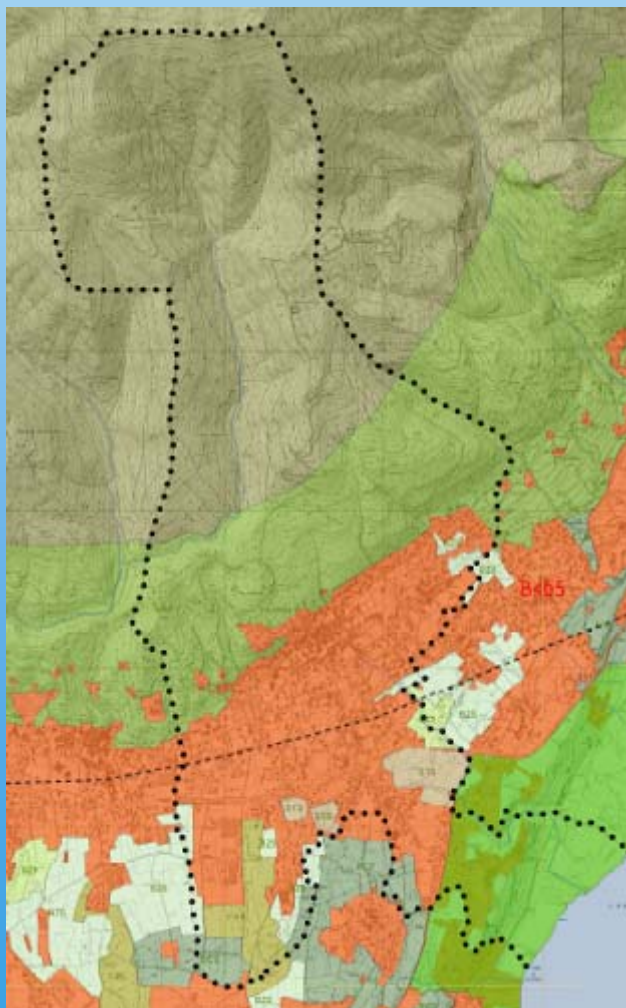


## PTCP: criticità rilevate

Unità di paesaggio	Porzione di territorio interessata	Principali elementi di criticità
24 fascia dei laghi briantei	Area a sud del territorio comunale limitrofa a lago d'Alserio – F.ne Carcano	progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo interruzione dei corridoi ecologici progressiva sottrazione di terreni all'attività agricola presenza di specie estranee al contesto ecologico
26 collina canturina e media valle del Lambro	Aree a sud del territorio comunale	perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo interruzione dei corridoi ecologici presenza di specie estranee al contesto ecologico



## PTCP: la rete ecologica



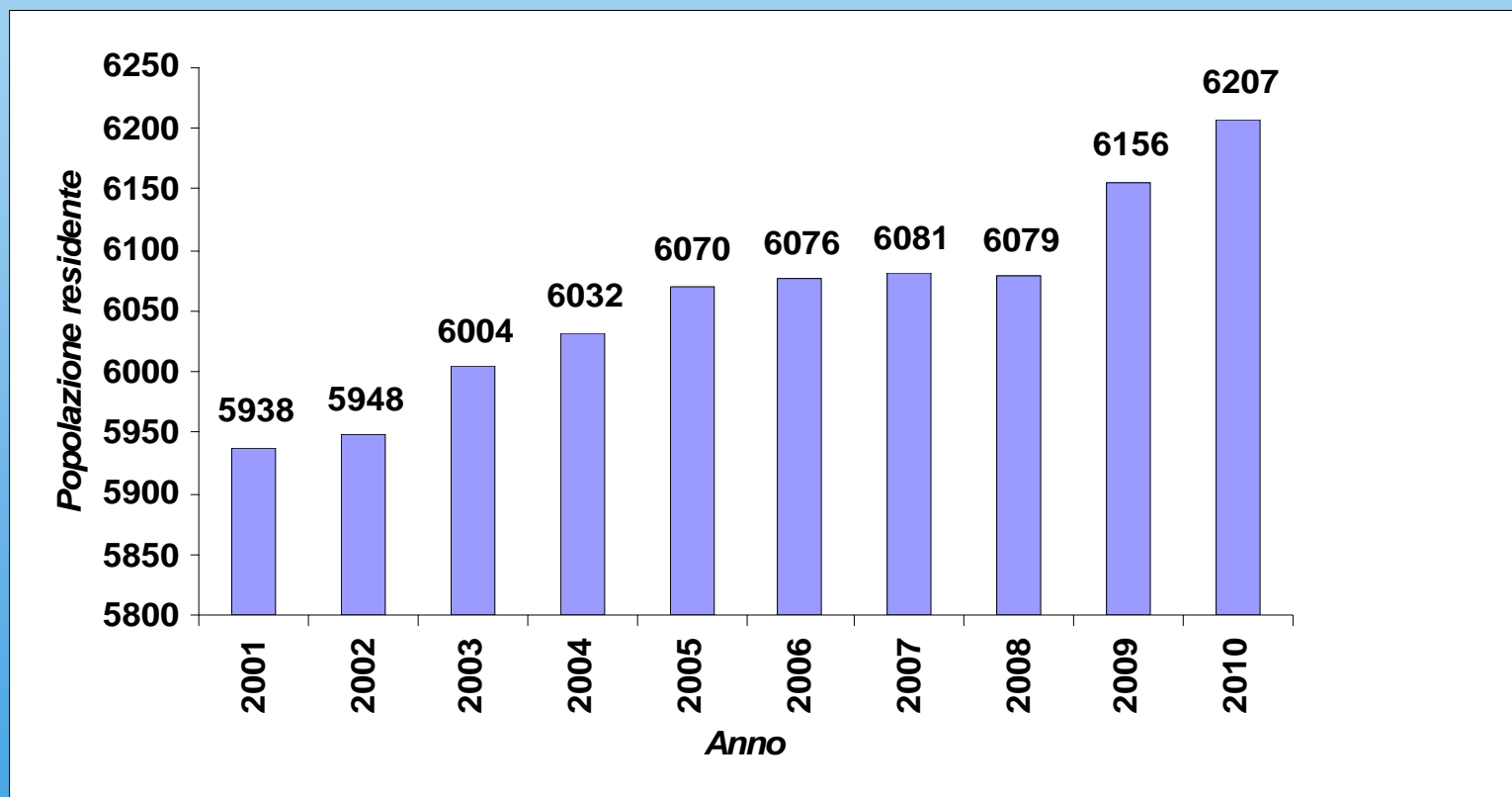
L'Amministrazione comunale si propone di assumere la rete ecologica provinciale quale base di orientamento e riferimento per lo sviluppo futuro del territorio, implementando quindi le scelte pianificatorie in atto previste dal vigente PRG, senza ulteriore consumo di suolo appartenente alla rete ecologica.

## PTC Valle Lambro, PIF e Piano di Gestione SIC

Obiettivi di salvaguardia delle rispettive aree sottoposte a tutela, mediante il recepimento dei contenuti dei piani nel PGT, con particolare riferimento a:

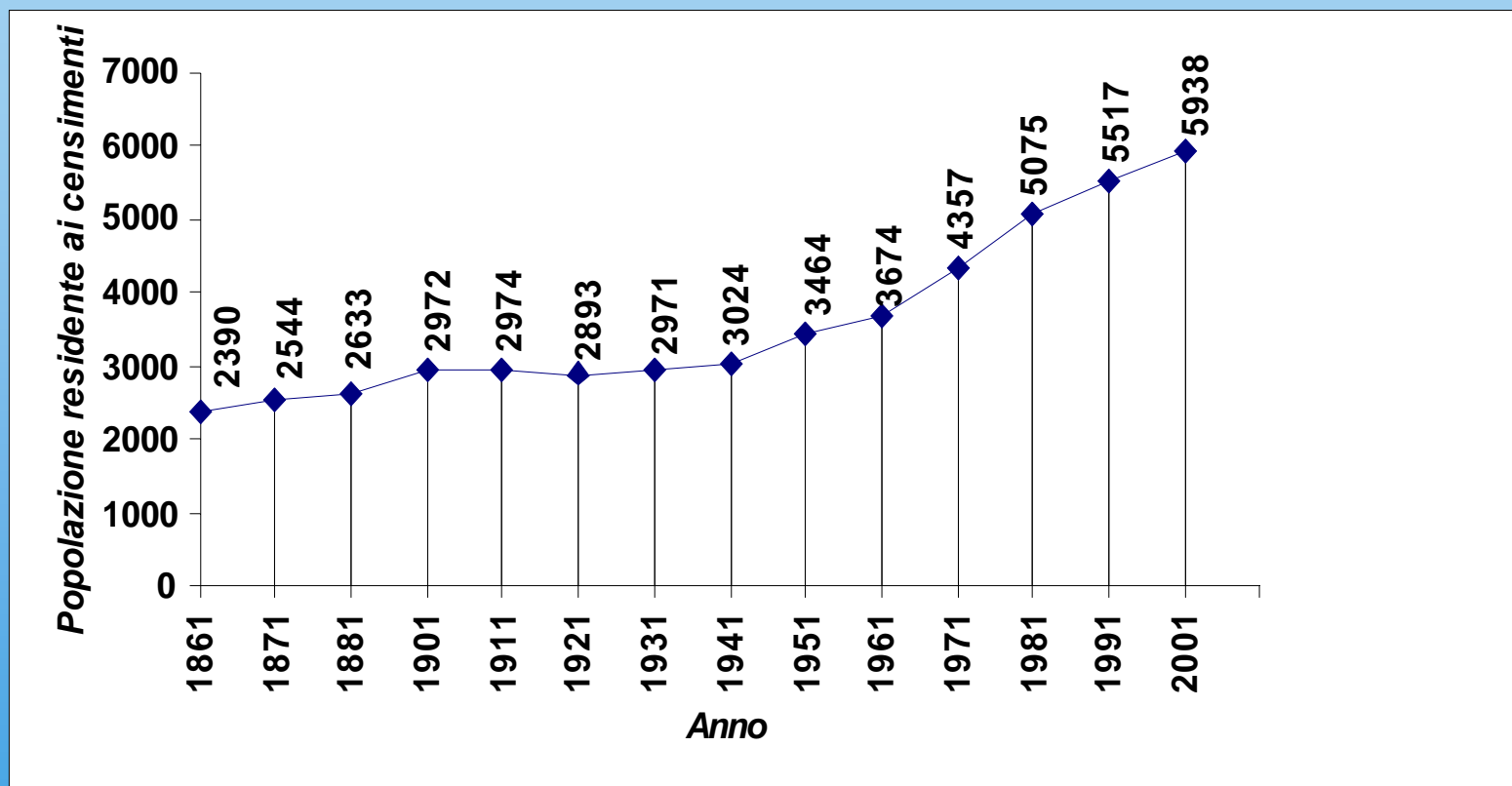
- aree comprese nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro
- aree boscate individuate nel PIF, con ulteriore definizione di dettaglio a livello comunale
- aree comprese nella perimetrazione del Sito di Interesse Comunitario Lago di Alserio

## Le previsioni di sviluppo demografico



Popolazione residente nel decennio 2001-2010

## Le previsioni di sviluppo demografico



Popolazione residente ai censimenti

## Perché la popolazione cresce?

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Saldo Naturale	6	8	2	-10	-11	-7	-1
Saldo Migratorio	22	30	4	15	9	84	36

Saldo naturale  
**negativo**



Saldo migratorio  
**positivo**

## Proiezioni demografiche

Considerando un trend di sviluppo costante.....

	2000	2005	2010	2015	2020
<u>BREVE PERIODO</u> popolazione residente		6070	6207	6344	
<u>LUNGO PERIODO</u> popolazione residente	5849		6207		6565



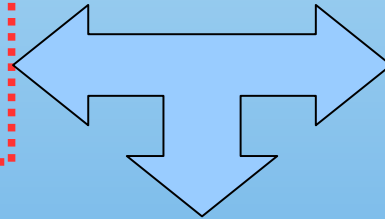
## Quali politiche implementare?

### DOMANDA

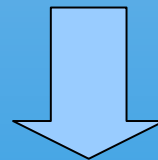
- di servizi
- di residenza
- .....

### OFFERTA

- di servizi
- di residenza
- .....



- esigenze dei cittadini
- aspetti qualitativi e quantitativi
- sostenibilità ambientale, economica e sociale



### SCENARI DI SVILUPPO

## Suggerimenti e proposte dei cittadini

222 istanze pervenute tra l'adozione del PRG (03.06.2003) e la pubblicazione delle linee guida (maggio 2010), per lo più di tipo privatistico. I cittadini con tali istanze chiedono:

- cambio destinazione da A1 e A2 a edificabile
- cambio destinazione da E1 e E2 a edificabile
- incrementi volumetrici e modifica degli indici edificatori
- cambio destinazione da E2 a E1
- eliminazione standard
- modifica Norme Tecniche di Attuazione
- modifica viabilità, sia su ruota che pedonale
- modifica zone Bp/r
- riduzione fasce di rispetto
- .....

## Con quale criterio esaminare le proposte?

Verranno valutate *negativamente* tutte quelle istanze che chiedono:

- a) possibilità edificatorie in zona agricola e boschiva; l'istanza verrà presa in considerazione se l'area interessata sarà compresa nella perimetrazione dell'area urbanizzata, così come delimitata dalla rete ecologica provinciale definita dal PTCP, oppure direttamente in aderenza alla medesima area di frangia urbana;
- b) possibilità edificatorie nelle aree tutelate dagli strumenti urbanistici sovraordinati
- c) incrementi volumetrici nelle zone A1, al fine di tutelare il
- d) patrimonio architettonico dei centri storici;
- e) incrementi volumetrici nelle zone A2, al fine di tutelare i parchi, i giardini e gli spazi verdi privati, soprattutto se storici o testimoniali

## Con quale criterio esaminare le proposte?

Verranno valutate *analiticamente* tutte quelle istanze che chiedono di:

- a) modificare la destinazione dei lotti di proprietà da standard ad altra destinazione, in base al dimensionamento del nuovo PGT ed al reale interesse pubblico su dette aree;
- b) modificare la viabilità prevista dal PRG, a seconda delle effettive intenzioni progettuali della pubblica amministrazione nel quinquennio di validità del Documento di Piano
- c) modificare gli indici fondiari;
- d) stralciare lotti dai piani attuativi previsti dal PRG e giudicati ormai non attuabili.

## Con quale criterio esaminare le proposte?

Verranno valutate **favorevolmente** tutte quelle istanze che chiedono di:

a) confermare le attuali previsioni del PRG vigente, purché ciò non contrasti con lo stato dei luoghi intervenuto nell'arco temporale intercorrente tra l'approvazione dello stesso e l'attualità;

a) rettificare errori di fatto nella cartografia di PRG

b) riutilizzare volumetrie esistenti al fine di limitare l'ulteriore occupazione di suolo libero, pur nel rispetto della normativa vigente e dei relativi computi della capacità teorica del nuovo PGT, nonché delle caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici e dei possibili interventi su di essi;

c) tutelare gli spazi liberi inedificati

## Risorse e criticità

Un primo passo verso la creazione di scenari di sviluppo condivisi:

- individuare le **risorse** da potenziare
- individuare le **criticità** su cui lavorare

Quali aspetti e tematiche indagare?

- patrimonio storico-culturale
- patrimonio naturalistico-ambientale
- servizi e associazionismo
- conformazione urbanistica del tessuto urbano
- infrastrutture e viabilità

# Risorse

## Il patrimonio storico-culturale:

- I centri storici
- I crotti e il loro valore testimoniale
- Le ville storiche
- Il sistema delle corti
- Le cascine ed i roccoli
- I reperti paleontologici ed archeologici
- Le sorgenti, i lavatoi e la presenza storica dell'acqua
- I monumenti ai caduti
- Le cappelle e le edicole votive
- Le chiese
- Le piazze
- Le vecchie filande



# Risorse

## Il patrimonio naturalistico-ambientale:

- L'Alpe del Vicerè, La Salute e i sentieri escursionistici
- Il Parco Regionale della Valle del Lambro
- Le aree agricole
- I coni ottici di rilevanza paesaggistica ed i punti panoramici





# Risorse

## Servizi e associazionismo:

- Sistema socio-assistenziale e scolastico di qualità
- Vivace associazionismo locale con un'importante funzione di marketing territoriale

## Conformazione urbanistica del tessuto urbano:

- Policentrismo a scapito dello *sprawl* urbano per una città giudiziosamente compatta

# Criticità

## Infrastrutture/viabilità/parcheggi:

- Ex SS 639: pericolosità attraversamenti (es: villaggio Tocchetti) e connessione con zona industriale sud
- Congestione del centro storico
- Carenza di parcheggi nel centro storico
- Eccessiva velocità dei veicoli nel centro abitato
- Carenza segnaletica turistica

## Patrimonio naturalistico-ambientale:

- Abbandono dei boschi e dei sentieri escursionistici, con conseguente aumento del dissesto idrogeologico e maggior pericolo di frane

## Patrimonio storico-culturale:

- Degrado urbano e abbandono dei fabbricati nei centri storici

- 
- 
- 

## Piano di Governo del Territorio

Grazie per l'attenzione!