



Comune di Albiolo

Provincia di Como

PGT | Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Norme tecniche di attuazione

Febbraio 2026

Sindaco

Mario Bernasconi

Responsabile del servizio tecnico

Stefano Grossi

Gruppo di Progettazione

Progettazione urbanistica

Alessandro Ali - Responsabile di progetto e direzione tecnica

Maddalena Lama

Polinomia srl - Mobilità

Damiano Rossi

Francesco Castelnovo

Valutazione Ambientale Strategica

Enrico Clerici

Guglielmo Caretti

PGT – DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti del Piano	pag.04
Art. 2 - Elaborati del Piano	pag.04
Art. 3 - Perequazione, incentivazione e compensazione urbanistica	pag.05
Art. 4 - Efficacia delle previsioni e successive modifiche	pag.05

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 5 - Individuazione	pag.06
Art. 6 - Attuazione	pag.06
Art. 7 - Misure premiali	pag.07
Art. 8 - Indicazioni per l'attuazione degli AT	pag.08

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art.9 - Ricognizione dei vincoli	pag.10
Art.10 - Sensibilità paesaggistica dei luoghi	pag.10
Art.11 - Monitoraggio	pag.10

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Contenuti del Piano

1. Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali. Assieme al Piano delle Regole (PR) e al Piano dei Servizi (PS) articola il Piano del Governo del Territorio (PGT) del Comune di Albiolo redatto ai sensi della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
2. Il DP recepisce gli orientamenti e le prescrizioni contenuti all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale vigenti e, in particolare, del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano di Coordinamento Provinciale (PTCP) e del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como come anche gli ulteriori piani di settore che influiscono sulla pianificazione comunale.
3. Il DP persegue l'obiettivo di adeguare il Piano di Governo del Territorio del Comune di Albiolo ai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 approvato con DGR XI/411/2018.
4. Il DP individua specifici ambiti da inserire all'interno del PLIS Sorgenti del Lura e all'interno del PLIS della Valle del Lanza e rimanda alle procedure previste dalla DGR 6148 del 12/12/2007 per le successive fasi di riconoscimento.

Art. 2 - Elaborati del Piano

1. Il DP è costituito dai seguenti elaborati (t - elaborato testuale | g – elaborato grafico / n – contenuto normativo | r - contenuto ricognitivo):
 - a) Relazione generale del PGT (t/r)
 - b) Tav. QC.01 - Infrastrutture e mobilità - scala 1:5.000 (g/r)
 - c) Tav. QC.02 - Ambiente e paesaggio - scala 1:5.000 (g/r)
 - d) Tav. QC.03 - Uso del suolo - scala 1:5.000 (g/r)
 - e) Tav. QC.04 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e vigenti - scala 1:5.000 (g/r).
 - f) Norme tecniche di Attuazione (t/n)
 - g) Allegato alle NTA: Schede degli Ambiti di trasformazione – AT (t-g/n)
 - h) DP.01 | Strategie di Piano - scala 1:5000 (g/n)
 - i) DP.02 | Carta della sensibilità paesaggistica - scala 1:5000 (g/n)
 - j) DP.03 | Sinesi dei Vincoli - scala 1: 5000 (g/n)
2. Alla documentazione di cui al punto 1 è allegata quella relativa allo studio della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.
3. Le indicazioni cartografiche del DP sono riportate ad una scala di maggior dettaglio assieme a quelle del PR e PS all'interno degli elaborati grafici PGT – Tavole sinottiche (1/2/3/4) - scala 1:2000.

Art. 3 – Perequazione, incentivazione e compensazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica costituisce principio di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) disciplinati delle presenti norme per il perseguimento delle strategie urbanistiche del PGT.
2. Gli obiettivi strategici del DP sono perseguiti favorendo modalità attuative perequative in luogo di meccanismi espropriativi che consentano di ottenere all'interno degli AT le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale garantendo un equo trattamento a tutti i proprietari dei suoli coinvolti negli AT.
3. I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun AT competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi o negli atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico) all'interno e all'esterno dell'ambito, di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute come ad esempio eventuali aree di compensazione. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.

Art. 4 - Efficacia delle previsioni e successive modifiche

1. Il DP non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Le previsioni strategiche del DP, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole nonché al sistema della mobilità, sono disciplinate rispettivamente nel PR e nel PS, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. Attesa la natura non conformativa delle previsioni del DP, non costituiscono variante allo stesso i contenuti non prescrittivi di cui all'Art.8.
3. Le aree destinate ad infrastrutture della mobilità esistenti ricadenti nel perimetro degli AT del DP non generano diritti volumetrici. Tali aree sono incluse nel perimetro al fine di consentire l'eventuale possibilità di prevedere interventi di miglioramento e riorganizzazione delle sedi stradali in fase di pianificazione attuativa e della conseguente attuazione delle previsioni per l'ambito.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 5 - Individuazione

1. Il DP individua negli elaborati cartografici “DP.01 | Strategie di Piano” e “PGT – Tavole sinottiche” i seguenti Ambiti di Trasformazione | AT:
 - AT_2 Colle Mufetta
 - AT_3a/b via G. Mazzini / Via L. da Vinci
 - AT_4 via G. Mazzini
 - AT_5 via Quarto dei Mille / Variante SP17
2. Gli AT sono disciplinati dalle presenti norme e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione ad esse allegate. Agli AT si applicano anche le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PR e del PS.
3. Gli AT dovranno garantire in fase di attuazione la fattibilità rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico. Agli stessi si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica nonché negli studi di settore vigenti.
4. Il DP stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica secondo le disposizioni del Regolamento Regionale n.7/2017 e s.m.i..

Art. 6 – Attuazione

1. Gli AT si attuano per mezzo di successiva pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata.
2. I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun AT competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.
3. L'eventuale SL esistente all'interno degli AT viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.
4. Laddove non risultino utilizzabili gli strumenti offerti dall'ordinamento per la predisposizione d'ufficio o ad opera della maggioranza dei proprietari secondo le disposizioni della LR 12/2005, è consentito l'uso di più strumenti attuativi del medesimo AT a condizione che:
 - a) l'A.C. riconosca che l'attuazione per parti non comprometta né la complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero AT (desumibile dalla rispettiva Scheda) né posizioni specifiche di singoli proprietari, con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità edificatoria a ciascuno spettante; la realizzazione dell'attuazione per parti dovrà comunque garantire tutte

le cessioni o gli asservimenti all'uso pubblico indotti commisurati alla capacità edificatoria di ogni singolo piano parziale; il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà garantire quanto sopra;

b) siano rispettati i seguenti requisiti:

- superficie territoriale oggetto del piano attuativo parziale sia almeno pari al 60% della ST indicata da ciascuna Scheda;

- i proprietari delle aree non oggetto del piano attuativo parziale ma ricompresi all'interno dell'AT siano invitati a partecipare al procedimento.

- Decorsi 36 mesi dalla data di approvazione del DP, qualora i proprietari interessati dalle previsioni degli AT non provvedano a predisporre il Piano Attuativo ed a proporlo per l'approvazione, l'A.C. con un preavviso non inferiore a 90 giorni, può procedere d'ufficio alla redazione di un piano attuativo. L'A.C. può procedere d'ufficio anche in presenza di una proposta da parte di privati inammissibile per difetto di partecipazione dei proprietari interessati, per difetto dei documenti e degli elaborati necessari oppure nel caso in cui la proposta venga respinta dall'A.C.
- Gli AT sono attuabili previa coerenza con specifiche Linee Guida emanate dall'AC che hanno valore vincolante per l'approvazione del PA o dei PA.
- L'AC emana specifiche Linee Guida su richiesta del soggetto proponente lo strumento di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata in attuazione di un AT. Lo scopo delle Linee Guida è quello di garantire la coerenza tra l'attuazione degli interventi e gli obiettivi del DP riferiti alla progettazione degli interventi privati e degli spazi di uso pubblico previsti all'interno degli AT, ottenendo una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico. Le Linee Guida mediante l'uso di codici formali dettano una serie di indirizzi per la realizzazione degli interventi privati e gli interventi relativi lo spazio pubblico secondo gli obiettivi dell'AC. Compito delle Linee Guida è anche quello di individuare differenti sub-ambiti attuabili attraverso differenti piani attuativi assicurandone la coerenza con gli obiettivi della specifica Scheda.
- Le Linee Guida, se coerenti e compatibili con gli indirizzi del presente PGT sono approvate dalla Giunta Comunale. Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 23 aprile 2024 sono state approvate le modalità di redazione delle Linee Guida per l'estensione della pianificazione attuativa di Ambiti di Trasformazione ricompresi nel PGT del Comune di Albiolo.
- Secondo l'Art.13 del Regolamento Territoriale del PIF, l'eventuale trasformazione di aree a bosco dovrà essere coerente con quanto previsto dalle differenti categorie di trasformabilità del PIF.
- Nelle convenzioni previste all'interno dei piani attuativi relativi agli AT, dovrà essere previsto che la cessione o il convenzionamento all'uso pubblico delle aree per servizi previste all'interno delle Schede di cui all'Art.5 comma 2 e la realizzazione delle relative opere siano condizioni preliminari al rilascio dei successivi titoli edilizi.

Art.7 – Misure premiali

- Al fine di garantire una più efficace realizzazione delle finalità di interesse pubblico il DP individua per l'AT_2 via G. Mazzini / Via L. da Vinci le cui previsioni sono attuabili attraverso

sub-ambiti individuati all'interno della relativa Scheda, una disciplina specifica descritta al successivo comma.

2. Qualora l'attuazione dell'AT avvenga attraverso un unico Piano Attuativo esteso ai sub-ambiti individuati dalla Scheda, la capacità edificatoria complessiva potrà essere distribuita indistintamente sull'intero comparto ed è incrementata del 20% rispetto a quella indicata. Tale incremento è traducibile in diritti edificatori realizzabili nell'AT indipendentemente dall'articolazione della SL ammissibile nei sub-ambiti individuati. Il rispetto dei contenuti morfologici delle schede dell'AT dovrà essere assicurato anche in caso di attuazione unitaria dei sub-ambiti.

Art.8 – Indicazioni per l'attuazione degli AT

1. Le "Schede degli Ambiti di Trasformazione" dettano una serie di indicazioni per l'attuazione degli interventi negli AT. Le indicazioni riguardano i seguenti contenuti:
 - le prestazioni attese nell'attuazione degli interventi in materia di obiettivi e conformazione delle dotazioni di aree e attrezzature pubbliche;
 - i parametri urbanistici e gli usi ammessi all'interno degli spazi privati;
 - schemi di assetto.
2. All'interno delle Schede, in caso di difformità tra testo ed elaborati grafici, i primi prevalgono sui secondi. Le indicazioni ivi contenute e di seguito elencate hanno valore prescrittivo o di indirizzo secondo le seguenti specificazioni:
 - a. "Superficie territoriale - ST": l'indicazione grafica del perimetro prevale sulla dimensione numerica della ST la cui definizione puntuale è invece certificata dal rilievo asseverato da produrre in sede di PA;
 - b. "Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.": la dimensione è da considerarsi un minimo ed è prescrittiva salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree entro un massimo di 5 m) nonché correzioni del dato numerico emergenti dal rilievo asseverato dello stato dei luoghi da produrre in sede di PA e che comunque non ostacolano il raggiungimento degli obiettivi pubblici da raggiungere contenuti nella specifica Scheda;
 - c. "Superficie lorda - SL": la dimensione è da considerarsi un massimo salvo l'applicazione delle misure premiali previste dall'Art.7.
 - d. "Superficie fondiaria - SF": la dimensione quantitativa della Superficie fondiaria (SF) entro cui localizzare la SL realizzabile è prescrittiva salvo modesti aggiustamenti del dato numerico emergente dal rilievo asseverato dello stato dei luoghi da produrre in sede di PA non ostacolando il raggiungimento degli obiettivi pubblici indicati nella specifica Scheda;
 - e. "Destinazione d'uso principale" e "Destinazioni d'uso escluse": le destinazioni indicate hanno valore prescrittivo; le destinazioni d'uso non presenti tra quelle escluse sono sempre ammesse; la destinazione d'uso "attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale" è sempre ammessa anche come "destinazione d'uso principale";
 - f. "Indice di edificabilità territoriale (IT)": il valore indicato prevale sulla SL massima ammissibile la cui definizione puntuale è definita dalla ST come emergente da rilievo asseverato da produrre in sede di PA;
 - g. "H": l'altezza massima degli edifici ha valore prescrittivo;

h. "Area a verde naturale": porzione della "Superficie da cedere o convenzionare con l'AC" finalizzata alla realizzazione di interventi a prato o a prato piantumato funzionali anche a pratiche sportive non strutturate e alla realizzazione di orti urbani tutelando il carattere naturalistico dei luoghi; al loro interno gli interventi dovranno essere coerenti con i contenuti dell'Art.11 delle NTA del PTCP; ha valore di indirizzo nella localizzazione all'interno della ST, ha invece valore prescrittivo la sua definizione numerica.

i. "Spazi aperti pubblici": indica la localizzazione della "Superficie da cedere o convenzionare con l'AC" ed ha valore di indirizzo nella salvaguardia degli obiettivi della Scheda.

l. "Accessibilità carrabile" e "Accessibilità pedonale e ciclabile": le indicazioni hanno valore di indirizzo nella morfologia dei tracciati; hanno invece valore prescrittivo le origini e le destinazioni dei tracciati al fine di assicurare un idoneo raccordo con i percorsi esistenti e/o in previsione all'interno e all'esterno dell'ambito; il posizionamento dei parcheggi (P) ha valore di indirizzo.

m. "Spazi edificati": la sua individuazione indica la localizzazione della "Superficie fondiaria" all'interno del perimetro dell'AT, ha valore prescrittivo salvo modesti aggiustamenti in grado di produrre avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree entro un massimo di 3 m.

TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 9 – Ricognizione dei vincoli

1. La tavola "DP.03 | Sintesi dei vincoli" riporta, al solo fine ricognitivo, lo stato rilevato alla data di elaborazione del PGT. I suoi contenuti dovranno quindi essere oggetto di verifica al momento della realizzazione degli interventi.
2. La disciplina degli interventi attuabili in presenza dei vincoli di cui al comma precedente è definita dalla legislazione di settore vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Art. 10 - Sensibilità paesaggistica dei luoghi

1. Il DP individua nell'elaborato "DP.02 | Carta della Sensibilità paesaggistica" la sensibilità del paesaggio per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045 s.m.i..
2. Alla presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale, in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto, dovrà essere dimostrata la coerenza con tutti i contenuti dell'elaborato di cui al comma precedente.
3. La determinazione della sensibilità paesaggistica dei siti, nel rispetto di quanto disposto dalla LR 12/2005 e delle indicazioni metodologiche contenute nella DGR n. 7/11045 del 8/11/2002, avviene attraverso la definizione di "classi di sensibilità paesaggistica" a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.
4. La classe di sensibilità indicata è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
5. Negli "Ambiti dell'adeguamento e della rigenerazione" disciplinati dal Piano delle Regole, gli interventi di manutenzione straordinaria che interessano il prospetto degli edifici senza alterazione di colori, materiali, allineamenti architettonici e tipologie costruttive, non sono sottoposti ad Esame di Impatto Paesistico.

Art. 11 - Monitoraggio

1. Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e le informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.
2. Ai sensi della LR 31/2014 e dell'elaborato "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" dalla entrata in vigore del presente PGT l'Amministrazione Comunale restituisce alla Provincia e alla Regione un set di indicatori prioritari:
 - Superficie urbanizzata, distinta per destinazione funzionale (almeno tra residenziale, non residenziale e servizi pubblici).

- Superficie urbanizzabile, distinta per destinazione funzionale (almeno tra residenziale, non residenziale e servizi pubblici).
- Aree della rigenerazione.
- Superficie degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane (comprensiva di ST e SL);
- Soglia comunale di riduzione del consumo di suolo;
- Soglia comunale di consumo di suolo.