



**Comune di Albiolo**

Provincia di Como

**PGT | Piano di Governo del Territorio**

**Variante Generale al PGT**

# **Relazione Generale**

**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

## Indice

Premessa	04
Obiettivi della Variante	06
L'ambito intercomunale tra i centri di Albiolo e Caversaccio	08
Il parco urbano di Albiolo	10
L'ambito dell'ex-ferrovia Grandate - Malnate	12
Dimensionamento della Variante	18
Consumo di suolo e Bilancio Ecologico del Suolo	18
Capacità insediativa	22
Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale	24

### Allegati

- a. Studio di traffico a supporto della Variante generale del P.G.T. del comune di Albiolo (CO): Conteggi di traffico e analisi origine-destinazione dei veicoli
- b. Proposta relativa alla connessione della nuova variante SP17 prevista dal PGT del Comune di Albiolo in corrispondenza di Via Mazzini

## Premessa







Il Comune di Albiolo con Deliberazione della Giunta Comunale n. 49 del 31/10/2024 ha avviato la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della L.R. 11/03/2005 n.12. Con la successiva Deliberazione n. 12 del 25/02/2025, la Giunta Comunale ha definito gli “Obiettivi gestionali di natura generale e strategica per il nuovo Piano”.

Il presente procedimento di Variante si confronta con il vigente PGT approvato con la D.C.C. n. 41 del 19/12/2023 e pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 12/06/2024. Rispetto allo strumento urbanistico vigente la presente Variante, in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, introduce modifiche di tipo puntuale che richiedono parziali e circoscritte variazioni degli assetti spaziali e dispositivi delle tre componenti del PGT lasciando tuttavia inalterato il suo impianto generale e conservando inalterata la conformità al PTCP del Provincia di Como e la coerenza ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 5, c. 3 e 4, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i., adottata dal Comune di Albiolo (CO) con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014.

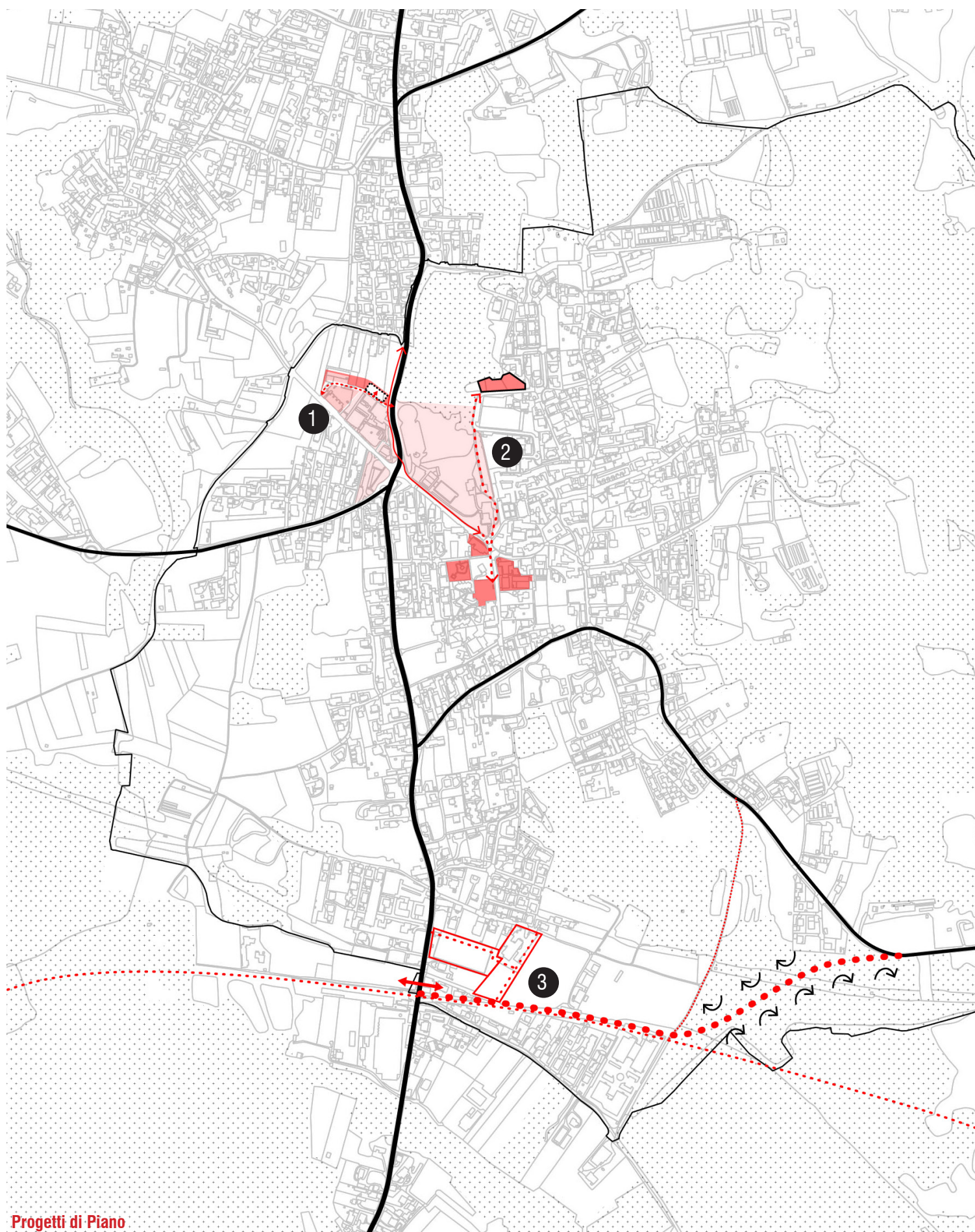
La presente Relazione è così composta.

La prima parte - Obiettivi della Variante - descrive le nuove scelte di assetto ordinate secondo i tre ambiti territoriali interessati - “L'ambito intercomunale tra i centri di Albiolo e Caversaccio”, “Il parco urbano di Albiolo”, “L'ambito della ex-ferrovia Grandate-Malnate”.

La seconda parte - “Dimensionamento della Variante” - verifica gli effetti delle scelte della Variante sul consumo di suolo, la capacità insediativa, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.



## Obiettivi della Variante







Gli “Obiettivi gestionali di natura generale e strategica per il nuovo Piano” definiti dall’Amministrazione Comunale (D.G.C. n. 12 del 25/02/2025) per la redazione della Variante confermano l’impianto generale del PGT vigente entrato in vigore appena pochi mesi prima dell’avvio del suo procedimento (12/06/2024).

La Variante fa proprio il quadro conoscitivo e interpretativo elaborato dal PGT vigente ed introduce all’interno della disciplina di piano parziali e puntuali modifiche in ordine all’assetto dei servizi relativi alla mobilità di scala locale e quella di scala sovralocale, la sosta automobilistica legata agli spostamenti transfrontalieri, la mobilità pedonale e ciclabile e le attrezzature del parco comunale.

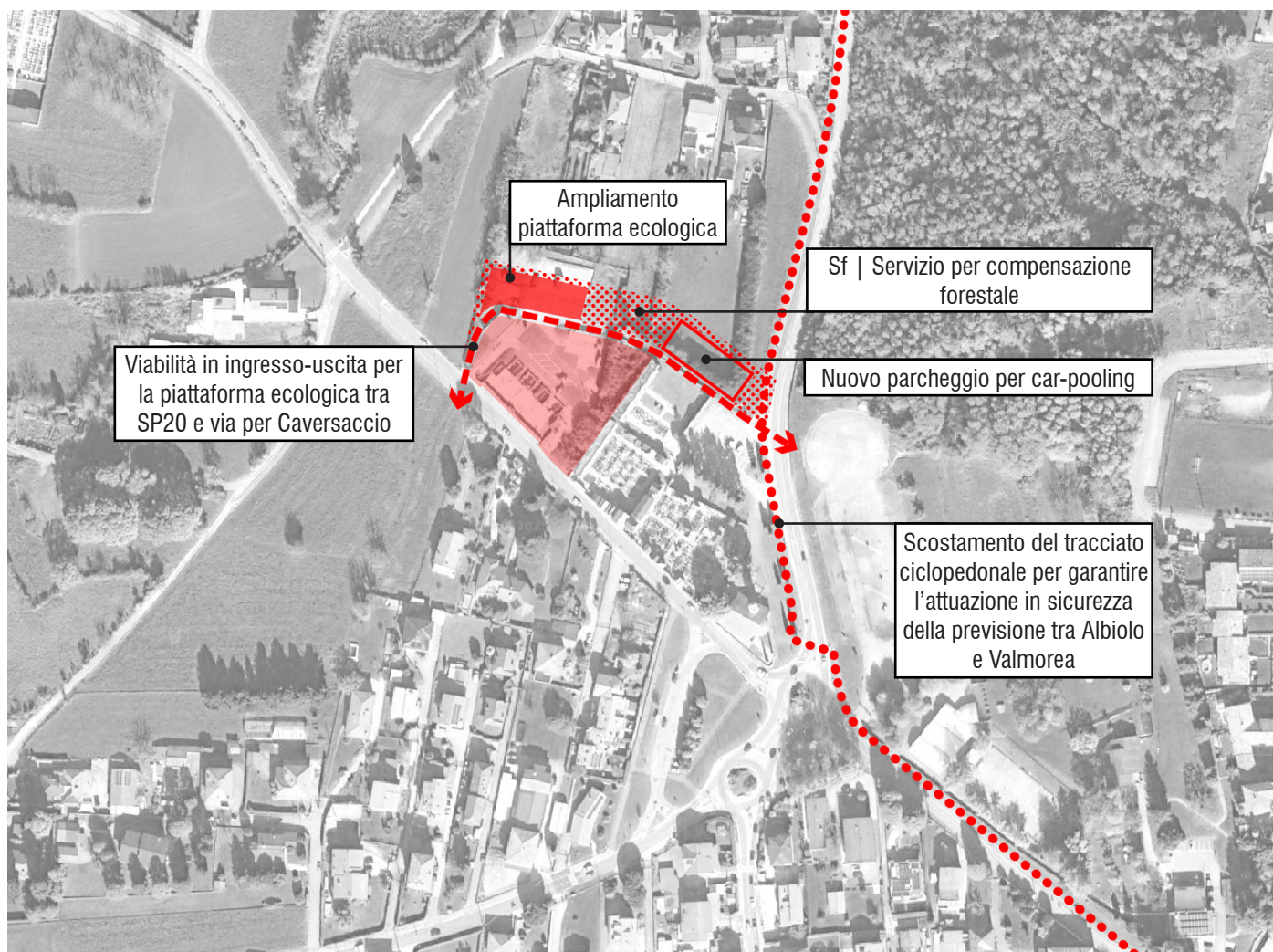
Le principali modifiche introdotte muovono dunque dalla necessità di adeguare il Piano dei Servizi alle nuove scelte dell’Amministrazione Comunale e conseguentemente di raccordare alcuni specifici ambiti oggetto della disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Le modifiche introdotte dalla Variante lasciano tuttavia inalterata la coerenza del PGT vigente (approvato con D.C.C. n. 41 del 19/12/2023) ai sensi dell’art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dell’art. 5, c. 3 e 4, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i., con l’integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014.

Gli obiettivi espressi dalla citata delibera per l’avvio del procedimento possono essere compresi all’interno di tre differenti ambiti territoriali.

1. L’ambito intercomunale tra i centri di Albiolo e Caversaccio
2. Il parco urbano di Albiolo
3. L’ambito dell’ex-ferrovia Grandate - Malnate

## Ambito intercomunale tra i centri di Albiolo e Caversaccio



Nel quadrante settentrionale del territorio di Albiolo a confine con il Comune di Valmorea, all'intersezione tra la SP17 e la SP 20, si concentrano una serie di servizi di uso pubblico, alcuni dei quali potenzialmente rivolti ad una utenza di tipo intercomunale (parcheggi, fermata del TPL, piattaforma ecologica, cimitero e un'area attrezzata per feste prossima al parco urbano di Albiolo). Per questo ambito le scelte della Variante sono finalizzate al potenziamento dei servi e al miglioramento dell'accessibilità.

### Ambiti oggetto di Variante

- Nuovo parcheggio dedicato al servizio di car-pooling per i lavoratori transfrontalieri. La previsione si configura come un raddoppio del parcheggio esistente posto sul retro del cimitero. La previsione lascia inalterato l'ingresso al parcheggio ampliato dal tracciato della SP 20 (via Leopardi) prevedendo tuttavia un nuovo collegamento viabilistico con via Caversaccio anche a servizio di una migliore accessibilità alla piattaforma ecologica esistente.

- L'area identificata come Sg | *Parco, giardino e spazio didattico all'aperto* individuata dal PGT vigente posta sul retro della piattaforma ecologica è soggetta alla nuova disciplina Si | *Attrezzatura amministrativa e per l'erogazione dei servizi*

- L'area a verde pubblico con disciplina Sf | *Servizio per compensazione forestale* realizza una fascia di mitigazione ambientale dei possibili impatti previsti dal nuovo parcheggio e dalla piattaforma ecologica esistente sul Corridoio Ecologico di 1° livello (ECP) della Rete Ecologica Provinciale (Valle del Lanza / Valle del Lura).

- La pista ciclabile prevista lungo via Leopardi (SP20) con un nuovo attraversamento in prossimità della rotonda si attesta sul lato ovest del tracciato stradale (e non più sul lato est) in aderenza con gli spazi complementari alla viabilità già individuati dal PGT vigente e con le nuove aree di verde pubblico di mitigazione del nuovo parcheggio.



Estratto della Tavola PGT | Sinottica 01 - PGT 2023

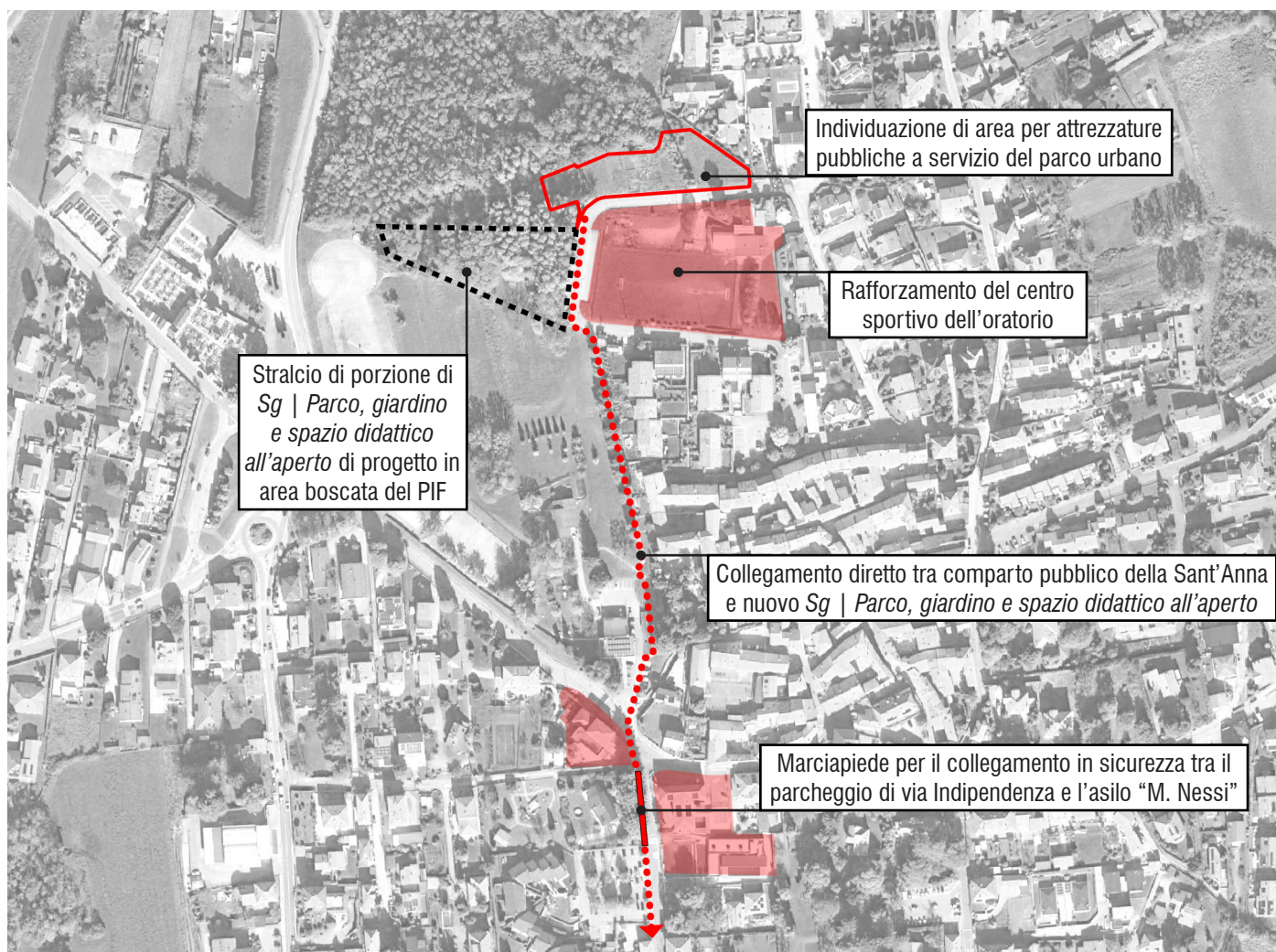


Estratto della Tavola PGT | Sinottica 01 - Variante Generale





## Il parco urbano di Albiolo



La via Indipendenza, tracciato che congiunge il Colle della Chiesa e le attrezzature pubbliche (scuole, parco comunale, sede municipale) a nord con Colle Mufetta a sud, si configura come “nuovo” asse urbano data la ridefinizione di alcuni tratti di percorsi pedonali e ciclabili. Tale tracciato culmina a sud nella SP 17 coincidente in ambito urbano con via Cavour e via per Gaggino.

### Ambiti oggetto di Variante

- Un nuovo percorso pedonale sul lato ovest di via Indipendenza, in prossimità della sua intersezione con via San Francesco, consente di migliorare l'accessibilità ai servizi sociali e scolastici e alla sede municipale dal parcheggio e dalla fermata del TPL. L'intervento si inserisce in un ambito centrale ad alta intensità di servizi pubblici e aree pedonali (Largo XX Settembre) in prossimità del centro storico di Albiolo ed è anche finalizzato al miglioramento dell'attraversamento di via San Francesco e dell'accessibilità dei servizi posti a nord (sede municipale, parco urbano e centro sportivo Monte Rosa).
- La non riconferma delle previsioni insediative del PGT

vigente su via Monte Rosa (AT\_1 | Via Monte Rosa) rispondono all'esigenza di rafforzare le attrezzature pubbliche a servizio del parco urbano e del centro sportivo valorizzando il ruolo attrattivo dell'ambito. Il sistema dei percorsi pedonali esistenti ne garantisce infatti la connessione con l'area feste in prossimità della Chiesa Sant'Anna con i servizi posti a sud della via San Francesco lungo via Indipendenza. A nord di via Monte Rosa, su aree già di proprietà pubblica, la previsione di funzioni residenziali del PGT vigente lascia il posto a quella di attrezzature pubbliche (orti e area sgambamento animali domestici).

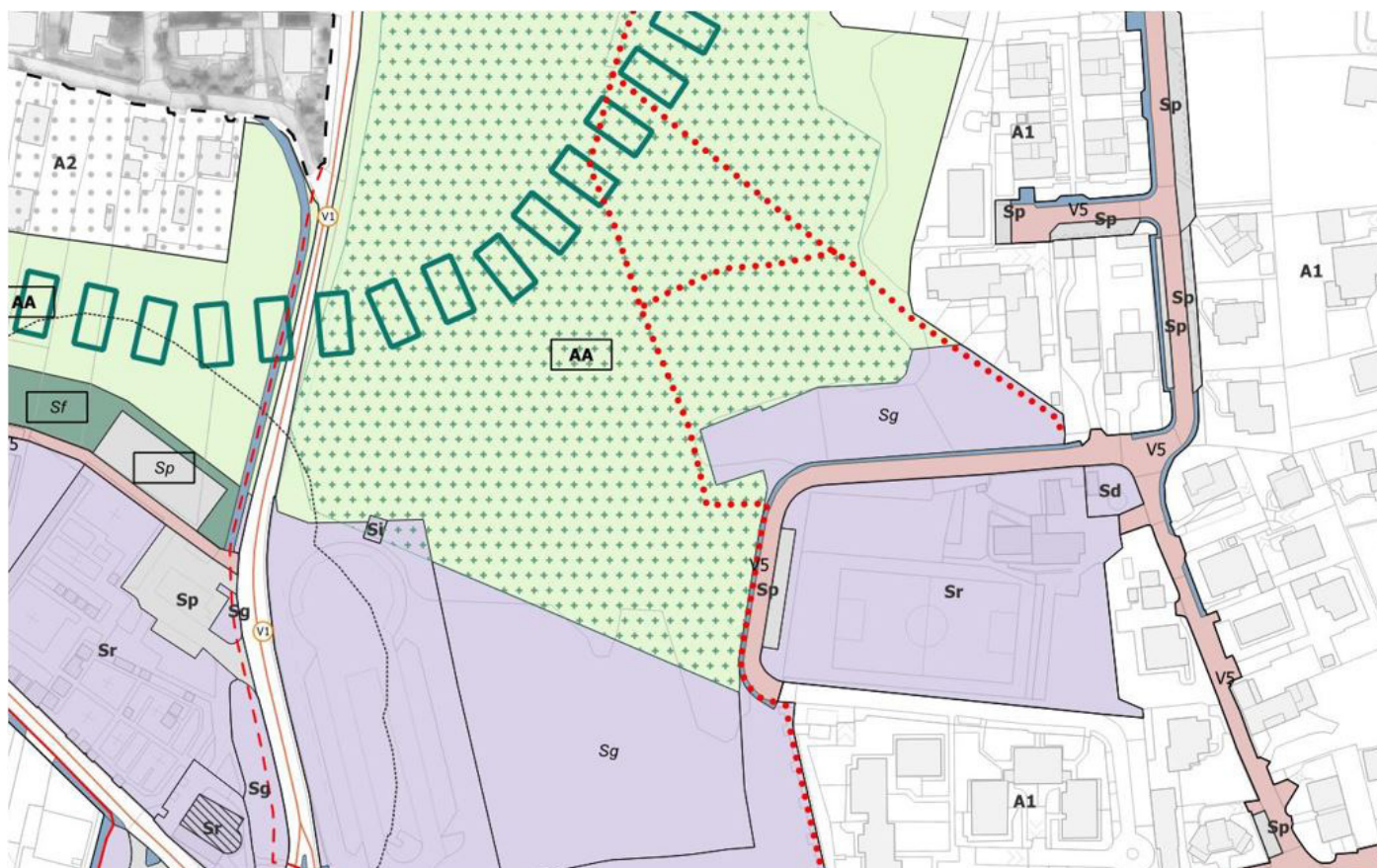
- La non riconferma della disciplina Sg | Parco, giardino e spazio didattico all'aperto in corrispondenza di un'area boscata già interessata dal Piano di Indirizzo Forestale ed anche attraversata dal Corridoio Ecologico di 1° livello (ECP) della Rete Ecologica Provinciale (Valle del Lanza / Valle del Lura), risponde all'obiettivo di tutelare l'area da possibili interventi di rafforzamento di attrezzature pubbliche non compatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi. L'area è disciplinata come AA | Ambito destinato all'attività agricola.



Estratto della Tavola PGT | Sinottica 01 - PGT 2023

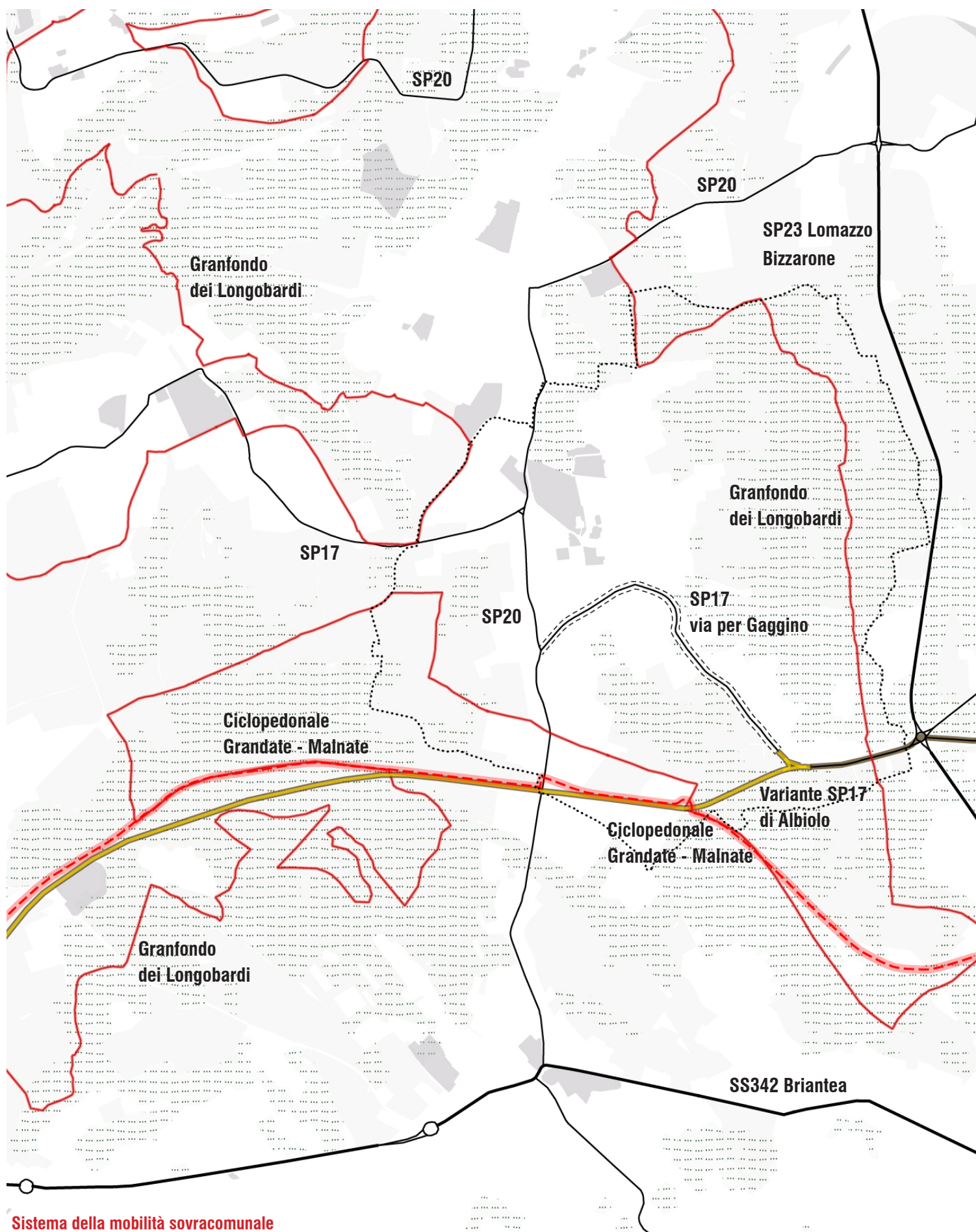


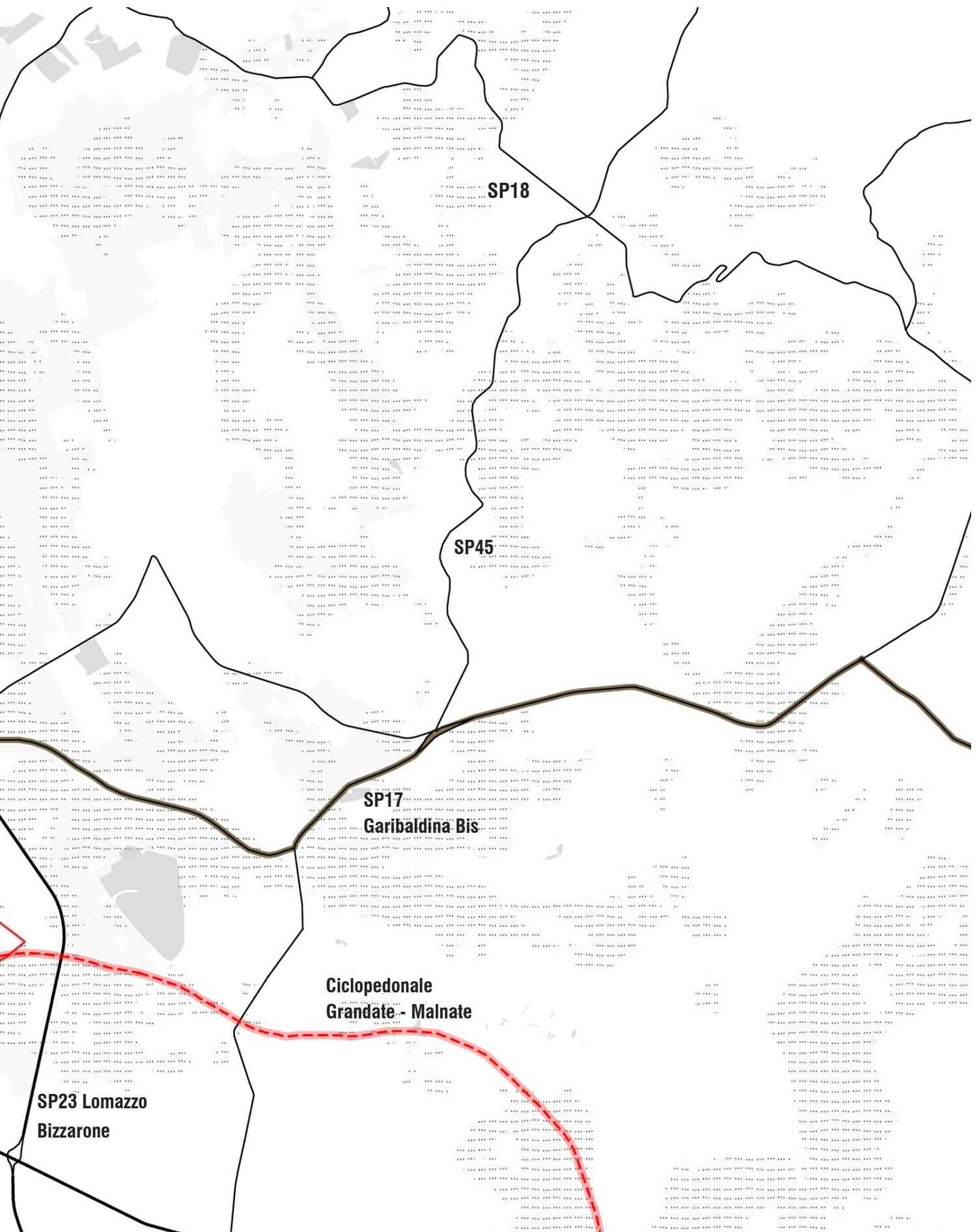
Estratto della Tavola PGT | Sinottica 01 - Variante Generale





## Ambito dell'ex-ferrovia Grandate - Malnate







All'interno del centro urbano di Albiolo si articola una maglia infrastrutturale che si sviluppa principalmente su due strade provinciali (SP17 e SP20). Esse sono caratterizzate da un alto carico di traffico veicolare e da una rete di vie secondarie che per conformazione geometrica e geomorfologica non riesce a supportare il carico di auto di attraversamento causando inquinamento dell'aria e un'elevata pericolosità per gli abitanti.

Nel 2003 è stato sottoscritto tra la Provincia di Como, il Comune di Albiolo e l'allora Comune di Solbiate Comasco (oggi Solbiate con Cagno) un Accordo di Programma finalizzato alla costruzione di una variante a sud dell'abitato di Albiolo per il collegamento della Strada Provinciale n.23 "Lomazzo – Bizzarone" e la Strada Provinciale n.20 di Valmorea nei Comuni di Albiolo e Solbiate Comasco. Tale accordo, confermato all'interno degli "Interventi infrastrutturali di livello strategico" del PTC della Provincia di Como (2006) come "Garibaldina Bis" e individuabile nell'elaborato "B1 - Il Sistema Insediativo", si è successivamente concretizzato nel progetto esecutivo "Variante sud di Albiolo - via per Gaggino SP17 - via Mazzini SP20" approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario Provinciale n. 167 del 25/10/2013.

L'iter del progetto ha subito un arresto negli anni successivi, durante i quali è stato sottoscritto, nel 2021, tra la Provincia di Como ed il Comune di Albiolo un ulteriore Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione della SP17 "Garibaldina" nel tratto esistente all'interno del centro abitato del comune, in corrispondenza di via per Gaggino e via Cavour. Conseguentemente, con Deliberazione del Presidente della Provincia di Como n. 135 del 21/10/2021, è stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica "Riqualifica di un tratto stradale in ambito urbano lungo la SP17 "Garibaldina" in Comune di Albiolo". Il tracciato esistente della SP17 è tuttavia caratterizzato da un alto carico di traffico veicolare che insiste su una infrastruttura segnata da particolari criticità: mancanza di marciapiedi, dimensioni limitate della carreggiata, tracciato curvilineo con scarsa visibilità, scarsi spazi di manovra per il traffico pesante, presenza di accessi carrai non arretrati rispetto al margine stradale, scarsità di condizioni di sicurezza per i pedoni nei punti di sbocco degli ingressi pedonali privati sul tracciato stradale acuita anche dalle elevate velocità dei veicoli in transito.

Nel 2025 il Comune di Albiolo ha acquisito uno studio specialistico allegato alla presente relazione<sup>1</sup> finalizzato all'esame delle due alternative progettuali dettagliate dai precedenti Accordi di Programma che ha evidenziato come il flusso viabilistico gravante sull'attuale SP17 ha di fatto un'origine e una destinazione sovralocale non compatibile con le criticità elencate non risolvibili anche con la

realizzazione degli interventi previsti dal PFTE in attuazione dell'Accordo di Programma del 2021.

La scelta operata dalla presente Variante di perseguire l'originaria previsione contenuta nel PTCP vigente relativa al nuovo tracciato della variante alla SP17 collocato nella parte sud del territorio comunale ha tra i suoi principali obiettivi quello di scaricare i tracciati di via Cavour e via per Gaggino dal traffico di attraversamento attuale nonché dal possibile "nuovo" traffico che potrebbe essere attratto dall'allargamento della carreggiata previsto dal progetto della riqualificazione del tratto esistente.

In continuità con il PGT vigente dunque la nuova Variante interpreta la via Cavour e la via per Gaggino quali spazi di scala "domestica" per la qualificazione dei recapiti della rete minuta dei tracciati urbani e l'integrazione tra gli insediamenti del Colle della Chiesa e del Colle Mufetta.

Parallelamente alla progettazione della nuova "Garibaldina Bis", in data 24/05/2022 è stato sottoscritto tra la Provincia di Como, il Comune di Albiolo e altri comuni<sup>2</sup> un Protocollo d'Intesa finalizzato alla programmazione, al finanziamento, allo sviluppo progettuale e all'esecuzione dei lavori riguardanti il recupero del sedime della dismessa linea ferroviaria Como - Varese delle Ferrovie nord, nel tratto Grandate - Malnate, per la realizzazione di un percorso ciclopedonale di interesse sovra comunale nel territorio della provincia di Como a cui è seguito nel 2023 uno sviluppo progettuale<sup>3</sup> e, negli ultimi anni, realizzazioni di parziali tratte.

1 "Studio di traffico a supporto della Variante generale del PGT del comune di Albiolo (CO): Conteggi di traffico e analisi origine-destinazione dei veicoli" (Polinomia Srl – febbraio 2025)

2 Comuni di Grandate, Montano Lucino, Villa Guardia, Lurate Caccivio, Olgiate Comasco, Binago, Albiolo e Solbiate con Cagno

3 Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica "Progetto di recupero a mobilità dolce del sedime della dismessa linea ferroviaria Como - Varese delle Ferrovie Nord, (specie tratto Grandate - Malnate) - Lotto 1" (Progetto C0626BKE).



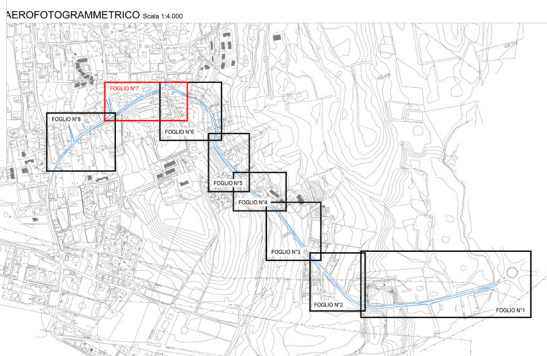
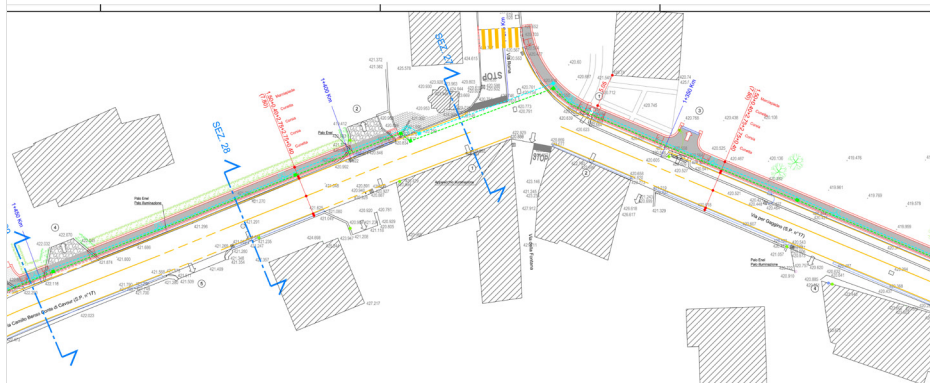
### Estratto del Progetto Esecutivo “Variante sud di Albiolo - via per Gaggino SP17 - via Mazzini SP20”

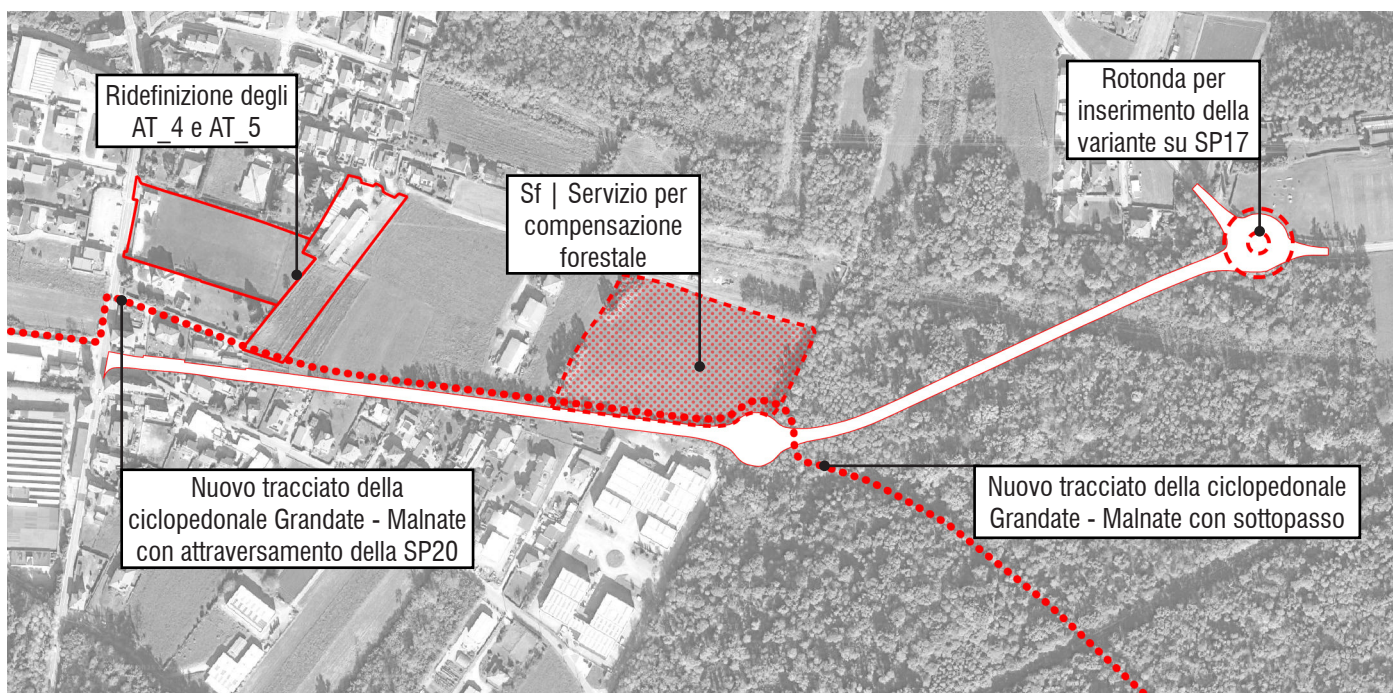
 Ministero delle infrastrutture e dei trasporti Università degli studi dell'Insubria Provincia di Como - Comune di Albiolo		
OPERE VARE ATTE AD AGEVOLARE GLI INSEGNAMENTI DELLE STRUTTURE UNIVERSITARIE DI VARESE E DI COMO Legge 17/10/1985 n. 430, art. 1, comma 1		
VARIANTE SUD DI ALBIOLO VIA PER GAGGINO S.P. 17 - VIA MAZZINI S.P. 20		
<b>PROGETTO ESECUTIVO</b>		
<b>PLANIMETRIA DI PROGETTO</b>		TN 18 SCALA 1:1000
Redazione OFFICIO TECNICO COMUNE DI ALBIOLO	Progettisti	Visto il Dirigente Settore Progettazione della Provincia di Como Dott. Ing. BRUNO TASSINELLI
Data: GIUGNO 2013    App.    Descrizione modifica    Resp.		
L'elaborato ha ingegnatura, anche parziale, di questo elaborato senza la preventiva autorizzazione della Provincia di Como		



### Estratto del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica “Riqualfica di un tratto stradale in ambito urbano lungo la SP17 “Garibaldina” in Comune di Albiolo”

 <b>PROVINCIA DI COMO</b> Settore infrastrutture a rete e puntuali Via Borgovico, n°148 - 22100 Como	
<b>RIQUALIFICA DI UN TRATTO STRADALE IN          AMBITO URBANO LUNGO LA S.P. 17          "GARIBALDINA" IN COMUNE DI ALBIOLO</b>	
<b>PROGETTO DI FATTIBILITA'          TECNICA ED ECONOMICA</b>	
<b>3.7</b>	<b>OPERE IN PROGETTO          PLANIMETRIA FOGLIO N°7 (da 1+375 a 1+575 Km)</b>
aggiornamenti n.    data	classificazione A0219PF scala 1:200 data 22 Ottobre 2020
Progettista: DOTT. ING. MARCO MANNUCCI BENINCASA Grafico: GEOMA NAVA GABRIELE	
<b>STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA</b> ING. SERGIO BAVAGNOLI - ING. MARCO MANNUCCI BENINCASA VIA SONDRIO 55 - 20855 MECOLAB (MB) - TEL. 039 2785540 - FAX 039 2144495 - E-mail: studio@stetengineering.it	





### Ambiti oggetto di Variante

- La previsione del tracciato della variante alla SP17 “Garibaldina Bis” in maniera conforme al PTCP vigente comporta la realizzazione di una rotatoria finalizzata a garantire l'immissione in condizioni di sicurezza da e verso via per Gaggino. Tale intervento, ad integrazione del progetto esecutivo del 2013 che dovrà tuttavia essere sottoposto a valutazione da parte degli organi sovraordinati di competenza, è volto ad assicurare un adeguato accesso alla nuova infrastruttura consentendo al contempo la moderazione dei flussi di traffico lungo via per Gaggino. L'intersezione del nuovo tracciato della SP20 con la via Mazzini, come da relazione allegata<sup>4</sup>, è prevista all'incrocio con il sedime della dismessa ferrovia Grandate-Malnate attraverso regolazione dell'immissione sulla viabilità esistente mediante impianto semaforico.

- Lungo il tracciato della nuova infrastruttura ad ovest della via degli Artigiani è individuato un ambito di suolo naturale disciplinato come Sf | Servizio per compensazione forestale. Tale area prevista in acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale è destinata alla realizzazione delle misure di compensazione e mitigazione ambientale connesse alla realizzazione della nuova infrastruttura stradale.

- La previsione del tracciato della variante alla SP17 “Garibaldina Bis” in maniera conforme al PTCP vigente convive nella Variante con la previsione del percorso ciclopedonale sul sedime della dismessa linea ferroviaria Como - Varese delle Ferrovie nord, nel tratto Grandate - Malnate, coerente con il richiamato Protocollo d'Intesa siglato nel 2022. Il tracciato ciclopedonale supera l'intersezione con il tracciato stradale in prossimità

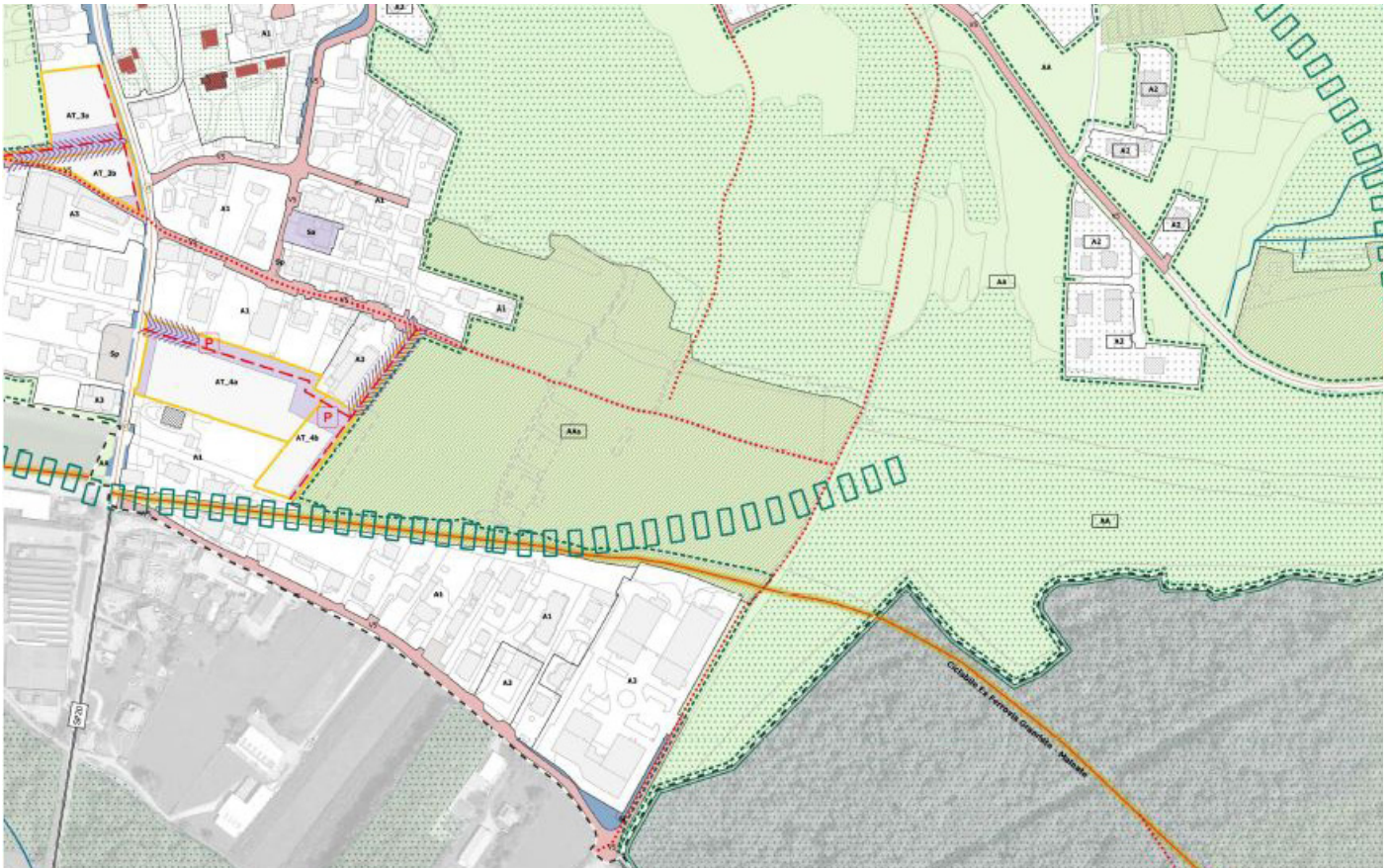
della rotatoria all'altezza di via degli Artigiani attraverso la previsione di un sottopasso ciclopedonale. L'opera sfruttando il cambio di quota tra l'area boscata e l'ex-sedime ferroviario consente la continuità e la sicurezza del percorso ciclabile e la ricucitura del sistema sentieristico esistente a nord e a sud tracciato stradale. Superata l'intersezione, il tracciato ciclopedonale corre parallelo a quello stradale e incrocia Via Mazzini (SP20) dopo aver attraversato un breve tratto stradale esistente, previsto in acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale, a servizio dell'accesso di alcune residenze. L'attraversamento di via Mazzini da parte del percorso ciclopedonale è regolato da impianto semaforico.

- La modifica degli assetti delle previsioni dei nuovi tracciati di scala sovracomunale, variante alla SP17 “Garibaldina Bis” e percorso ciclopedonale su sedime ex-ferrovia Grandate-Malnate, comportano la ridefinizione delle previsioni degli Ambiti di Trasformazione AT\_3a e AT\_3b previsti dal PGT vigente. Il nuovo AT\_4 (ex AT\_4a), su aree già di proprietà comunale, è dedicato a funzioni pubbliche e/o private di interesse generale (residenze e servizi privati convenzionati). Rispetto alla previsione del PGT vigente (AT\_4b), il nuovo AT\_5 si estende verso via Quarto dei Mille includendo un lotto con funzioni produttive disciplinato all'interno del PGT vigente come A3 | Ambito per attività economiche in dismissione, garantendo l'accessibilità al percorso ciclopedonale Grandate-Malnate e la sua integrazione con la viabilità esistente.

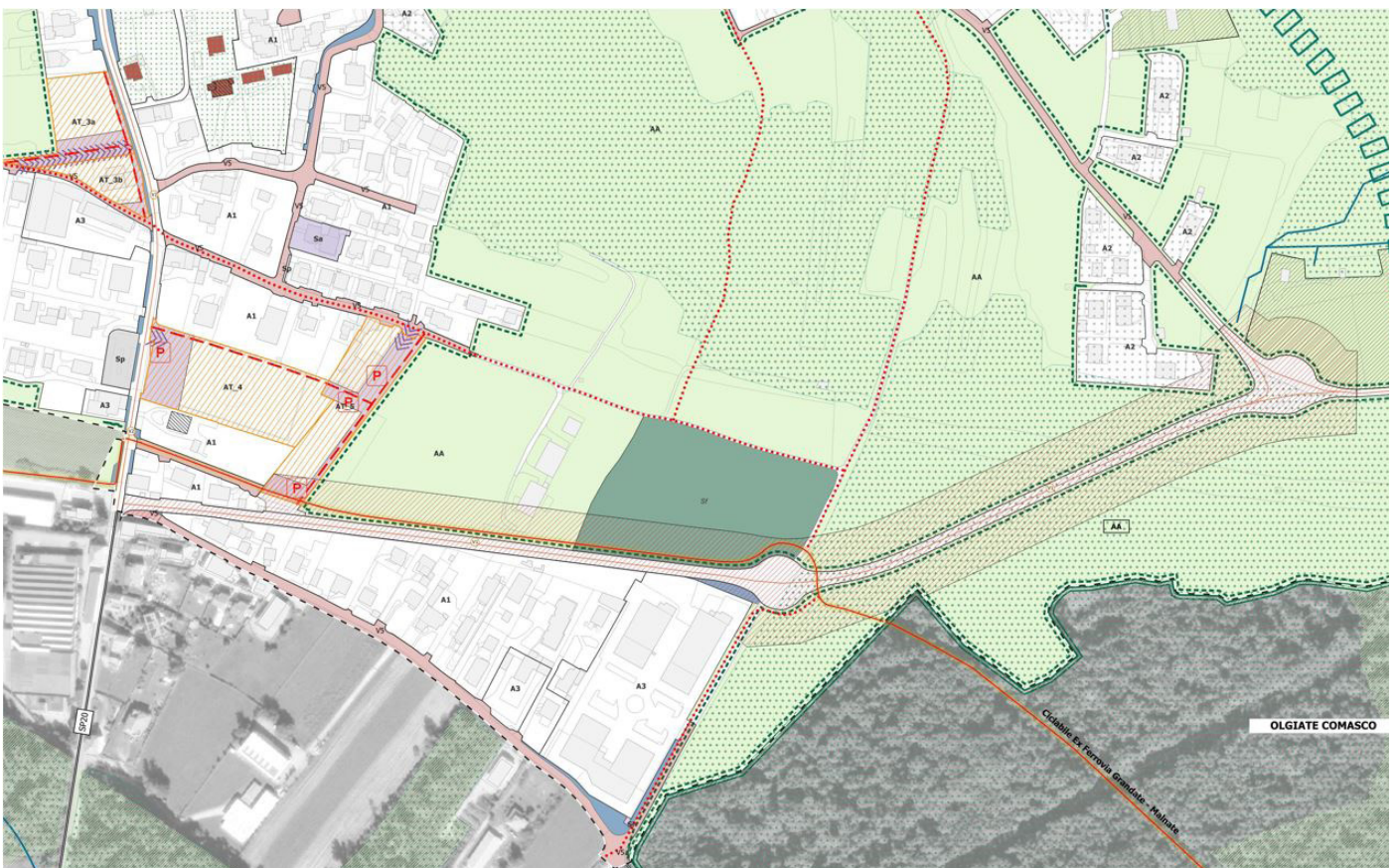
<sup>4</sup> “Proposta relativa alla connessione della nuova variante SP17 prevista dal PGT del Comune di Albiolo in corrispondenza di Via Mazzini” (Polinomia Srl – novembre 2025)



Estratto della Tavola PGT | Sinottica 03 e 04 - PGT 2023

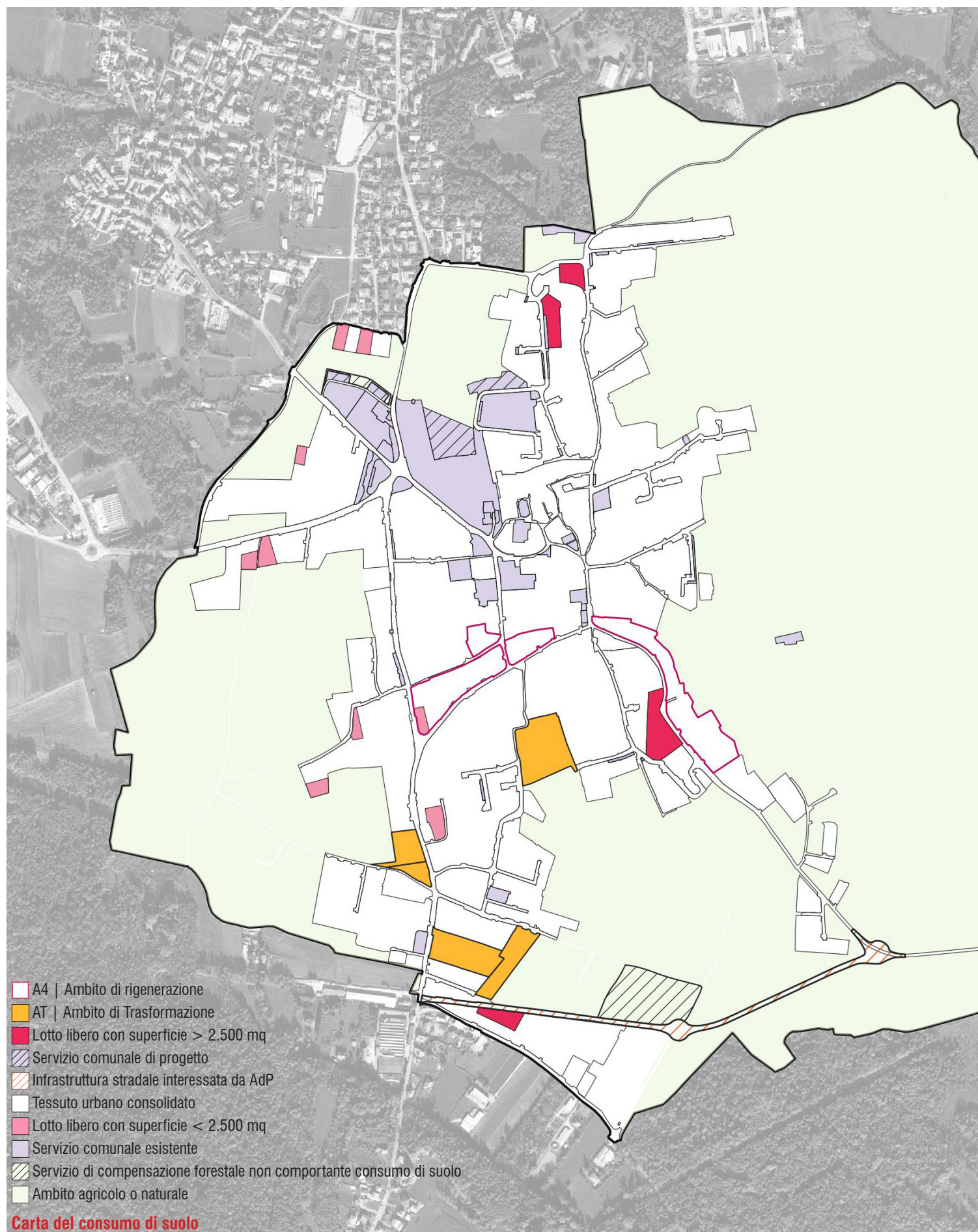


Estratto della Tavola PGT | Sinottica 03 e 04 - Variante Generale





## Dimensionamento della Variante Consumo di Suolo e Bilancio Ecologico del Suolo







Le modifiche introdotte dalla Variante lasciano inalterata la coerenza del PGT vigente (approvato con D.C.C. n. 41 del 19/12/2023) ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 5, c. 3 e 4, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i., con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014.

In coerenza con il PGT vigente la Variante considera i seguenti parametri:

- *Superficie urbanizzata*: le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo definite dal Piano delle Regole (Ambiti "C1", "C2", "C3", "A1", "A2", "A3", "A4") e dal Piano dei Servizi (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" comprese quelle dedicate alla rete stradale).
- *Superficie urbanizzabile*: le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione su suoli liberi definite dal nuovo DP (Ambiti di Trasformazione) e dal PR (lotti liberi con superficie superiore a 2.500 mq all'interno del Tessuto Urbano Consolidato), nonché dal nuovo PS ("Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" di nuova previsione); da queste ultime sono escluse le aree destinate ad attrezzature di scala sovracomunale (Variante alla SP17 "Garibaldina Bis").
- *Superficie agricola o naturale*: la restante porzione di territorio comunale non classificabile nelle precedenti superfici.

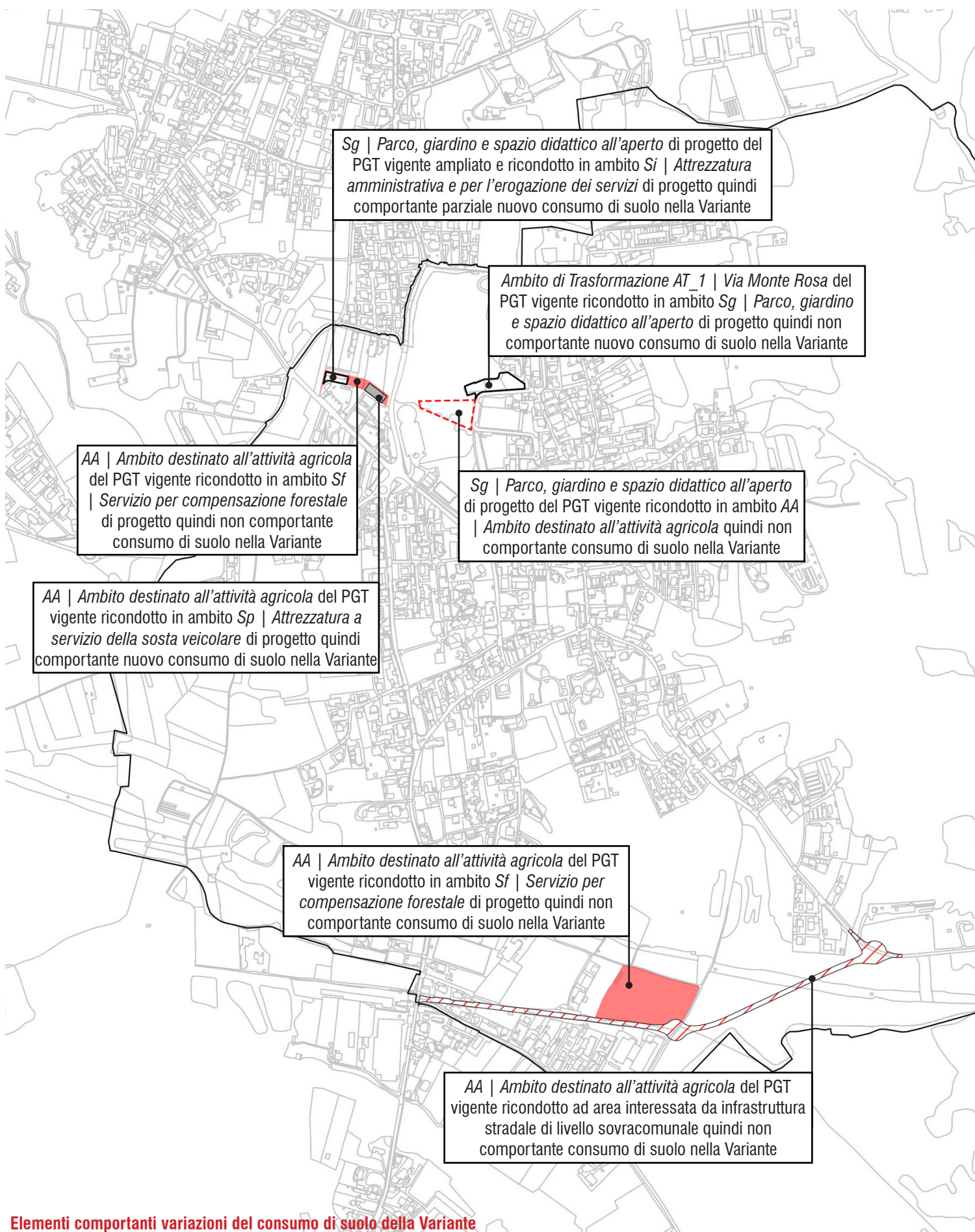
La riduzione del consumo di suolo come risultante dalle previsioni della Variante è pari al 28,7%, di fatto coincidente la riduzione operata dal PGT vigente (28,8%) in coerenza con la soglia di riduzione del consumo di suolo definita dal Progetto di Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R. 31/2014 (art. 3, comma 1 lett. o) per il territorio provinciale di Como.

Anche il nuovo bilancio ecologico del suolo – BES (-21.526 mq) legato alla modifica delle nuove aree per servizi collettivi individuate dal Piano de Servizi rimane inalterato rispetto all'analogo dato del PGT vigente (-21.489 mq).

Le scelte definite dalla Variante comportano una soglia comunale di consumo di suolo (rapporto tra la somma della superficie urbanizzata e urbanizzabile e la superficie comunale) risulta pari al 33,43%, in leggera riduzione rispetto a quella definita dal PGT vigente al 2014 (34,26%).

L'indice di urbanizzazione, che al 2014 era pari a 31,23%, raggiunge con la Variante il valore di 31,59%, mantenendosi sotto la soglia definita dal PTR per l'ambito "Comasco e canturino" (38,5%).





**Elementi comportanti variazioni del consumo di suolo della Variante**


**Sintesi del Consumo di Suolo ai sensi della L.R. 31/2014**

Superficie comunale 2.871.613 mq

	<b>2014</b>	<b>2026</b>
Sup. urbanizzata	896.721 mq	907.067 mq
Sup. urbanizzabile*	87.089 mq	55.217 mq
Indice di urbanizzazione <sup>1</sup>	31,25%	31,59%
Soglia del consumo di suolo <sup>2</sup>	34,26%	33,51%
Riduzione del consumo di suolo		<b>-28,7%</b>

\*Sono escluse le superfici di livello sovracomunali non comportanti consumo di suolo

1. Calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata comunale e la superficie comunale.

2. Calcolata come rapporto percentuale tra la somma della superficie urbanizzata e la superficie urbanizzabile (non comprensiva di interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale) e la superficie comunale.

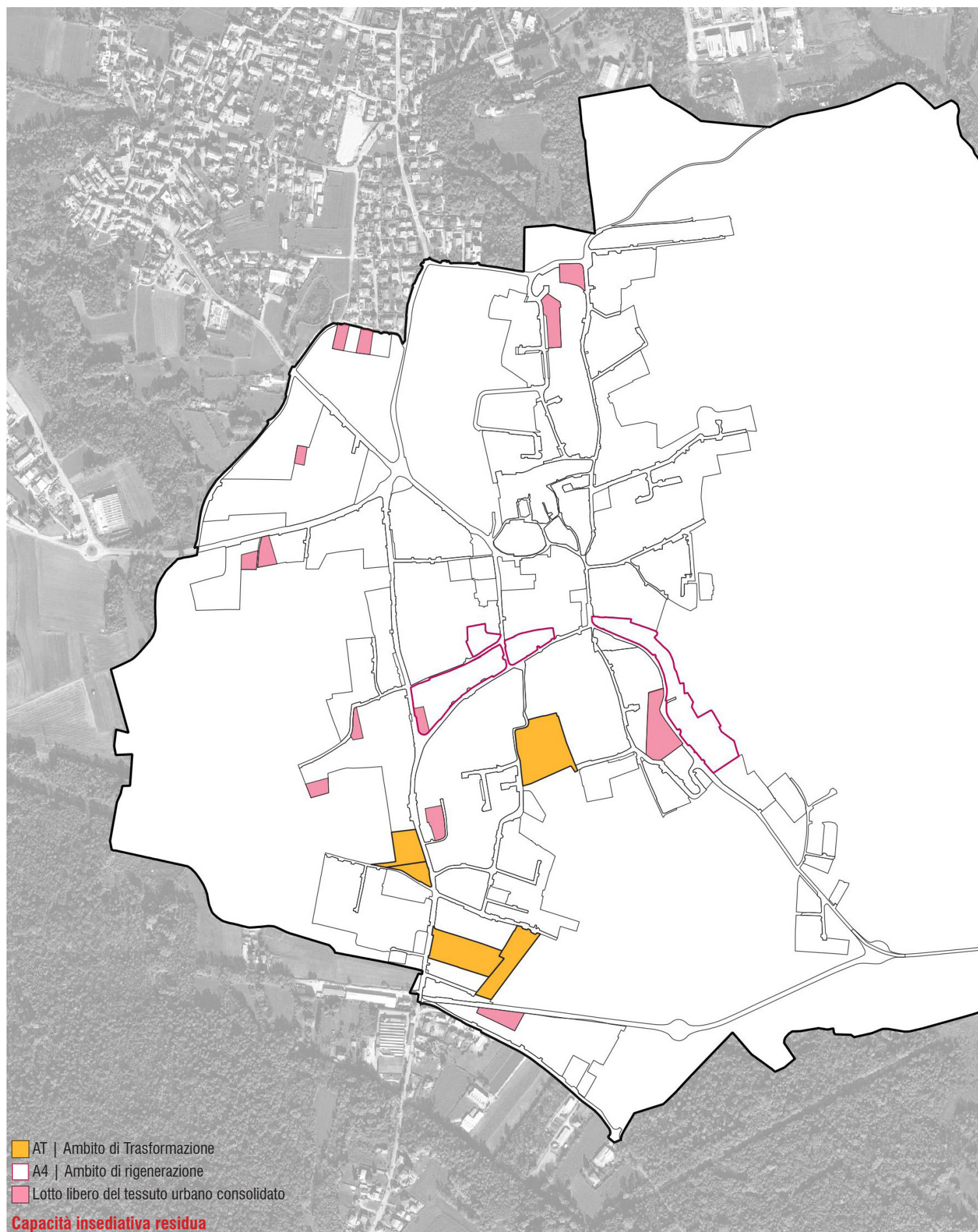
**Sintesi del Bilancio Ecologico del Suolo (BES)**

Superficie comunale 2.871.613 mq

	<b>2014</b>	<b>2026</b>
Sup. agricola o naturale	1.887.803 mq	1.909.329 mq
BES		<b>- 21.526 mq</b>



## Dimensionamento della Variante Capacità insediativa







La capacità insediativa prevista dal PGT vigente all'interno del Documento di Piano e del Piano delle Regole è così determinata:

- Documento di Piano (previsioni per funzioni urbane interne ad Ambiti di Trasformazione): 6.249 mq di SL;
- Piano delle Regole (previsioni per funzioni urbane su lotto libero attuabili con PdC, PdCC all'interno del Tessuto Urbano Consolidato): 8.293 mq di SL di cui 7.628 mq di SL interni a lotti liberi e 665 mq di SL interni a lotti già edificati;

Della capacità insediativa prevista per il complesso delle funzioni urbane solo 12.261 mq di SL sono destinati alla funzione residenziale, corrispondenti a 371 nuovi abitanti teorici (1 ab. = 33 mq SL) ovvero il 20% in meno rispetto al PGT 2012-2013. Nel PGT pre-vigente la riduzione di nuovi abitanti teorici trovava ragione sulla decrescita prevista da Demo.ISTAT e PoliS-Lombardia (Previsioni Della Popolazione Lombarda - Dicembre 2021) per la popolazione della Provincia di Como, nonché sull'andamento in continua decrescita dal 2012 della popolazione residente (intervallo 2002-2020) del Comune di Albiolo e dei comuni contermini appartenenti all'Ambito Territoriale Omogeneo dell'Olgiatese (PTCP).

Rispetto al PGT vigente la Variante prevede la ridefinizione delle previsioni di trasformazione *AT\_3 | Via Mazzini* e *AT\_4 | Via Quarto dei Mille / Variante SP17*, già parzialmente interessate dagli ambiti *AT\_4a* e *4b | Via Quarto dei Mille*, e lo stralcio dell'*AT\_1 | Via Monte Rosa*. Tali scelte compiute all'interno del nuovo Documento di Piano consentono l'insediamento di:

- 3.507 mq di SL per funzioni residenziali;
- 1.650 mq di SL per funzioni direzionale, turistico-ricettiva e per servizi privati.

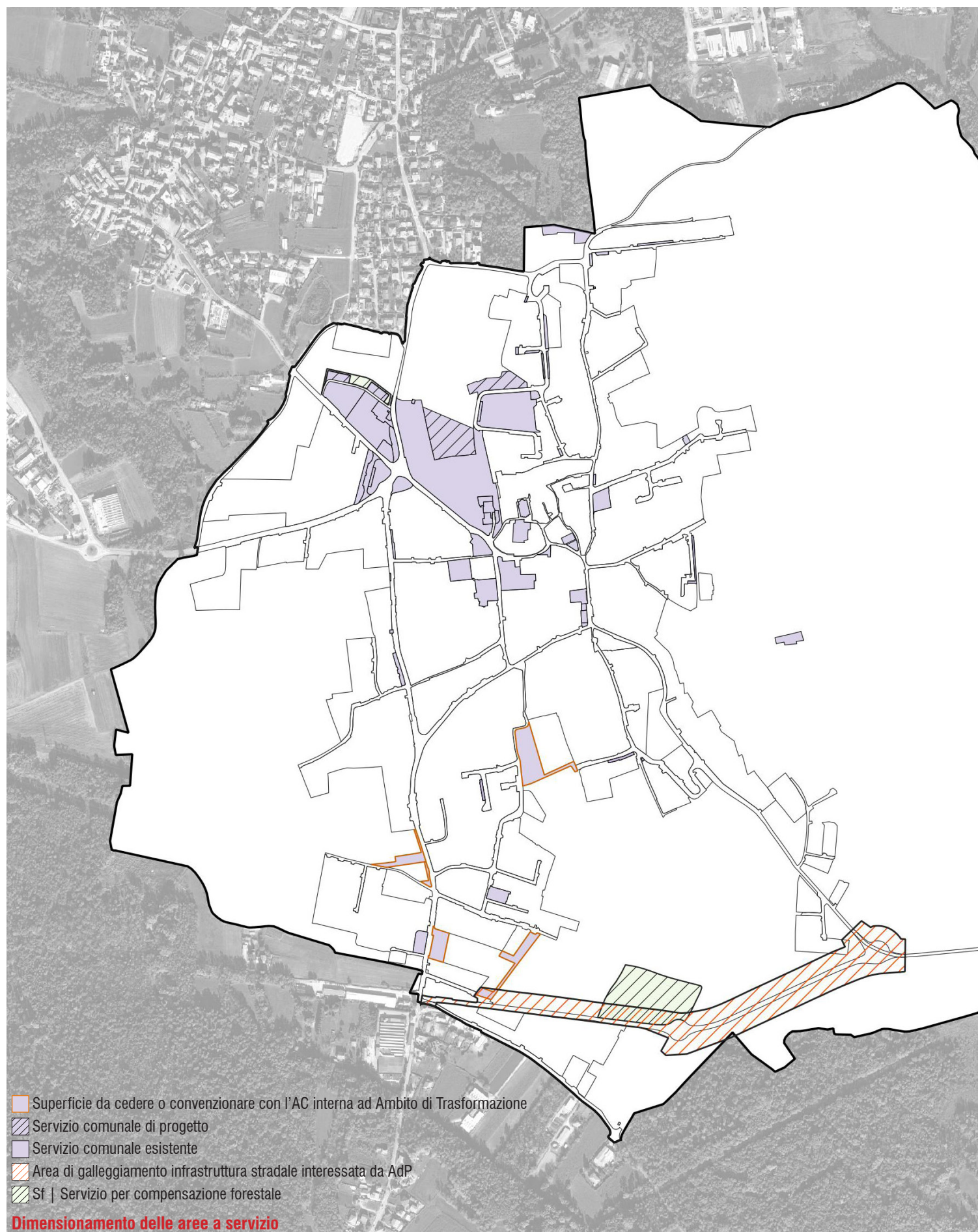
La capacità insediativa prevista dalla Variante (Documento di Piano e Piano delle Regole) per funzioni residenziali è pari a 11.800 mq di SL corrispondenti a 357 nuovi abitanti teorici (1 ab. = 33 mq SL) in riduzione del 4% rispetto a quella del PGT vigente.

Rispetto alla popolazione residente ad Albiolo al 1° gennaio 2025 (demo.ISTAT) pari a 2.785 abitanti la Variante comporta un incremento teorico pari al 13%.



## Dimensionamento della Variante

### Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale







Il PGT vigente quantifica i servizi esistenti e di progetto sul territorio comunale per un totale di 160.710 mq così articolati:

- 136.208 mq di servizi di cui 16.643 mq come servizi di progetto previsti all'esterno degli Ambiti di Trasformazione;
- 24.502 mq come superfici a cedere e/o convenzionare con l'AC interne agli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano di cui 13.184 mq destinati ad area a verde naturale non suscettibile di trasformazioni.

Rispetto al PGT vigente la Variante ridefinisce alcune scelte che modificano l'assetto dei servizi: all'interno delle aree disciplinate dal Documento di Piano con la nuova disciplina dei nuovi Ambiti di Trasformazione *AT\_4 | Via Mazzini e AT\_5 | Via Quarto dei Mille / Variante SP17* assieme allo stralcio dell'Ambito *AT\_1 | Via Monte Rosa*, all'interno del Piano dei Servizi modificando puntualmente le scelte sulle Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale previste in attuazione attraverso procedure attivate direttamente dall'Amministrazione comunale.

La nuova Variante quantifica i servizi esistenti e di progetto sul territorio comunale per un totale di 160.208 mq così articolati:

- 11.095 mq come superfici a cedere e/o convenzionare con l'AC disciplinati dal Documento di Piano all'interno agli Ambiti di Trasformazione;
- 29.548 mq di nuove aree per servizi previste all'esterno degli Ambiti di Trasformazione di cui 17.849 mq di area *Sf | Servizio per compensazione forestale*;

All'insieme di Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale identificate dalla nuova Variante pari a 160.208 mq corrisponde un parametro per abitante residente e insediabile (3.142 abitanti) pari a 51 mq / ab.

A questo dato si aggiunge quello delle aree interessate dalla previsione della Variante SP17 "Garibaldina Bis" pari a 12.866 mq.

