



**Comune di Albiolo**

Provincia di Como

**PGT | Piano di Governo del Territorio**

# Documento di Piano

**DP | Scheda Ambiti di Trasformazione**

Allegato alle 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

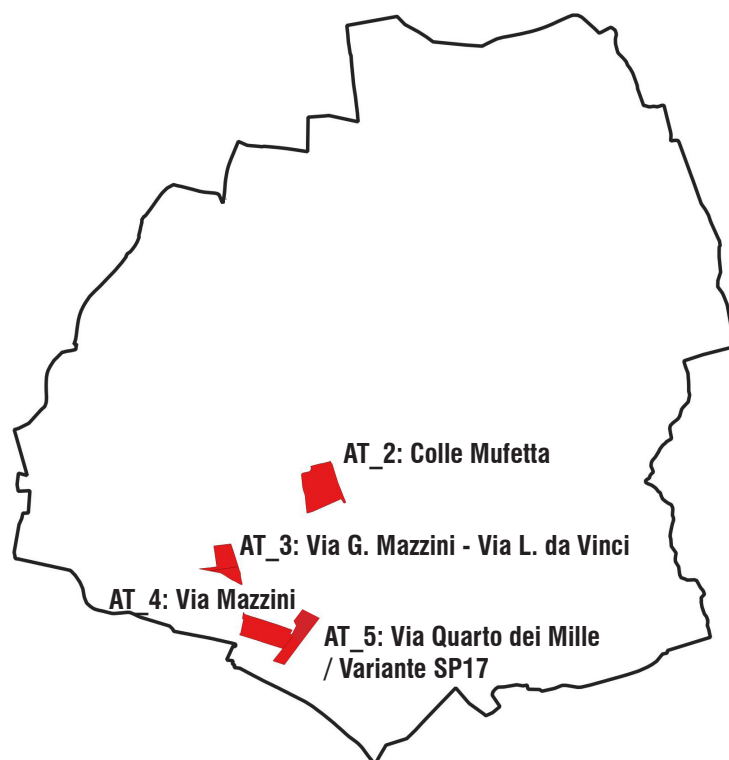
Damiano Rossi

Francesco Castelnuevo

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Enrico Clerici

Guglielmo Caretti







## LEGENDA

### 1. Foto aerea con superficie dell'AT

 AT | Ambiti di Trasformazione


### 2. Estratto della tavola del Documento di Piano

 AT | Ambiti di Trasformazione

 SF | Superficie fondiaria

 Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.

 PLIS Valle del Lanza e Sorgenti del Lura

 Proposta di inserimento nel  
PLIS Valle del Lanza e Sorgenti del Lura

 Perimetro bosco PIF

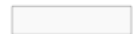
 AA | Ambito destinato all'agricoltura (PR)

 AAe | Ambito destinato all'agricoltura con valore ecosistemico (PR)

 Sf | Servizio per compensazione forestale

 Reticolo idrico

 Connessioni ecologiche (PS)

 TUC | Tessuto urbano consolidato (PR)

 C1 | NAF - Nucleo di antica formazione (PR)

 C2 | Nucleo storico esterno (PR)

 C3 | Ambito residenziale di interesse paesistico ambientale (PR)

 Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

 Servizi scala sovralocale esterno al comune

 Linea ciclopedonale intercomunale strategica


 Rete ciclopedonale locale

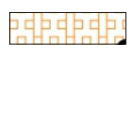
 Rete sentieristica locale


### 3 - Estratto della carta di fattibilità geologica


 2a- Aree pianeggianti  
*Fattibilità con modeste limitazioni di carattere geotecnico*

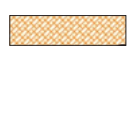
 2b- Aree modellate con blanda inclinazione  
*Fattibilità con modeste limitazioni di carattere geotecnico*

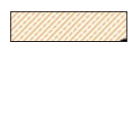
 2c- Aree di piana glaciolacustre  
*Fattibilità con modeste limitazioni di carattere geotecnico ed ambientale, a salvaguardia delle acque sotterranee*


 3a- Aree colmate e con riporti di materiale  
*Favorevole, ma con consistenti limitazioni di carattere geotecnico e/o geomorfologico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per il possibile sviluppo di dissesti a seguito di interventi antropici non adeguatamente progettati*


 3b- Terrazzi morfologici  
*Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geotecnico e geomorfologico che richiedono verifiche locali per la corretta progettazione degli interventi, al fine di prevenire lo sviluppo di dissesti connessi ad azioni antropiche non adeguatamente progettate*

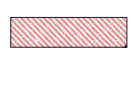
 3c- Aree interessate da allagamento urbano  
*Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere idraulico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per minimizzare l'esposizione al rischio*


 3d- Aree con caratteristiche geotecniche scadenti  
*Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geotecnico, che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione, e idrogeologico, legate alla vulnerabilità all'inquinamento della prima falda idrica sotterranea*


 3e- Area soggetta a ristagno con ridotta altezza massima dell'acqua  
*Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere idraulico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per minimizzare l'esposizione al rischio*

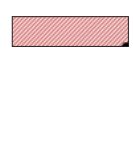
 3f- Aree a basso rischio di esondazione  
*Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere idraulico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per minimizzare l'esposizione al rischio*

 3g- Aree a moderato rischio di esondazione  
*Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere idraulico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per minimizzare l'esposizione al rischio*

 4a- Area soggetta a ristagno con elevata altezza massima dell'acqua  
*Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico*

 4b- Aree di possibile esondazione  
*Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico e idrogeologico e nel rispetto della vulnerabilità all'inquinamento della falda idrica sotterranea*

 4c- Aree ad elevato rischio di esondazione  
*Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico*

 4d- Aree adiacenti ai corsi d'acqua  
*Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico e idrogeologico e condizionato al rispetto delle esigenze di conservazione e recupero morfologico, paesistico ambientale e della funzione e nel rispetto della vulnerabilità all'inquinamento della falda idrica sotterranea*

### 6- Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

 Superficie fondiaria

 Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.

## Ambito di trasformazione AT 2: Colle Mufetta

### 1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT\_2 si localizza lungo Via Garibaldi e ricade su un suolo naturale oggi non urbanizzato. Confina con un ambito residenziale di pregio caratterizzato dalla presenza di ville storiche con ampi giardini privati e le aree boscate di Colle Mufetta.

### 2 Obiettivi

- Realizzare un completamento edilizio del tessuto urbano del Colle Mufetta attraverso un progetto unitario coerente con le tipologie edilizie (ville mono o bi-familiari con ampi giardini di pertinenza) che compongono l'ambito urbano circostante.

- Realizzare un giardino urbano pubblico a servizio dell'ambito urbano posto a sud del tracciato stradale della via per Gaggino / via Cavour in continuità con l'ambito urbano boscato del Colle Mufetta.

- Realizzare un percorso pedonale di collegamento tra il Colle Mufetta e il centro storico e i Colli Monte Nuovo e della Chiesa proseguendo il percorso esistente di via Garibaldi.

### 3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: (R)
- Destinazione d'uso esclusa: (P) (D) (C) (A)

### 4 Parametri edilizi e urbanistici

ST = 11.502 mq

SF = 6.669 mq

IT = 0,1 mq/mq

SL = 1.150 mq

H = 6,50 m

Sp  $\geq$  30 % della ST

"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."

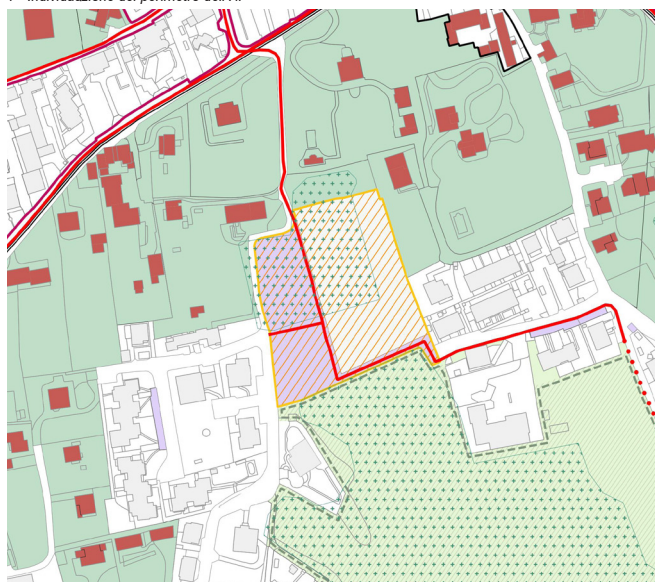
(Art.8, comma 2, lett. b) = 4.834 mq

### 5 Modalità di attuazione

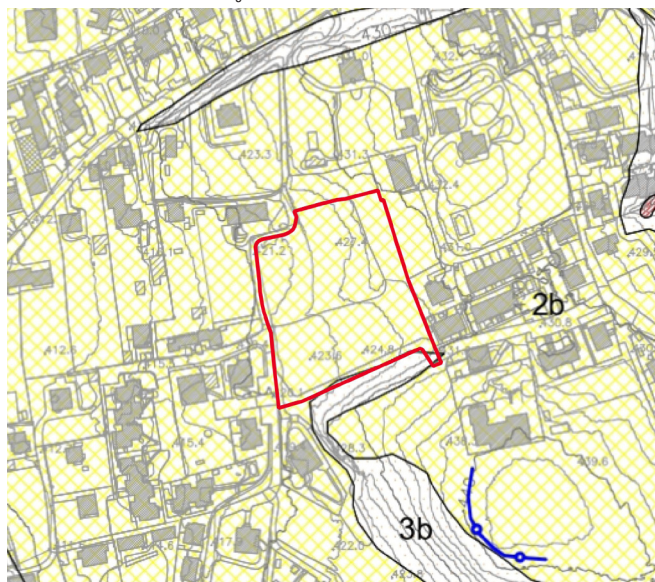
- Piano Attuativo



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP01 - Strategie di Piano



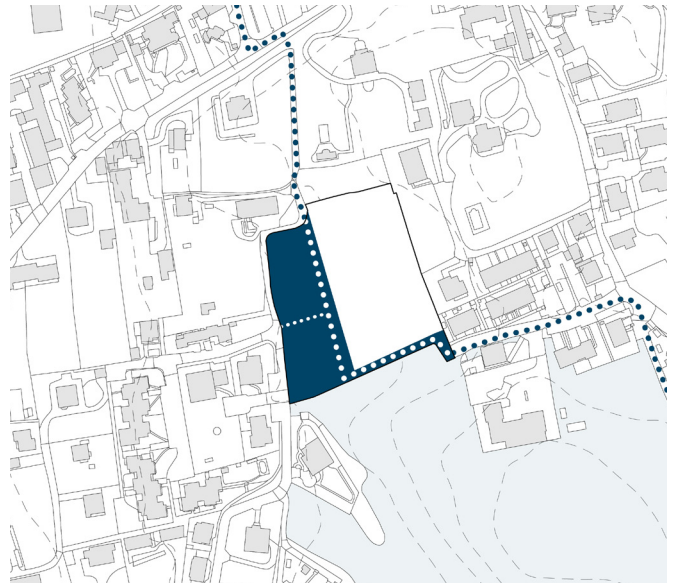
3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano"



## 6 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

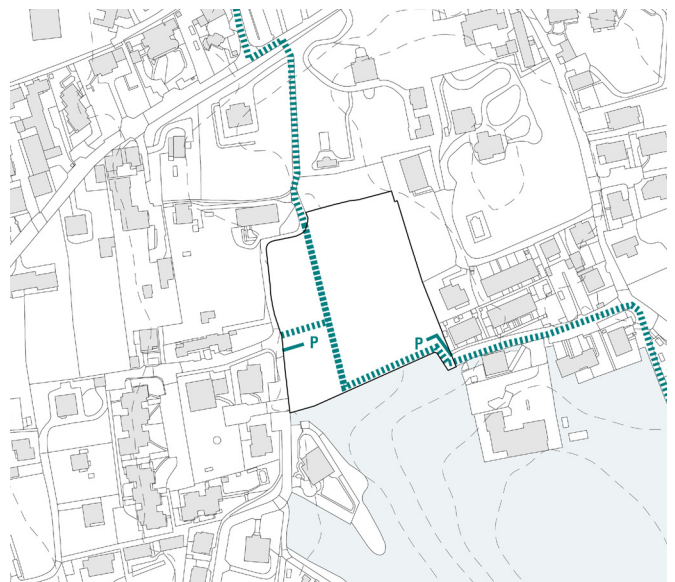
### *Spazi aperti pubblici*

Gli spazi pubblici in cessione si collocano a ovest e a sud dell'ambito lungo via Garibaldi e l'ambito boscato del Colle Mufetta e sono funzionali alla realizzazione di un nuovo giardino pubblico.



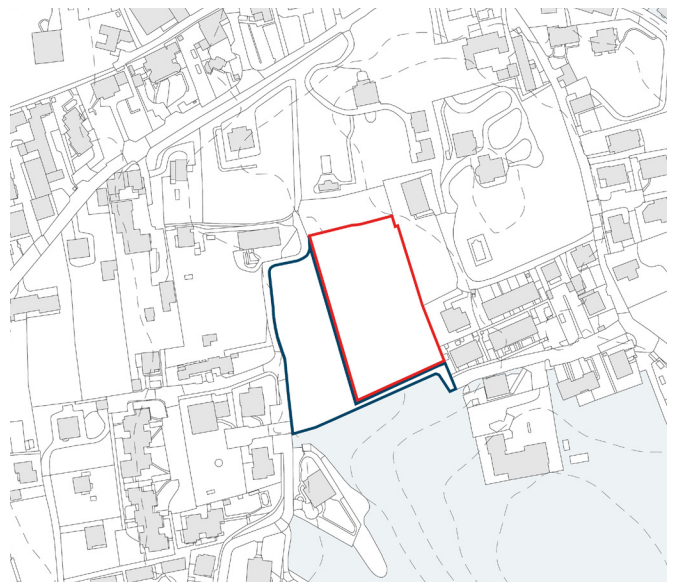
### *Accessibilità carrabile*

L'accessibilità carrabile a servizio delle nuove residenze è prevista da est sulla via Colle Mufetta e da est da via Garibaldi. I due ingressi carrabili su cui si posizionano le superfici a parcheggio non si configurano come viabilità passante a servizio dell'ambito urbano posto a sud del tracciato via per Gaggino / via Cavour



### *Accessibilità pedonale e ciclabile*

Un nuovo percorso pedonale est-ovest garantisce la continuità tra i percorsi di via Garibaldi a via Colle Mufetta. Un nuovo percorso pedonale nord-sud di carattere paesaggistico consente il collegamento tra il centro storico di Albiolo e la sommità del Colle Mufetta. I percorsi si incrociano in corrispondenza del nuovo giardino pubblico.



### *Spazi edificati*

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte est dell'ambito in continuità con il tessuto edificato esistente, lasciando nella parte ovest la continuità tra nuovo giardino e bosco. La tipologia dei nuovi edifici dovranno mantenere la tipologia edilizia di casa isolata su lotto con ampi giardini di pertinenza.

## Ambito di trasformazione AT\_3: Via G. Mazzini e Via L. Da Vinci

### 1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT\_3 si localizza lungo via G. Mazzini e la via L. da Vinci. L'ambito si suddivide in due sub-ambiti. L'ambito 3a ricade su un suolo naturale oggi non urbanizzato, mentre l'ambito 3b ricade su un suolo interessato da un edificio residenziale oggi in stato di abbandono. L'ambito è posto al margine del tessuto urbano consolidato in prossimità dell'area proposta come inserimento nel PLIS Valle del Lanza.

### 2 Obiettivi

- Realizzare il completamento del tessuto urbano lungo via G. Mazzini attraverso un progetto unitario;
- Realizzare interventi di viabilità come risoluzione dell'attuale incrocio tra via L. da Vinci e via G. Mazzini.

### 3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: (R)
- Destinazione d'uso esclusa: (P) (D) (C) (A)

### 4 Parametri edilizi e urbanistici

#### AT\_3a

ST = 3.985 mq

SF = 2.403 mq

IT = 0,2 mq/mq

SL = 797 mq

H = 7,50 m

Sp  $\geq$  30 % della ST

"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."

(Art.8, comma 2, lett. b) = 1.589 mq

#### AT\_3b

ST = 1.892 mq

SF = 1.581 mq

IT = 0,2 mq/mq

SL = 378 mq

H = 7,5 m

Sp  $\geq$  30 % della ST

"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."

(Art.8, comma 2, lett. b) = 311 mq

### 5 Modalità di attuazione

- Piano Attuativo

### 6 Prescrizioni

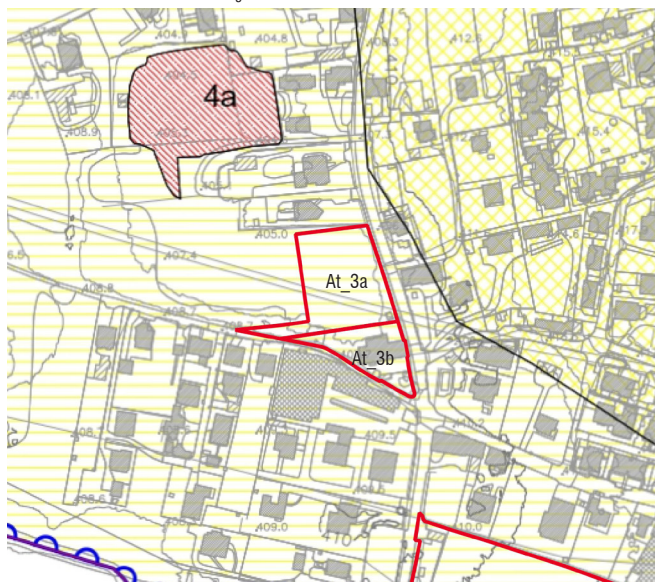
La realizzazione della nuova viabilità deve prevedere la ridefinizione dell'attuale traffico veicolare sulla via L. Da Vinci valutando eventuale dismissione o riduzione a un solo senso di marcia.



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP01 - Strategie di Piano



3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano"

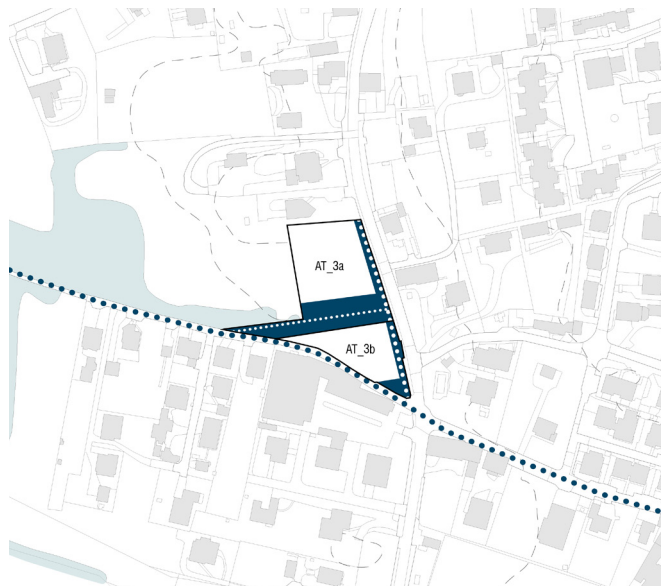


## 7 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

### *Spazi aperti pubblici*

Le aree di cessione sono funzionali al miglioramento della intersezione tra via G. Mazzini e via L. da Vinci. Si collocano:

- lungo Via G. Mazzini al fine di assicurare la sede per un percorso pedonale;
- tra i due sub-ambiti garantendo la possibilità di realizzare una nuova connessione tra via G. Mazzini e via L. da Vinci;
- a sud dell'ambito in corrispondenza dell'incrocio esistente tra via G. Mazzini e via L. da Vinci garantendo la possibilità di adeguare l'attuale intersezione.

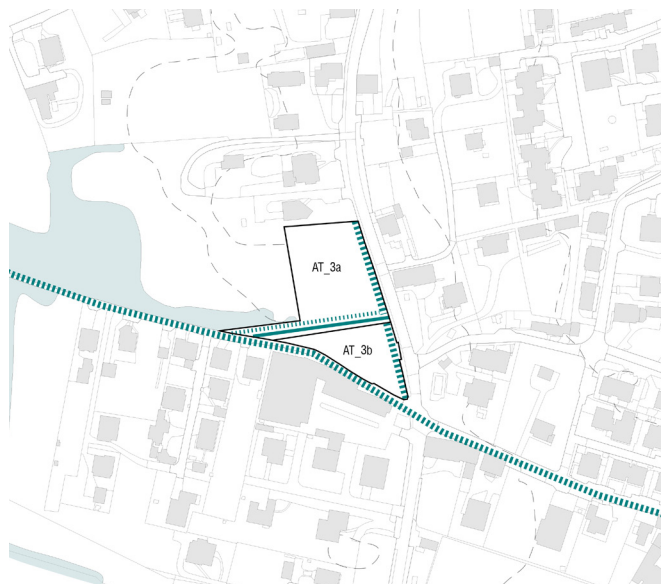


### *Accessibilità carrabile*

L'accessibilità carrabile ai nuovi lotti edificabili avviene lungo la nuova viabilità trasversale alla via G. Mazzini. A seguito delle scelte viabilistiche contenute all'interno del futuro Piano Attuativo, è ammessa la possibilità di dismettere il tratto di via L. da Vinci lungo il perimetro sud dell'ambito

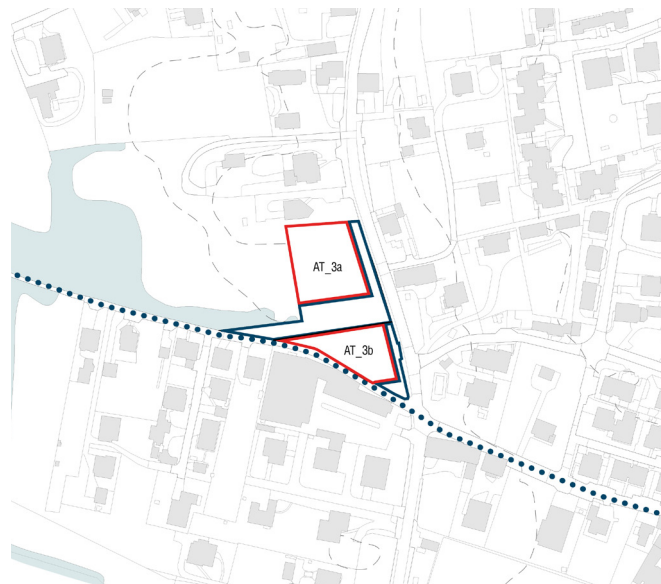
### *Accessibilità pedonale e ciclabile*

Sono previsti due percorsi pedonali, uno su via G. Mazzini e l'altro in corrispondenza della nuova viabilità ad essa trasversale. La cessione a l'allargamento della sede stradale in corrispondenza dell'attuale intersezione tra via G. Mazzini e via L. da Vinci consente la messa in sicurezza del percorso pedonale est-ovest via Quarto dei Mille e via L. da Vinci.



### *Spazio edificato*

Le superfici fondiari (aree rosse) si concentrano nella parte nord e sud dell'ambito.



## Ambito di trasformazione AT\_4: via Mazzini

### 1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT\_4 si localizza lungo la Via G. Mazzini e la Via Quarto dei Mille. L'ambito, interamente di proprietà comunale, ospita un campo sportivo oggi poco utilizzato.

### 2 Obiettivi

- Realizzare un complesso edilizio costituito da servizi pubblici o di interesse pubblico e generale e residenziali valorizzando l'attestamento sulla via G. Mazzini al confine con il territorio del Comune di Solbiate con Cagno;

- Completare il percorso pedonale in accordo con l'AT\_5 con affaccio in sicurezza dalla via Mazzini;

### 3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: (D) - limitatamente a funzioni urbane private di interesse generale subordinate a convenzionamento con l'AC. La destinazione Residenza (R) è ammessa quale funzionale alla destinazione d'uso principale.

- Destinazione d'uso esclusa: (P) (C) (A)

### 4 Parametri edilizi e urbanistici

ST = 8.250 mq

SF = 6.400 mq

IT = 0,2 mq/mq

SL = 1.650 mq

H = 9,50 m

Sp ≥ 30 % della ST

"Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."

(Art.8, comma 2, lett. b) = 1.850 mq

### 5 Modalità di attuazione

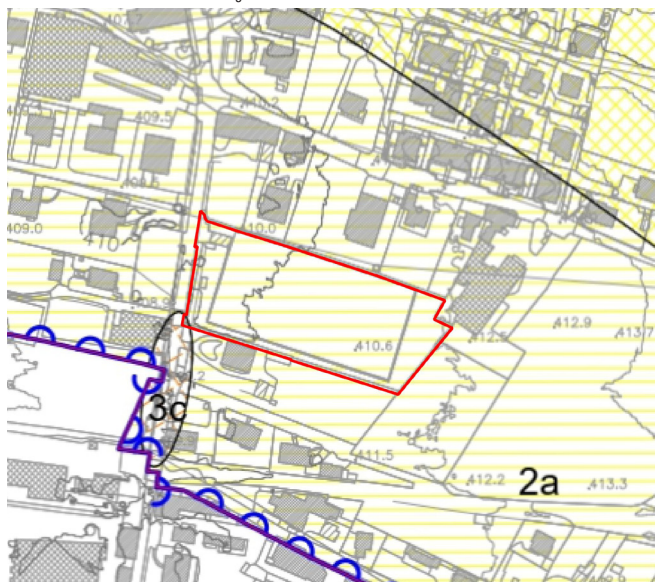
- Piano Attuativo



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP01 - Strategie di Piano



3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano"

## 6 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

### Spazi aperti pubblici

Le aree in cessione si localizzano nella porzione di ambito a ovest con accesso diretto dalla via Mazzini organizzando un sistema di marciapiedi e parcheggi in sicurezza dalla viabilità esistente.

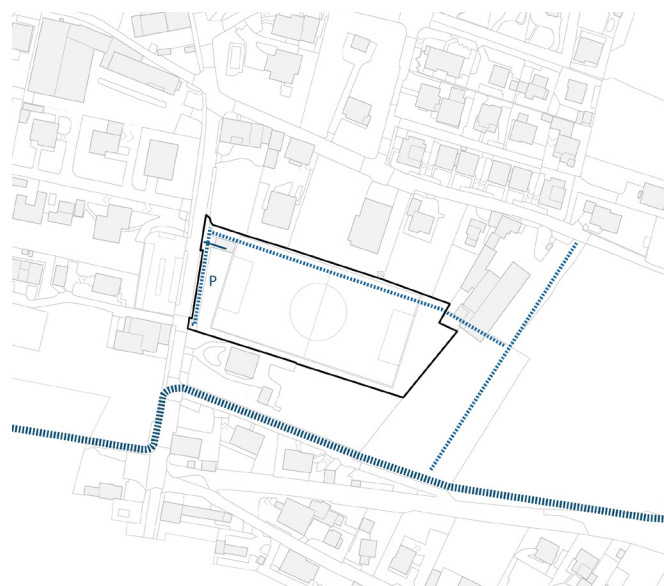


### Accessibilità carrabile

L'accessibilità all'ambito è garantita dalla via Mazzini.

### Accessibilità pedonale e ciclabile

La cessione sulla via Mazzini permette la realizzazione di marciapiedi in sede propria. L'accessibilità in continuità con l'ambito AT\_5 è garantita lungo la porzione nord in aderenza all'edificio esistente.



### Spazi edificati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte sud-est dell'ambito garantendo le necessarie distanze dagli insediamenti esistenti a nord e sud.





## Ambito di trasformazione AT\_5: via Quarto dei Mille / variante SP17

### 1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT\_5 si localizza tra la via Quarto dei Mille e la nuova variante della SP17 promossa con AdP tra Provincia di Como e Comune di Albiolo - Variante sud di Albiolo della Via per Gaggino SP17 - Via Mazzini SP20. L'ambito ricade nella porzione nord su suolo interessato da un edificio produttivo oggi in stato di abbandono, mentre la porzione sud ricade su un suolo naturale oggi non urbanizzato al margine con l'area agricola proposta per l'inserimento del PLIS Sorgenti del Lura.

### 2 Obiettivi

- Realizzare un completamento del tessuto urbano attraverso un progetto unitario coerente con le tipologie edilizie limitrofe comprendendo l'area produttiva in stato di abbandono nel nuovo insediamento residenziale;
- Realizzare un percorso ciclopeditonale di collegamento tra il centro urbano e il programmato tracciato ciclopeditonale sul sedime della ex ferrovia Grandate-Malnate;
- Completare il percorso pedonale in accordo con l'AT\_4 con affaccio in sicurezza dalla via Mazzini;

### 3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: (R)
- Destinazione d'uso esclusa: (P) (D) (C) (A)

### 4 Parametri edilizi e urbanistici

ST = 5.909 mq  
 SF = 3.398 mq  
 IT = 0,15 mq/mq  
 SL = 886 mq  
 H = 7,50 m  
 Sp  $\geq$  30 % della ST  
 "Superficie da cedere o convenzionare con l'A.C."  
 (Art.8, comma 2, lett. b) = 2.511 mq

### 5 Modalità di attuazione

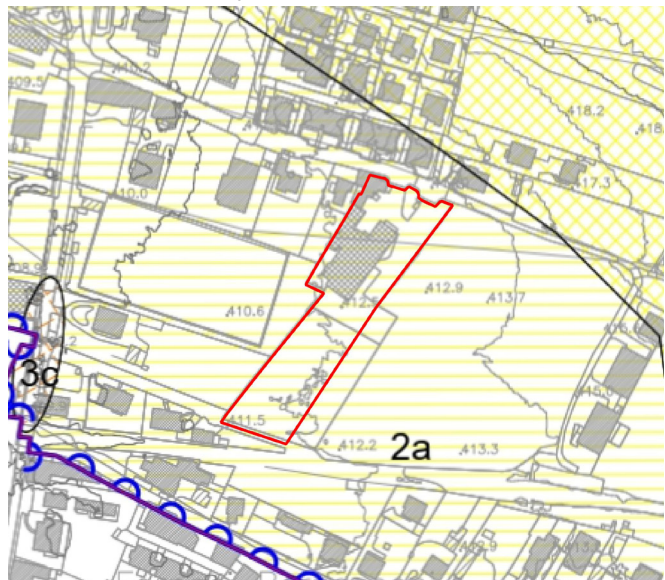
- Piano Attuativo



1 - Individuazione del perimetro dell'AT



2 - Estratto della tavola DP01 - Strategie di Piano



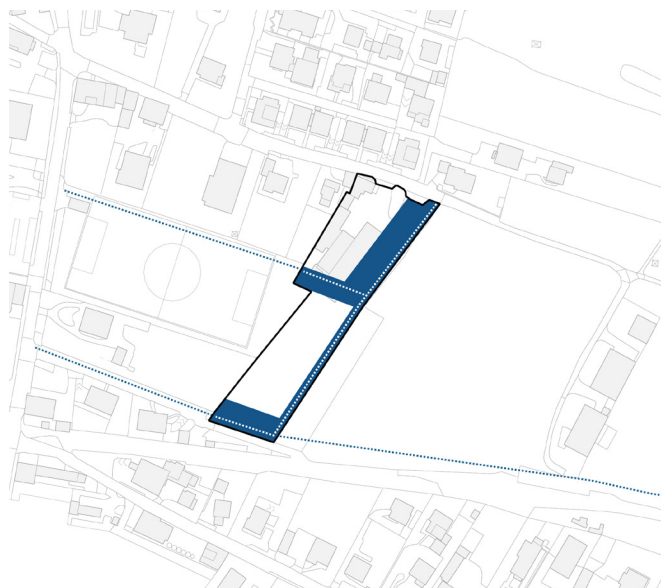
3 - Estratto della "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano"



## 6 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

### *Spazi aperti pubblici*

Le aree in cessione si localizzano in corrispondenza del sistema dei nuovi percorsi ciclopedonali assicurandone la connessione e la continuità con i tracciati di via Mazzini e quello della ex ferrovia Grandate-Malnate, in continuità con le aree agricole esistenti.



### *Accessibilità carrabile*

L'accessibilità all'ambito è garantita dalla via Quarto dei Mille.

### *Accessibilità pedonale e ciclabile*

I percorsi ciclopedonali consentono la connessione est-ovest tra il percorso ciclopedonale in programmazione sull'ex tracciato ferroviario Grandate-Malnate e l'attraversamento della via Mazzini dell'adiacente ambito AT\_4.



### *Spazi edificati*

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte dell'ambito in continuità con gli insediamenti esistenti a sud. La porzione nord corrisponde all'area già interessata da edifici di natura produttiva in dismissione.



## AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

CODICE AMBITO	AT_2	AT_3a	AT_3b	AT_4	AT_5
NOME AMBITO	COLLE MUFETTA	VIA MAZZINI/VIA DA VINCI		VIA MAZZINI	VIA QUARTO DEI MILLE / VARIANTE SP17
ST   Superficie territoriale (mq)	11.502	3.985	1.892	8.250	5.909
SF   Superficie fondiaria (mq)	6.669	2.403	1.581	6.400	3.398
IT   Indice di edificabilità territoriale (mq)	0,1	0,2	0,2	0,2	0,15
Superficie da cedere o convenzionare con l' A.C. (mq)	4.834	1.589	311	1.850	2.511
SL   Superficie lorda (mq)	1.150	797	378	1.650	886
H   Altezza (m)	6,5	7,5	7,5	9,5	7,5
Destinazione d'uso principale	(R) residenziale	(R) residenziale	(R) residenziale	(D) direzionale, turistico- ricettiva, e servizi privati	(R) residenziale
Destinazione d'uso esclusa	(P) produttivo (D) direzionale, turistico- ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale	(P) produttivo (D) direzionale, turistico-ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale		(P) produttivo (C) commerciale (A) rurale	(P) produttivo (D) direzionale, turistico- ricettiva, e servizi privati (C) commerciale (A) rurale
Abitanti teorici (33 mq/ab)	35	24	11		27