Comune di Arosio
Provincia di Como

PGT

Documento di Piano

DP 1.0

Relazione Quadro ricognitivo

Professionisti incaricati:
architetto Fabrizio Ottolini
architetto Ekaterina Solomatin

Luglio 2023

Sommario

PREMESSA **4**

1 IL QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO – FINALITA' **5**

1.1 Efficacia e contenuti del DDP *6*

1.2 Ruolo del Quadro ricognitivo e conoscitivo *8*

2 GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA **9**

2.1 Il Piano Territoriale Regionale *11*

2.2 L'Integrazione del PTR alla Legge Regionale 31/14 ..... *13*

2.3 La revisione generale del PTR comprensiva del progetto di valorizzazione del paesaggio adottata con DCR n. xi/2137 del 2 dicembre 2021 ..... *20*

2.4 Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) *26*

2.4.1 Le unità di paesaggio del PPR *26*

2.4.2 Gli ambiti di rilevanza regionale del PPR *28*

2.4.3 Strutture insediative e valori storico-culturali *30*

2.5 Il Progetto di Valorizzazione del Paesaggio adottato unitamente alla Revisione Generale del PTR (XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021) *32*

2.6 Il PTCP della Provincia di Como *37*

2.6.1 Gli obiettivi del PTCP *38*

2.6.2 La struttura del piano *39*

2.6.3 La compatibilità della pianificazione comunale con il PTCP *39*

2.6.4 La difesa del suolo *42*

2.6.5 Il paesaggio *43*

2.6.6 La rete viaria e il trasporto pubblico *46*

2.6.7 La Rete Ecologica Provinciale (REP) *48*

2.6.8 Sintesi della normativa del PTCP di rilievo per la pianificazione comunale di Arosio *50*

2.7 I PIF della Provincia di Como e del Parco regionale della valle del Lambro *52*

2.8 Il PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro *54*

3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE **56**

4 SISTEMA INFRASTRUTTURALE **57**

4.1 Sistema Viario *57*

4.2 Rete ferroviaria *59*

5 SISTEMA INSEDIATIVO **60**

5.1. Caratteri del sistema urbano. Fasi di sviluppo *60*

5.2 Caratteri del sistema urbano. Il tessuto residenziale e il tessuto economico *61*

5.3 Servizi *63*

6. SISTEMA RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE **66**

6.1 I caratteri strutturali del sistema paesistico ambientale *66*

6.2 Gli elementi di connessione ambientale e i progetti di rete ecologica *72*

6.3 Il nucleo di antica formazione e i beni tutelati 78

6.4 Gli elementi detrattori 83

7 I VINCOLI TERRITORIALI 84

8 ANALISI DELLE COMPONENTI DEMOGRAFICHE, ECONOMICHE E INSEDIATIVE 86

8.1 La popolazione 86

8.1.1 L'andamento demografico di lungo periodo nell'areale di riferimento 86

8.1.2 Trend e indici demografici di medio-breve periodo 88

8.1.3 La componente famigliare 91

8.1.4 Saldo naturale e ricambio della popolazione 94

8.1.5 Popolazione straniera 96

8.1.6 Sintesi delle dinamiche demografiche comunali 97

8.1.7 STIME PREVISIONALI DELL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO – POPOLAZIONE RESIDENTE E FAMIGLIE 97

8.2 Il sistema economico produttivo 102

8.2.1 Struttura del sistema economico locale 102

8.2.2 La componente commerciale 112

8.3 La mobilità della popolazione residente 117

8.4 Il patrimonio edilizio 119

9. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE 122

9.1 La pianificazione urbanistica dei Comuni confinanti 122

9.2 La pianificazione urbanistica del Comune 123

9.2.1 Gli obiettivi del PGT vigente 123

9.2.2 La struttura del Piano vigente 126

9.2.3 Gli ambiti di Trasformazione del DdP vigente 135

9.2.4 Potenzialità insediative del PGT vigente 161

9.2.5 Stato di Attuazione del PGT vigente 162

9.2.6 La Superficie ammissibile di espansione residua ai sensi dell'art. 38 del PTCP – i valori restituiti dalla variante al PdR e al PdS del 2019 165

PREMESSA

Il Comune di Arosio è dotato di **PGT** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 18/12/2010 e ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n° 10 del 09/03/2011.

Successivamente è stata approvata una Variante parziale, al DdP, PdR e PdS, approvata con Delibera di C.C. n. 1 del 8 febbraio 2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.16 del 19 aprile 2017, che non ha inciso sul periodo di validità quinquennale del Documento di Piano del 2010.

Ulteriormente sono state approvate alcune varianti puntuali relative a specifiche aree:

- Ambito di Trasformazione AT6 (variante al piano attuativo conforme al PGT già approvato in precedenza);
- Ambito di Trasformazione AT5.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28/04/2018 , ai sensi del **comma 14 bis art. 13 l.r. 12/05**, la documentazione del PGT è stata integrata con l'individuazione delle **nuove fasce di rispetto dei pozzi idropotabili** a seguito di Determinazione dell'Ufficio d'Ambito di Como n° n. 1/2017 del 01/03/2017 e susseguente Deliberazione di giunta Comunale n° n. 37 del 26/04/2017.

Con Delibera di Giunta Comunale n° 102 del 1 settembre 2021 sono state approvate le **linee di indirizzo** per la redazione della Variante generale al PGT.

Con Delibera di Giunta Comunale n° 110 del 22 settembre 2021 il Comune di Arosio ha dato **avvio al procedimento** di cui alla presente Variante al PGT.

1 IL QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO – FINALITA'

Ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della l.r.12 del 1 marzo 2005 il PGT (Piano di Governo del Territorio) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre distinti strumenti: il Documento di Piano (DdP) il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS) cui sono demandati diversi livelli e temi di pianificazione.

Il Documento di Piano (normato dall'art. 8 della l.r. 12/05) costituisce il livello ricognitivo, interpretativo e strategico della pianificazione comunale.

Il Piano delle Regole norma l'attuazione delle trasformazioni territoriali ammesse dal PGT su tutto il territorio comunale, ad eccezione delle porzioni di territorio di valenza strategica individuate dal DdP (Ambiti di Trasformazione).

Il Piano dei Servizi individua la struttura pubblica del territorio comunale e definisce il quadro programmatorio degli interventi necessari ad assicurare un funzionamento e uno sviluppo equilibrato dei sistemi insediativi presenti.

Il PGT assume pertanto una natura interdisciplinare, sviluppando assieme agli aspetti prettamente urbanistici anche gli aspetti gestionali, paesistici, ambientali, geologici, agronomici e informatici.

La caratteristica fondamentale del Documento di Piano è di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, e una più direttamente operativa contraddistinta dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione e all'indicazione dei loro criteri di attuazione.

Il DdP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile (punto 4. dell'art. 8 della l.r. 12/05). Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano.

A tal proposito, la presente Variante assume la veste di Variante Generale e la sua approvazione ridefinisce il nuovo Documento con nuova durata quinquennale che decorrerà dalla data di approvazione dello stesso.

La durata quinquennale del nuovo Documento di Piano risponde alle esigenze di flessibilità derivanti dalla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali.

Resta però da sottolineare che, indipendentemente dalla durata prevista per legge degli atti del PGT, i processi di pianificazione territoriale delineano per loro natura scenari territoriali e prospettive di programmazione di più lungo periodo.

In essi, infatti, sono delineati gli elementi portanti della struttura territoriale che, oltre ad essere caratterizzati da inerzie alla trasformazione, devono poter costituire un riferimento stabile nel medio lungo periodo delle scelte di pianificazione generale del Comune.

1.1 EFFICACIA E CONTENUTI DEL DDP

La Legge Regionale n° 12/2005 stabilisce che *"… il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli …"* (art. 8.3.) e pertanto i contenuti del DdP non costituiscono prescrizioni immediatamente operative nel governo del territorio, con l'eccezione degli Ambiti di Trasformazione di cui alla lettera (lett.e) comma 2 art. 8 l.r.12/05)[1]. Di conseguenza le indicazioni di piano sono volte a fissare i criteri per l'elaborazione dei piani conformativi (PdR e PdS) e degli atti di programmazione negoziata sulla base degli obiettivi generali del PGT e degli obiettivi specifici individuati per ogni Ambito di Trasformazione.

Il Documento di Piano sulla base delle indicazioni della l.r. 12/05 e sulla base del **quadro ricognitivo e conoscitivo** del territorio comunale definisce:

- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni a efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT. Nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato potenzialmente da riutilizzare, della minimizzazione del Consumo di suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, e della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- ai fini di quanto sopra, quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT.
- le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale;
- la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- gli **ambiti di trasformazione**, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica e idrogeologica;
- gli **ambiti** nei quali avviare processi **di rigenerazione urbana e territorial**e, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

[1] Lett e) comma 2 art. 8 l.r. 12/05: Il Documento di Piano ..... *individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva*;

- i principali elementi caratterizzanti il paesaggio e il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo è percepito;
- le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione.
- i meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

1.2 RUOLO DEL QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO

Tra gli aspetti fondamentali che caratterizzano il Documento di Piano il comma 1 art. 8 l.r. 12/05 indica la definizione del quadro conoscitivo del territorio.

In questa logica le metodologie e gli strumenti finalizzati alla conoscenza del territorio, nonchè le analisi e le rappresentazioni cartografiche con le quali si restituisce il quadro di riferimento hanno assunto un vero e proprio ruolo di orientamento della pianificazione comunale.

Le analisi territoriali, anche quelle riferite alla scala comunale, assumono in questa logica caratteristiche improntate ad un approccio metodologico di tipo sistemico, con una struttura mirata e fortemente connotata, per le loro capacità di sintesi interpretativa, ad una lettura critica dei processi trasformativi.

Tali analisi, come previsto dalla l.r. 12/2005 e dai "*Criteri attuativi L.R. 12/05 per il Governo del Territorio. Modalità per la pianificazione comunale*" (DGR 8/1681 del 29 dicembre 2005) non sono solo indirizzate a restituire il quadro ricognitivo e programmatorio dettato dagli atti di programmazione sovraordinati ma sono anche volte a raccogliere e sintetizzare istanze, suggerimenti e/o proposte provenienti da Enti, attori locali, operatori pubblici e/o privati, associazioni all'interno dell'iter di redazione del nuovo strumento.

Il quadro conoscitivo ha assunto, in questa nuova e articolata interpretazione, il valore fondamentale di studio approfondito del territorio in esame, condotto attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, ambientali, paesistici, storico-culturali, economico, sociali, …), funzionale all'individuazione di strategie adeguate alle esigenze delle diverse realtà indagate. Si tratta quindi di un approccio necessariamente interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio e mirato a evidenziare e valorizzare le possibili interazioni tra i vari sistemi e i fattori che li connotano, sulla base dei quali definire obiettivi e contenuti del Piano.

Il quadro conoscitivo ha acquisito importanza anche alla luce delle nuove esigenze di partecipazione alla costruzione dello strumento di governo del territorio: le Amministrazioni e i soggetti impegnati nelle azioni pianificatorie, ai diversi livelli di competenza (comunale, provinciale, regionale, …), devono, infatti, riferirsi costantemente ad un patrimonio conoscitivo sempre più esteso e aggiornato, condiviso o desunto dalle banche dati degli enti sovraordinati. Ciò permette la costruzione di un quadro d'interpretazione sintetica del territorio e delle principali dinamiche territoriali che ne caratterizzano il rapporto con il contesto di riferimento. Una condizione che facilita l'individuazione di obiettivi e priorità di azione condivise favorendo, rispetto alla dimensione regionale e provinciale, una maggior integrazione tra i diversi livelli di pianificazione territoriale.

2 GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il governo del territorio, così come strutturato all'interno della legislazione regionale, *"…. si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali nel loro insieme costituiscono la pianificazione del territorio stesso"* (art. 2 comma 1 della l.r. 12/05).

I piani sono di livello regionale, provinciale o comunale e la loro articolazione è definita dalla legislazione nazionale e regionale di riferimento. Nei confronti della pianificazione comunale i piani sovraordinati hanno generalmente carattere di indirizzo e coordinamento, ma in alcuni casi specifici assumono anche efficacia prevalente e vincolante.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata di riferimento per il PGT sono:

- **Piano Territoriale Regionale (PTR)**, che ai sensi della LR 12/05 delinea linee d'indirizzo per lo sviluppo, obiettivi e azioni di governo del territorio che i livelli di pianificazione subordinati devono recepire e interpretare ad una scala territoriale di maggiore dettaglio. Quale specifico riferimento per le azioni di riduzione del Consumo di suolo deve essere inoltre citata l'**integrazione del PTR alla l.r. 31/14** approvata con Delibera del Consiglio regionale n° 411 del 19 dicembre 2018 (con efficacia dal 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi dell'avviso di approvazione);
- **Piano Paesistico Regionale (PPR)**, redatto dalla Regione in applicazione del D.Lgs. 142/2004, che orienta la pianificazione e la tutela del paesaggio regionale. Per la Regione Lombardia il PPR costituisce articolazione e specificazione del PTR;
- **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** che orienta e coordina la pianificazione del territorio provinciale. Esso esercita per taluni specifici aspetti (tutela di beni ambientali e paesaggistici del PPR oggetto di maggior definizione alla scala locale, localizzazione d'infrastrutture della mobilità di scala provinciale o regionale, individuazione degli ambiti agricoli d'interesse strategico definiti dall'art.15 comma 4 della l.r. 12/05, indicazione delle aree soggette a rischio idrogeologico e sismico) un'efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT (art.18 comma 2 l.r. 12/05).

In relazione a quanto sopra è importante richiamare che con Delibera del Consiglio Regionale n. XI/2137 del 2 dicembre 2021 è stata adottata la **Revisione Generale del Piano Territoriale Regionale (PTR) comprensiva del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (PVP)**. Sebbene l'adozione della revisione generale del PTR **non è soggetta a regime di salvaguardia** essa non può costituire, nella fase di ricostruzione del quadro ricognitivo degli atti di pianificazione sovraordinata, un elemento di confronto e verifica rispetto ai contenuti della Variante Generale.

Arosio è anche ricompreso, per la porzione orientale del proprio territorio comunale, nel **Parco Regionale della Valle del Lambro** istituito con l.r. 82 del 16 settembre 1983. Il Piano Territoriale di coordinamento del Parco regionale è stato approvato con DGR n. 601 del 28 luglio 2000 (rettificata con DGR n. 6757 del 09.11.2001 e oggetto di ulteriore variante parziale approvata con DGR n. 3995 del 14 dicembre 2020) che costituisce un ulteriore elemento di pianificazione sovraordinata da recepire nella pianificazione comunale.

Oltre agli strumenti di pianificazione territoriale sopra indicati, la Variante Generale del PGT di Arosio deve recepire anche i contenuti **del Piano di Indirizzo Forestale (PIF)**, approvato dalla Provincia di Como con Delibera di Consiglio Provinciale n.8 del 15/03/2016.

La costruzione del quadro conoscitivo parte quindi dal riconoscimento delle indicazioni fornite dagli strumenti di pianificazione sovraordinata sopra citati per lo specifico contesto comunale.

Nel seguito sono riassunti i contenuti generali di tali strumenti aventi ricadute sulla pianificazione territoriale di Arosio. All'interno di questo documento i contenuti specifici dei piani sovraordinati vengono poi puntualmente riproposti e specificati quando siano direttamente attinenti all'argomento oggetto di trattazione (tutela paesistica, tutela ambientale, agricoltura, mobilità, ecc..).

2.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 56 del 28/9/2010 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale istituito dalla l.r. 12/2005.

Aggiornato con cadenza annuale, esso è uno strumento di carattere generale che ha la funzione di indirizzare, agli effetti territoriali, la programmazione di settore della Regione e di orientare la programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province.

Sulla base dei contenuti del programma regionale di sviluppo e della programmazione regionale generale e di settore il PTR indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale regionale e definisce, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni.

Il Piano Territoriale Regionale indica:

- il quadro delle iniziative inerenti alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere pubbliche di interesse regionale e nazionale;
- i criteri operativi per la salvaguardia dell'ambiente, in relazione alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, della disciplina delle aree regionali protette e degli atti di regolamentazione e programmazione regionale e nazionale in materia di tutela delle risorse idriche, geologiche, idrogeologiche, agro-forestali, ecologiche e della riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, dello smaltimento dei rifiuti;
- il quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio.

L'obiettivo del PTR diventa quello di costruire il quadro di riferimento per le scelte urbanistico-territoriali compiute dagli enti locali e dagli attori coinvolti, valorizzandone i contributi al fine di migliorare la competitività, la qualità della vita e le caratteristiche del territorio lombardo.

Tra le sezioni che compongono il PTR, il Documento di Piano stabilisce le linee orientative dell'assetto del territorio regionale, individuando gli elementi potenziali di fragilità territoriale e gli obiettivi di sviluppo socio-economico regionale.

Il DdP del PTR articola specifici tematismi per i sei sistemi territoriali individuati sul territorio regionale: Metropolitano, della Montagna, Pedemontano, dei Laghi, della Pianura Irrigua, Fiume Po e Grandi Fiumi di Pianura.

Rispetto all'individuazione dei Sistemi Territoriali del PTR, Arosio è collocato nel Sistema Territoriale Pedemontano appartenendo, al contempo, al Sistema Metropolitano.

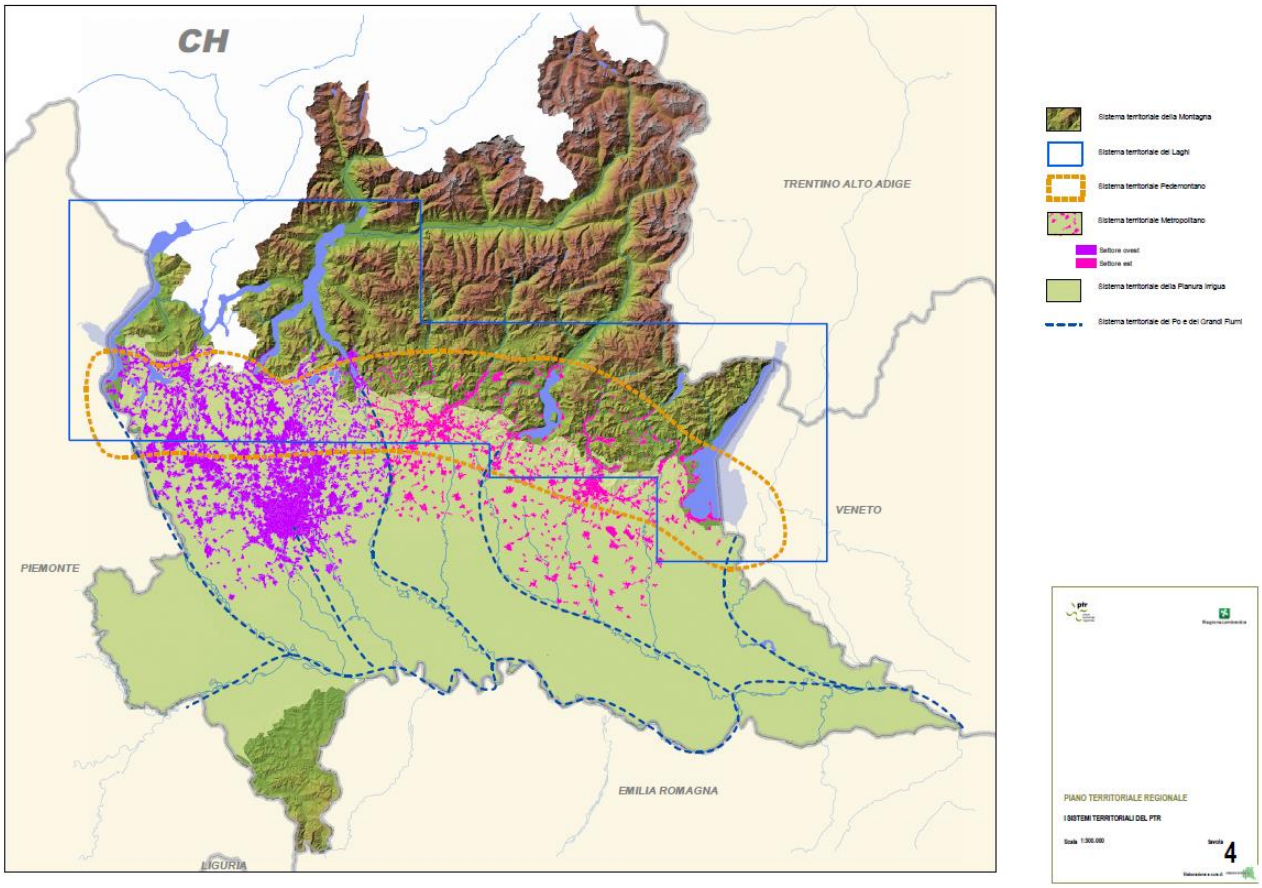


tavola 4 PTR

Per quanto attiene il ***Sistema territoriale pedemontano***, cui si ritiene appartenga Arosio, il DdP del PTR individua i seguenti obiettivi (tra parentesi i riferimenti ai 24 obiettivi espliciti del PTR):

1. Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti verdi e reti ecologiche) (ob. PTR . 14, 16, 17, 19)
2. Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse (ob. PTR . 7,8,17)
3. Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)
4. Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR . 2, 3, 4)
5. Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio (ob. PTR: 2, 20, 21)
6. Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola (ob. PTR . 10, 14, 21)
7. Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano (ob. PTR . 5, 6, 14)
8. Incentivare l'agricoltura e il settore turistico- ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico (ob. PTR . 10, 14, 18, 19, 21)
9. Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel" (ob. PTR . 6, 24)

Per quanto riguarda l'uso del suolo nel sistema pedemontano la relazione del DdP fornisce i seguenti indirizzi:

- promuovere e supportare interventi per limitare l'ulteriore espansione urbana;

- favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale;
- evitare la dispersione urbana, mantenendo forme insediative compatte;
- mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;
- realizzare le nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile.

I molteplici temi su cui si concentra il PRT contengono obiettivi d'interesse specifico per il territorio di Arosio in merito a:

- **ambiente**: fra i differenti obiettivi vi sono quelli della fruizione sostenibile a scopi turistico-ricreativi dei corsi d'acqua, la tutela della biodiversità e degli eco-sistemi, il coordinamento delle politiche di sviluppo rurale;
- **assetti territoriali**: fra i differenti obiettivi vi è quello di garantire un servizio di trasporto pubblico di qualità e favorire la mobilità sostenibile, favorire la progettazione paesaggistico-ambientale integrata, migliorare il sistema distributivo affinché si tutelino i centri minori, garantire ai comuni marginali servizi diffusi.
- **assetto economico/produttivo**: fra i differenti obiettivi vi è quello di favorire la produzione agro-alimentare di eccellenza, migliorare la sostenibilità ambientale del sistema produttivo e la sua competitività, incentivare l'imprenditorialità del settore turistico in un'ottica di sostenibilità, promuovere i centri di ricerca esistenti.
- **patrimonio culturale e paesaggio**: fra i differenti obiettivi vi è quello di valorizzare il patrimonio, aumentare la quantità e qualità dei servizi offerti, sensibilizzare e trovare sinergie (anche negli strumenti di pianificazione) tra pubblico e privato per la promozione delle risorse culturali ed ambientali, recuperare le aree di degrado.

2.2 L'INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA LEGGE REGIONALE 31/14

La l.r. 31/14 *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato* integra e modifica la l.r. 12/05, per la riduzione del Consumo di suolo e per orientare gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola.

La legge assume il suolo quale bene comune, non rinnovabile e delinea un sistema di competenze, coordinate tra loro e organizzate su più livelli, in cui la pianificazione regionale, provinciale e comunale sono interconnesse.

Essa assegna in particolare al Piano Territoriale Regionale, ai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale e al Piano Territoriale Metropolitano (di seguito PTR, PTCP e PTM) il compito di individuare i criteri per gli strumenti di governo del territorio finalizzati all'attuazione della politica di riduzione del Consumo di suolo declinata dalla l.r. 31/14.

In particolare, l'art. 2 comma 2 della l.r. 31/14, prevede che il PTR "*precisi le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio regionale, esprimendo i conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo*".

L'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale 411 del 19 dicembre 2018. Essa, poi, è stata oggetto di **aggiornamento annuale con Deliberazione di Consiglio regionale 24 novembre 202**1 - n. XI/2064

Pertanto ci si riferisce, per la riduzione del CdS, ai criteri, agli indirizzi e alle linee tecniche da esso delineati per:

- contenere il Consumo di suolo, tenendo conto delle specificità territoriali degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) di cui alla lettera b-bis) comma 2 art. 19 della l.r. 12/05, come integrata dalla l.r. 31/14[1];
- definire le specifiche delle caratteristiche qualitative dei suoli, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, delle previsioni infrastrutturali, dell'estensione del suolo già edificato, del fabbisogno abitativo e del fabbisogno produttivo;
- determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo dei PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e agli Ambiti Territoriali Omogenei;
- indicare criteri univoci per la redazione della Carta del Consumo di suolo;
- avviare un sistema di monitoraggio applicabile ai vari livelli di pianificazione, per dare priorità e ordine all'attuazione degli interventi previsti, compresi quelli infrastrutturali.

In via preliminare esso individua la soglia regionale di riduzione del Consumo di suolo, che è fissata:

- per il 2025 pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2020;

- per il 2020, pari al 20% degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

In sede di aggiornamento annuale 2021 (sopra citata) **tali soglie sono state traslate rispettivamente al 2020 e al 2025**.

Il PTR, poi, rimodula la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della CM, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno e delle potenzialità della rigenerazione.

La soglia regionale di riduzione del Consumo di suolo per le destinazioni **prevalentemente residenziali** è articolata di conseguenza in soglie provinciali nel seguente modo:

- tra il **20% e il 25%** per le Province di Bergamo, Brescia, **Como**, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia e Sondrio;

- tra il 25% e il 30% per le Province di Monza e Brianza, Varese e la CM di Milano.

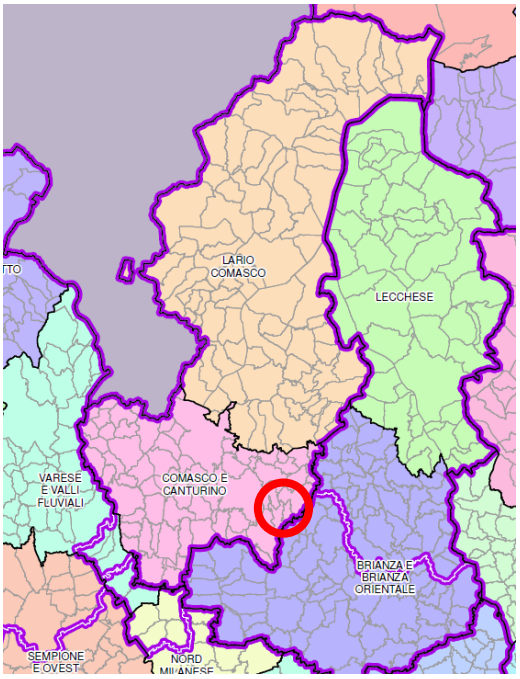
Per **altre funzioni urbane**, definisce per tutte le Province la soglia di riduzione del Consumo di suolo del **20%**.

[1] *'b bis) comma 2 art. 19l.r. 12/05* – Il PTR .... *identifica gli ambiti territoriali omogenei in cui disaggregare le province e la città metropolitana, rispetto ai quali individuare .....*

Al fine di territorializzare gli specifici criteri di riduzione del Consumo di suolo, il PTR individua 33 ambiti Territoriali Omogeni rappresentati nella tavola 01.

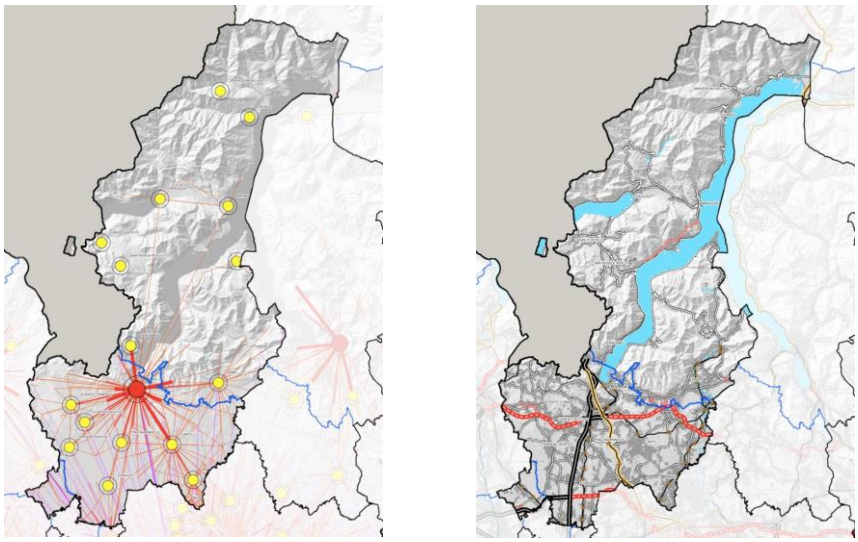
Le tavole 06 della revisione del PTR per l'adeguamento della l.r. 31/2014 costituiscono apparato documentale di riferimento per la declinazione dei criteri d'ATO da parte dei PTCP/PTM, ma anche dei PGT per il proprio specifico territorio, nel processo di adeguamento alla l.r. 31/2014. In tale tavola, infatti, oltre che nel fascicolo dei criteri di applicazione del PTR, sono declinati gli specifici obiettivi da raggiungere da parte degli strumenti di governo del territorio.

Sul territorio della Provincia di Como sono individuati dal PTR i tre Ambiti Territoriali Omogenei del *Lario Comasco*, del *Comasco e Canturino* e di *Varese e valli fluviali*.

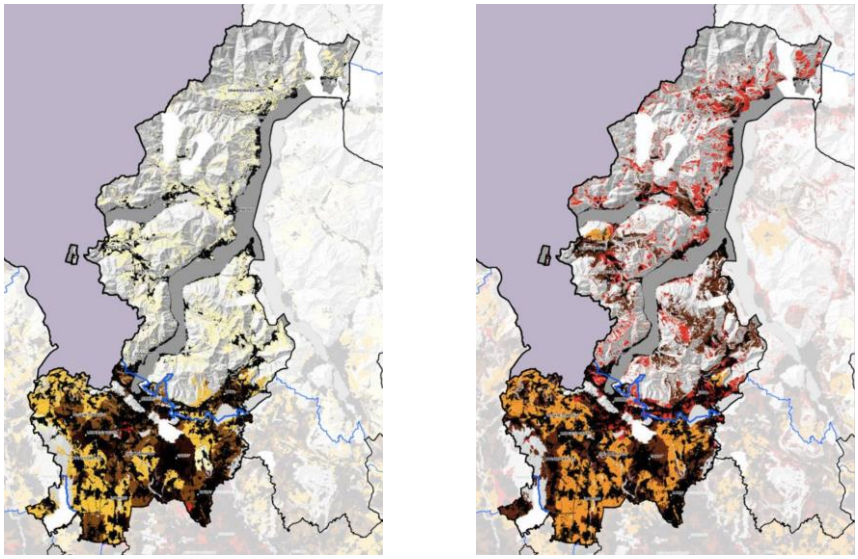


Ambiti territoriali omogenei – stralcio tavola 01 del PTR 31/14

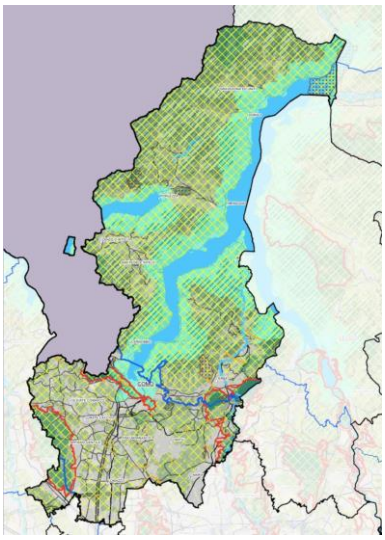
Arosio è inserito nell'**ATO Comasco e Canturino**, per il quale vengono dettati specifici criteri di riduzione del consumo di suolo.



Polarità PTCP e sistema di relazioni – A8 e Sistema infrastrutturale esistente e di progetto – A7



Indice di urbanizzazione territoriale e del suolo utile netto – D1



Valori paesistico ambientali - D2

Per l'ATO del Comasco e Canturino, il PTR l.r.31/14 restituisce una specifica lettura territoriale e detta criteri generali di riduzione del consumo di suolo.

Quanto declinato dal PTR per l'ATO è di seguito riportato:

COMASCO E CANTURINO

L'indice di urbanizzazione dell'ambito (38,8%) è sensibilmente superiore all'indice provinciale (17,6%). Esso descrive solo parzialmente i caratteri di forte urbanizzazione dell'ambito, in quanto sono presenti forti elementi di variabilità dei caratteri insediativi.

I livelli più intensi di consumo di suolo si registrano nella conurbazione di Como e lungo le sue radiali storiche (direttrici SS Comasina, SS Briantea verso Varese, SP Garibaldina, SP Canturina, SS dei laghi di Pusiano), nell'addensamento urbano di Cantù e lungo la direttrice della SP 41 Valassina, verso il confine est. Qui si registrano indici di urbanizzazione più elevati. L'intensità del consumo di suolo è ulteriormente evidenziata dall'indice del suolo utile netto, che presenta valori critici per tutta l'area di Como e della sua cintura (tavola 05.D1).

Il valore del suolo (tavola 05.D3), mediamente, non è elevato e assume uno specifico significato in rapporto alla sua rarità e al ruolo che svolge nella regolazione dei sistemi urbani e per la connessione degli elementi del sistema ambientale. In alcuni casi il suolo libero assume connotati prevalentemente periurbani.

Le previsioni di consumo di suolo dei PGT sono perlopiù limitate a episodi di cucitura e completamento dei margini urbani (tavola 04.C2). Nella fascia intermedia dell'Ato, verso Milano, le previsioni assumono, in alcuni casi, dimensioni maggiori, determinando l'occlusione delle residue direttrici di connessione ambientale presenti. Tra le altre emerge la previsione di servizi sportivi e culturali sovraccomunali contenuta nel PTCP e recepita dai PGT (nei Comuni di Villaguardia e Luisago).

Nell'area metropolitana di Como, lungo le direttrici della A9 e verso Varese, sono presenti significative potenzialità di recupero e rigenerazione urbana, rilevabili anche a scala Regionale (tavola 04.C3).

Qui, dove i conflitti potenziali tra sistema insediativo e valori ambientali sono più alti, il livello di tutela ambientale delle aree libere della pianura è affidato ad alcuni PLIS e ai parchi regionali presenti lungo i confini esterni dell'Ato.

Le pressioni e le aspettative di trasformazione delle aree potrebbero ulteriormente accentuarsi per effetto dei nuovi gradi di accessibilità connessi al completamento del tracciato Varese-Como-Lecco e del tracciato della Pedemontana, che di recente ha già connesso l'area all'aeroporto di Malpensa.

Il rischio di una maggiore tendenza urbanizzativa e di un ulteriore consumo di suolo è quindi più forte.

In questa condizione deve essere consistente anche la capacità di rispondere ai fabbisogni attraverso specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa.

Le politiche di rigenerazione saranno attivabili anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (areale n° 4 – tavola 05.D4), da dettagliare e sviluppare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni).

Nelle porzioni più dense, le previsioni di trasformazione, laddove necessarie per l'impossibilità di soddisfare i fabbisogni con il recupero del tessuto urbano, devono optare per consumi di suolo rapportati al solo soddisfacimento di fabbisogni di breve periodo (indicativamente un ciclo di vigenza del DdP).

Gli elementi di potenziale rigenerazione dell'area già interessati da protocolli o accordi istituzionali (tavola 04.C3) partecipano, comunque, alla definizione del quadro di riferimento per la rigenerazione urbana di scala metropolitana.

La rigenerazione, utile a soddisfare la domanda di base (prevalentemente residenziale), potrebbe anche favorire l'insediamento di funzioni di rango superiore, sfruttando i maggiori gradi di accessibilità indotti dalle previsioni della programmazione strategica regionale (tavola 02.A7: completamento della Pedemontana Lombarda, da Lentate sul Seveso a Dalmine, realizzazione del collegamento Varese-Como-Lecco, potenziamento della linea ferroviaria Chiasso-Como-Seregno-Monza-Milano) e il ruolo di Como, polo di interesse regionale direttamente connesso alla Svizzera.

Anche la riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell'Ato, al ruolo di Como e della sua area metropolitana, con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per gli obiettivi di progetto territoriale degli Ato (presenza o necessità di insediamento di servizi e attività strategiche di rilevanza sovralocale, ruolo assunto dai Comuni all'interno del sistema economico e

produttivo, ecc.) estesa anche agli altri centri di gravitazione presenti (Cantù, Fino Mornasco e Lomazzo a est dell'A9, Appiano Gentile, Olgiate Comasco e Lurate Caccivio a ovest dell'A9).

Le aree libere periurbane devono partecipare alla strutturazione della rete di connessione tra gli elementi di valore ambientale (Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, Parco della Valle del Lambro, Parco Spina Verde, SIC e ZPS), attenuando i conflitti esistenti o insorgenti tra sistema della protezione e sistema insediativo (tavola 05.D2).

Negli altri settori territoriali, tra le direttrici a più forte conurbazione e nelle porzioni meridionale e occidentale dell'Ato, l'indice di suolo utile netto presenta valori superiori, che restituiscono una condizione generale di minor consumo di suolo (tavola 05.D1). In queste porzioni è comunque diffuso l'insediamento di importanti attività produttive (manifatturiere e commerciali).

Qui le potenzialità di rigenerazione rilevabili alla scala regionale non sono elevate.

Nella fascia meridionale, verso il confine con la Città Metropolitana, dove le tutele ambientali sono meno intense e la disponibilità di aree libere più abbondante, il consumo di suolo previsto dai PGT assume dimensioni significative (tavole 04.C1 e 04.C2).

Le pressioni e le aspettative di trasformazione della fascia meridionale potrebbero ulteriormente accentuarsi per effetto dei nuovi gradi di accessibilità connessi alla realizzazione alla recente apertura della Pedemontana nel tratto Busto Arsizio – Lentate S.S. e al successivo completamento fino a Dalmine.

Il rischio di una maggiore tendenza urbanizzativa e di un ulteriore consumo di suolo è quindi più forte.

La riduzione del consumo di suolo deve, pertanto, essere finalizzata al consolidamento e alla tutela delle aree libere e le e previsioni di trasformazione devono, prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione. Solo a fronte dell'impossibilità di attivare azioni di recupero e rigenerazione urbana, i consumi di suolo utili devono soddisfare unicamente i fabbisogni di breve periodo.

Nelle altre porzioni periferiche e nella fascia ovest le previsioni di trasformazione sono, invece, meno intense e perlopiù mirate alla cucitura del tessuto urbano di margine. Laddove non si possano attivare azioni di recupero e rigenerazione urbana, potranno, quindi, essere soddisfatti fabbisogni relativi ad archi temporali leggermente superiori.

La porzione dell'ATO attestata sulla direttrice della A9 è ricompresa nella zona critica di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011, corrispondente alle propaggini settentrionali dell'agglomerato di Milano e ai relativi Comuni di cintura appartenenti alla zona A. In tale porzione la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Inoltre, l'eventuale Consumo di suolo previsto e/o riconfermato dovrà privilegiare i suoli direttamente connessi a reti infrastrutturali di trasporto pubblico o ai nodi di interscambio e definire meccanismi compensativi e/o di mitigazione che concorrano ad elevare il valore ecologico del tessuto urbano e delle reti ecologiche locali. Gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale. Anche nel resto dell'ATO, ricompreso nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione) di qualità dell'aria, la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema

locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.

Oltre alla declinazione dei criteri per gli specifici ATO, il PTR integrato alla l.r. 31/14 declina ulteriori linee di indirizzo per la riduzione del consumo di suolo, tra cui le linee tecniche per la redazione della Carta del Consumo di suolo prevista dalla l.r. 12/05, come integrata dalla l.r. 31/14, le modalità di misura del Consumo di suolo e gli altri criteri di carattere generale rispetto alla qualità dei suoli e ai caratteri specifici delle scelte in materia di riduzione del consumo di suolo.

2.3 LA REVISIONE GENERALE DEL PTR COMPRENSIVA DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO ADOTTATA CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021

Con Deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/2137 del 2 dicembre 2021 è stata adottata la revisione generale del Piano Territoriale Regionale (PTR) comprensiva del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (PVP). Sebbene l'adozione della revisione generale del PTR non sia soggetta a regime di salvaguardia, si ritiene utile ripercorrere i contenuti salienti della revisione generale adottata al fine di verificare i gradi di coerenza della variante rispetto al nuovo quadro di riferimento pianificatorio ivi delineato.

In apposito e successivo paragrafo sono invece analizzati i contenuti del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (PVP) allegato alla Revisione Generale del PTR.

La Revisione Generale del PTR, guidata da principi di **Sussidiarietà, Territorializzazione e Semplificazione**, si fonda su 5 pilastri (*Coesione e Connessioni, Attrattività, Resilienza e governo integrato delle risorse, Riduzione del Consumo di suolo e Rigenerazione, Cultura e Paesaggio*) che costituiscono la *vision* della Lombardia del 2030 per il costante miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

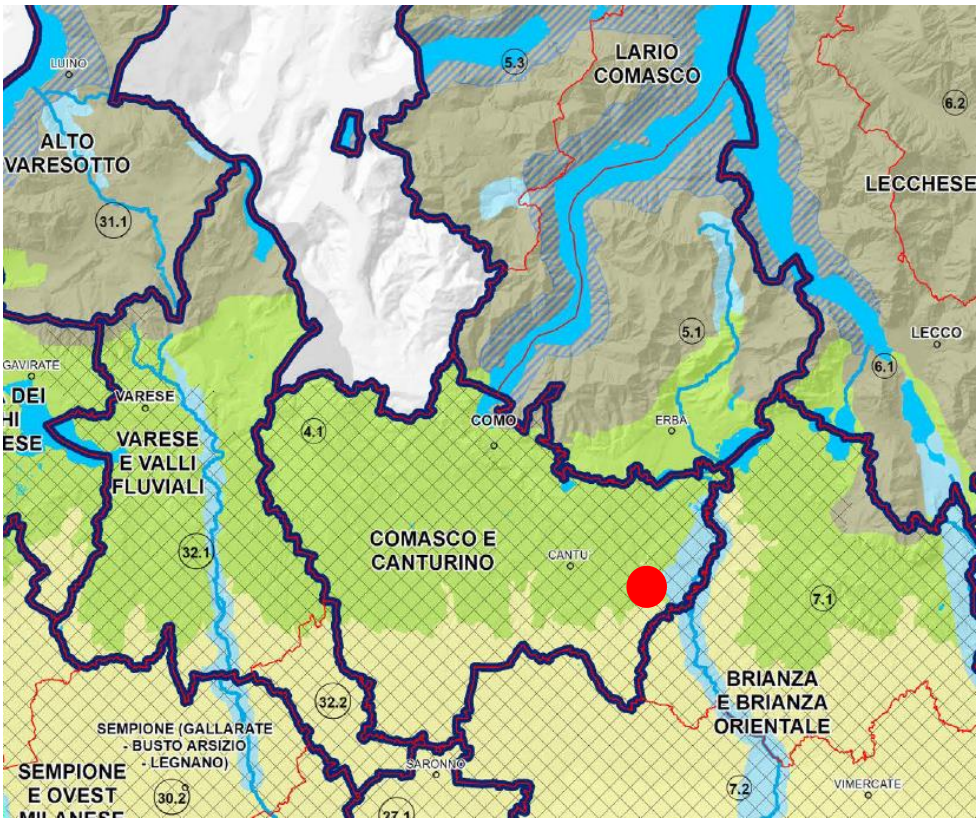
Sulla base di questi presupposti la revisione generale del PTR individua 11 obiettivi direttamente riferibili ai 5 pilastri del piano regionale.

*Gli obiettivi del PTR trovano attuazione attraverso, da un lato, la pianificazione di settore e **la pianificazione locale** e, dall'altro, l'individuazione e la promozione dei Progetti Strategici e delle azioni di sistema (individuati e descritti nel capitolo "Dare attuazione")*.

Tra i diversi progetti strategici quelli che hanno rilevanza per la pianificazione locale di **Arosio** sono quelli della Rete Ecologica e della Rete Verde Regionale (RVR del PVP).

Nell'elaborato **Criteri e indirizzi per la pianificazione** sono articolati i criteri e gli indirizzi utili a orientare la pianificazione locale dei comuni, compresi quelli, riconfermati, dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 (approvata con DCR 411/2018) per la riduzione del Consumo di suolo e la Rigenerazione.

Dal punto di vista territoriale la Revisione del PTR colloca Arosio nel **Sistema Territoriale Pedemontano**, all'interno dell'ambito geografico 4.1 denominato "Comasco e Canturino".



Estratto Tavola PT2 della revisione generale del PTR – Struttura territoriale.

Per quanto riguarda questi due sistemi territoriali sono dettati dal PTR specifici ***Indirizzi***, principalmente rivolti alla pianificazione di settore o sovraordinata ma utilizzabili quali riferimenti anche dai Comuni. Considerando la particolare collocazione del Comune si ritengono di possibile interesse, per la Variante generale al PGT, i seguenti *Indirizzi*, alcuni dei quali trovano comunque già risposta nell'attuale organizzazione territoriale del Comune:

- **Sistema territoriale Pedemontano collinare:**

  Coesione e connessioni

- *Promuovere la mobilità dolce e di sistemi innovativi di trasporto pubblico locale in aree a domanda debole;*

- *Potenziare l'interscambio ferro - gomma fra servizi pubblici, attraverso la razionalizzazione e l'integrazione dei servizi;*

Attrattività

- *Promuovere l'articolazione polifunzionale degli spazi connettendo il sistema del verde con il sistema degli spazi pubblici e con le emergenze storico-architettoniche;*
- *Potenziare l'interscambio ferro - gomma fra servizi pubblici, attraverso la razionalizzazione e l'integrazione dei servizi;*
- *Potenziare le infrastrutture di servizio, aree di sosta, rete e sistemi di ricarica, per lo sviluppo della mobilità elettrica veicolare e ciclabile;*
- *Razionalizzare il sistema dei trasporti nel rispetto dell'ambiente, così da incentivare l'utilizzo di mezzi meno inquinanti e più sostenibili.*
- *Favorire politiche di riconversione produttiva delle aree interessate da settori produttivi in crisi (tessile-seta, ad esempio) facendo leva sulle punte di eccellenza in alcuni settori, sulle autonomie funzionali radicate sul territorio e sulle potenzialità innovative presenti sul territorio grazie al mix università-esperienza*

Resilienza e governo integrato delle risorse

- *Contrastare la pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio al fine di proteggere le risorse di importanza vitale (suolo, acqua, ecc.),*
- *Valorizzare il potenziale ecologico delle diverse tipologie spaziali e funzionali, di tutti gli elementi costitutivi del sistema del verde, finalizzandoli alla salvaguardia della biodiversità;*
- *Tutelare gli ambiti ecosistemici incuneati nei tessuti insediativi, ricollegandoli con le altre unità presenti al contorno funzionali al sistema ecologico complessivo;*
- *Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche);*
- *Tutelare e valorizzare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna*

Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione territoriale e urbana

- *Limitare l'espansione urbana...;*
- *Conservare i varchi liberi, ...;*
- *Tutelare e conservare il suolo agricolo...*
- *Contrastare la frammentazione del territorio agricolo, degli ecosistemi e delle aree di naturalità ...*

Cultura e paesaggio

- *Conservare e valorizzare le aree naturalistiche, le aree prioritarie per la biodiversità (prevalentemente zone umide, ambienti fluviali e perifluviali, ambienti agricoli e prati, boschi) e le aree naturali protette importanti per la costituzione della rete ecologica regionale, anche con pratiche agricole compatibili;*
- *Tutelare gli spazi verdi e le aree interstiziali ricercando una ricomposizione delle lacerazioni derivate dalle espansioni recenti;*
- *Evitare l'eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio ...*
- *Tutela e ricognizione dei percorsi e dei belvedere panoramici come luoghi di fruizione ampia del paesaggio anche attraverso il recupero dei sentieri escursionistici ....*

Criteri generali per la pianificazione locale

Rispetto ai criteri dettati per la pianificazione locale, con specifico riferimento al contesto di Arosio si ritiene di poter segnalare i seguenti indirizzi indicati dalla Parte III dell'elaborato **Criteri e indirizzi per la pianificazione**.

Coesione e connessioni

- *soddisfare i Criteri insediativi per la logistica dettati dalla revisione*

Attrattività

- *Qualità dell'ambiente costruito per l'attrattività locale: ... Nella pianificazione locale è .... necessario riconoscere e sostenere il valore della centralità del progetto nei processi di recupero e trasformazione delle città e dei territori, nonché nella programmazione e progettazione degli spazi pubblici e delle loro connessioni lungo reti di fruizione riservate alla mobilità dolce.*
- *Servizi per l'attrattività locale: Un tema di particolare interesse per l'attrattività a tutte le scale è quello dei servizi alla comunità presenti sul territorio, siano essi pubblici (scuole, biblioteche e luoghi di cultura, servizi sanitari), siano essi legati ad attività economiche (commercio, pubblici esercizi, artigianato e attività di servizio). ... È dunque fondamentale che la pianificazione si ponga come strumento di programmazione strategica diretta a fornire una soluzione razionale e complessiva ai fabbisogni dei cittadini, alle esigenze di qualità e, in generale, alle problematiche complessive di regolazione degli usi di città, considerando gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi.*

Resilienza e governo integrato delle risorse:

- *Acque, difesa del suolo e prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici* - L*a componete geologica del PGT sintetizza e declina a scala comunale le limitazioni dell'uso dei suoli derivanti, oltre che dai caratteri geologici, sismici e idraulici propri del territorio, da situazioni di contaminazione o di degrado del suolo. ....*
- *Isola di calore:*
  - *incrementare, nelle aree verdi pubbliche o private (con particolare riferimento alle aree di rigenerazione o di trasformazione all'interno del tessuto urbano consolidato), la piantumazione di alberature, in particolare nei parcheggi a raso direttamente esposti alla radiazione solare e in corrispondenza della rete dei percorsi ciclopedonali, utilizzando specie arboree caduche che ombreggiano d'estate e lasciano filtrare i raggi del sole d'inverno;*
  - *richiedere, nella normativa urbanistico-edilizia, che le superfici degli edifici (soprattutto delle coperture) e delle superficie esterne abbiano un valore elevato di albedo ..... Tale effetto si ottiene prevalentemente con colorazioni chiare e riflettenti. Nei centri storici o negli ambiti di rilevanza paesaggistica sono comunque utilizzabili materiali freddi di carattere innovativo aventi la stessa risposta spettrale dei materiali tradizionali;*
  - *promuovere la scelta di specie autoctone con caratteristiche idonee al contesto, evitando di utilizzare essenze riconosciute come "specie aliene invasive"....*
- *Run off e drenaggio urbano sostenibile*
  - *prevedere significative superfici permeabili negli interventi di trasformazione/ rigenerazione;*
  - *aumentare la superficie verde all'interno dello spazio pubblico. Non si tratta solo di nuovi grandi parchi o estese aree verdi, ma anche di una serie di micro interventi all'interno della città consolidata e infrastrutturata volti alla creazione di aiuole e alla piantumazione di alberature recuperando spazi, marginali e non, per il verde. ...;*

- *- prevedere l'utilizzo, negli spazi pubblici e privati di pavimentazioni drenanti o sistemi di posa drenanti....*

- *Implementazione della rete ecologica alla scala locale*
  - *individuare a scala di maggior dettaglio i gangli/nodi della REC;*
  - *individuare a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici della REC;*
  - *limitare le espansioni degli elementi e dei nuclei urbani che interessano detti ambiti e verificare che le stesse non riducano la continuità ecologica;*
  - *procedere alla perimetrazione di dettaglio degli ambiti dei varchi residuali, in modo da salvaguardare le attuali permeabilità ecologiche;*
  - *evitare l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione, di insediamenti in genere, impianti e infrastrutture in corrispondenza dei varchi individuati;*
  - *attuare eventuali previsioni urbanistiche vigenti che prevedano una parziale occlusione del varco assicurando una larghezza dello spazio inedificato idonea alla continuità ecologica ed in relazione allo stato dei luoghi.*
- *Tutela e valorizzazione delle aree periurbane* – I PGT:
  - *individuano gli ambiti delle aree periurbane, di margine tra tessuti urbanizzati e sistema rurale, anche di carattere interstiziale;*
  - *normano le modalità d'uso e la disciplina urbanistica delle aree agricole in un'ottica di valorizzazione del ruolo ecosistemico svolto, con riferimento anche all'attuazione della rete ecologica e della rete verde;*
  - *dettano specifici indirizzi sugli usi agricoli che comportino edificazione dei suoli, alla realizzazione di recinzioni o altri manufatti e prescrivono modalità di ampliamento delle strutture agrarie esistenti, da limitare all'interno dei nuclei esistenti o a diretto contatto con i loro margini;*
  - *stimolano attraverso la normativa il potenziamento delle relazioni tra aree urbane e sistema rurale, promuovendo l'uso degli edifici agricoli per attività a supporto del reddito agricolo (funzioni didattiche, ricettive, fruitive, ecc...)*
  - *preservano, entro le competenze della disciplina urbanistica, il valore ecologico e sociale dello spazio agrario, disincentivando con specifici indirizzi di piano la semplificazione dell'assetto poderale e della tessitura agraria storica;*
  - *migliorano il rapporto paesistico tra insediamenti e aree libere periurbane, anche con interventi di potenziamento del sistema di mobilità dolce del sistema urbano in connessione con il sistema delle percorrenze interpoderali, nonché con interventi di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica anche mediante l'individuazione di specifici corridoi ecologici e reti verdi locali;*
  - *valorizzano gli eventuali nuclei o edifici rurali di matrice storica;*
  - *mitigano gli elementi di impatto generati dal sistema insediativo, promuovendo, anche per via convenzionale con il mondo degli imprenditori agricoli, l'impianto di filari, quinte arboree e siepi; valorizzano il ruolo ecologico e fruitivo del sistema dei canali e del reticolo idrico minore;*
  - *promuovono azioni di valorizzazione degli accessi e i margini delle aziende agricole esistenti;*
  - *allestiscono un sistema fruitivo compiuto, con aree di sosta al servizio di funzioni didattico/ricreative o parcheggi di interscambio bicicletta/auto per consentire una fruizione sostenibile del tessuto rurale esistente.*

- *promuovono l'integrazione tra l'uso agricolo e quello sociale, consentendo spazi ad uso ricreativo e/o di educazione ambientale, così come prevedendo la possibilità di usi multipli dei manufatti rurali;*
- *valorizzano le aree rurali interstiziali o di frangia urbana con la ricomposizione di relazioni ecologiche e funzionali tra i diversi sistemi ad esse connessi, anche per finalità specifiche, quali orti sociali, frutteti didattici, parchi, giardini;*
- *consentono il recupero e la valorizzazione visuale delle aree produttive a contatto o immerse nel sistema rurale ripristinando – dove possibile – elementi di permeabilità con il contesto;*
- *valorizzano gli spazi aperti e le aree intercluse da dedicare ad attività agricolo/ricreative.*

- Riduzione del Consumo di suolo e rigenerazione. Sono i criteri già dettati dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 approvata con DCR 411/2018 e successivi aggiornamenti annuali

- Cultura e paesaggio, si rimanda alle indicazioni del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (PVP)

2.4 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

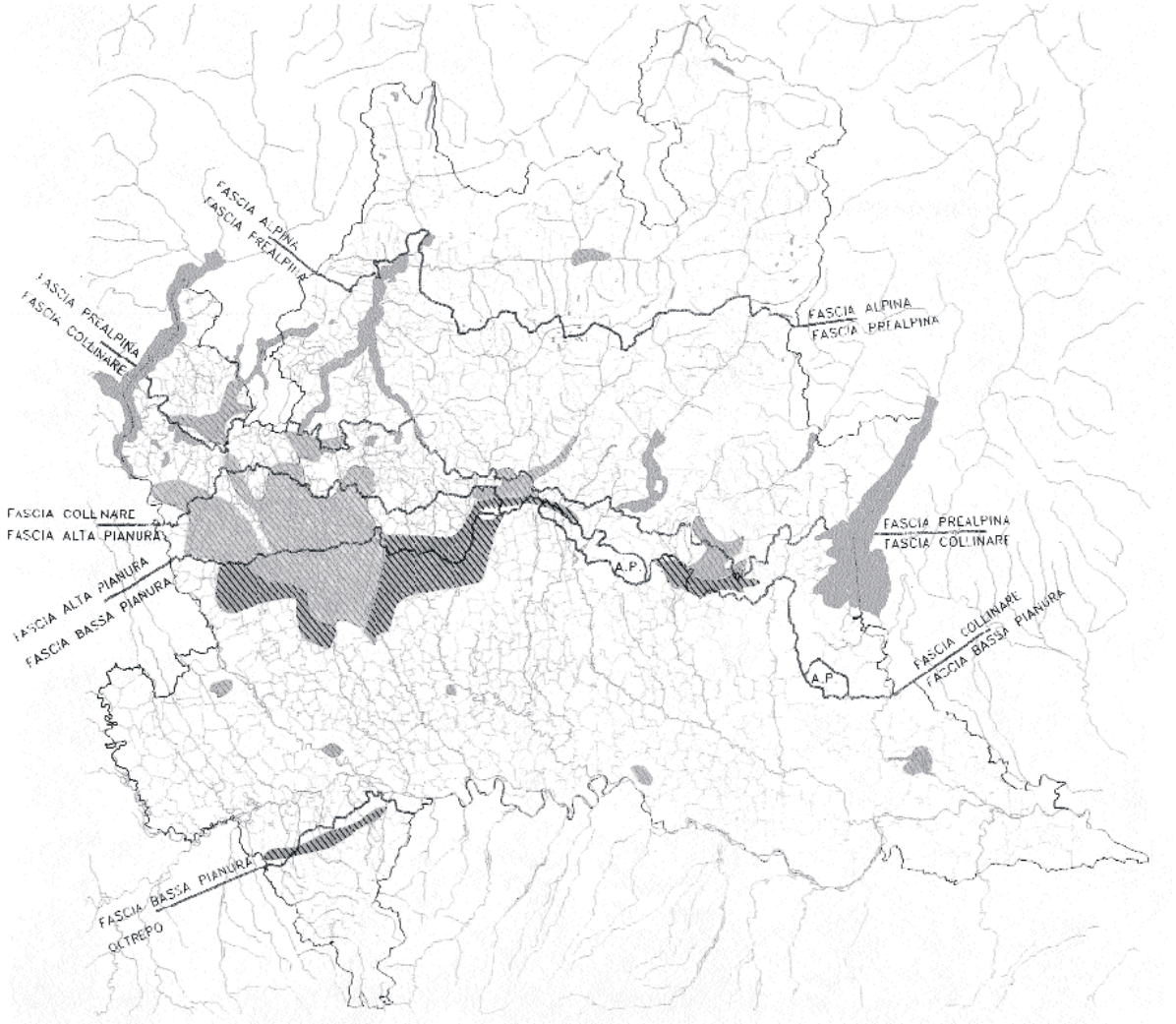
Il Piano Territoriale Regionale è dotato di valenza paesistica e con la sua approvazione avvenuta nel 2010 ha incorporato, modificandolo, il Piano Paesistico Regionale (PPR) previgente.

Il Piano Paesistico Regionale, atto obbligatorio della pianificazione regionale previsto dalla legislazione nazionale di tutela dei beni ambientali e architettonici (ex Legge 431/85 ora confluita nel D.Lgs. 42/2004), costituisce parte integrante del Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia.

Il PPR è il quadro di riferimento per la costruzione del Paesaggio Lombardo, oltre che strumento di disciplina paesistica del territorio ai sensi della legislazione nazionale di tutela del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), cui gli strumenti di pianificazione di livello subordinato (provinciale e comunale) devono adeguarsi assumendo al contempo la veste di atti di maggior definizione.

2.4.1 LE UNITÀ DI PAESAGGIO DEL PPR

Il Piano Paesaggistico Regionale colloca Arosio nell'*Ambito geografico di paesaggio* del ***Comasco e Canturino*** e nell'unità tipologica di paesaggio della ***Fascia di paesaggio collinare***, unità dei ***Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina*** (Tavola A del PPR).



Estratto della cartografia del PPR con individuazione della suddivisione in fasce paesaggistiche del territorio regionale.

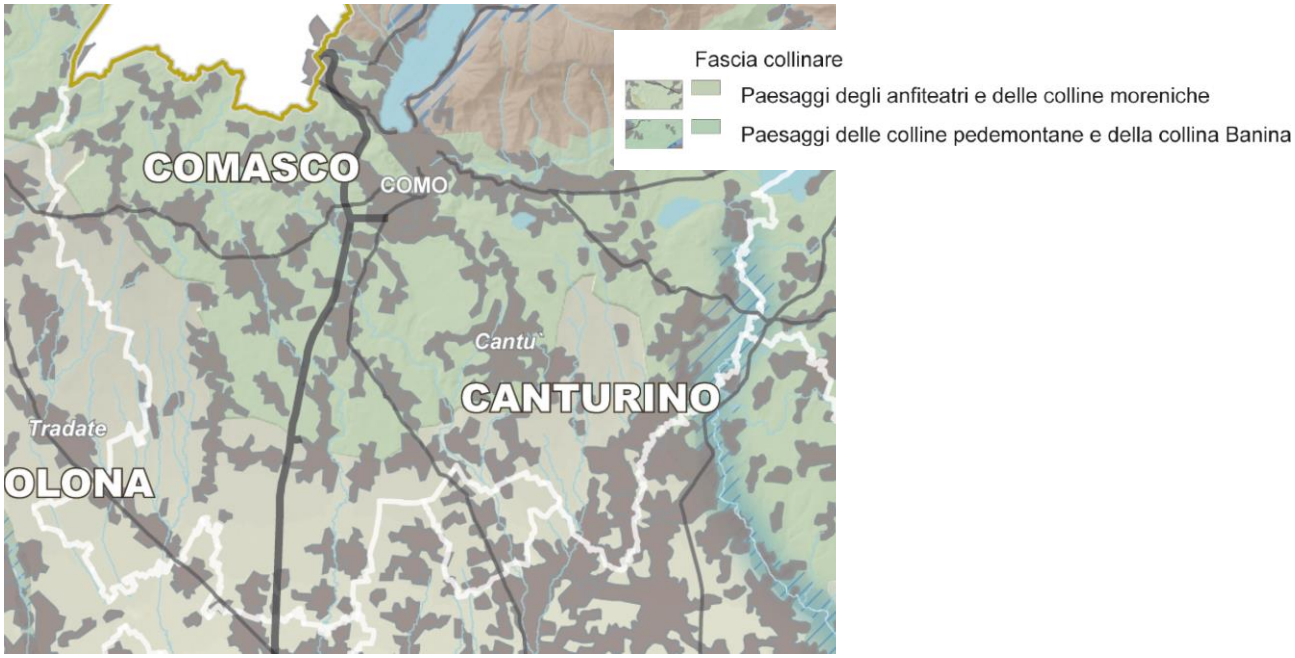


Tavola A del Piano Paesaggistico Regionale - Unità Tipologiche di Paesaggio

Il PPR (volume 3 – fascicolo degli *Indirizzi di tutela*) detta gli specifici indirizzi della Unità tipologiche di paesaggio indicando nel dettaglio gli elementi che le caratterizzano, articolando nel dettaglio gli aspetti del paesaggio e gli indirizzi di tutela:

3.2 PAESAGGI DELLE COLLINE PEDEMONTANE E DELLA COLLINA BANINA

Riguarda la fascia collinare esterna ai processi di deiezione glaciale: il monte di Brianza e il colle di Montevecchia, le colline di frangia pedemontana, bergamasca, le colline bresciane. Questo paesaggio si caratterizza per la modesta altitudine (poche centinaia di metri) e per alcune colline affioranti isolate nella pianura. Segnato dalla lunga e persistente occupazione dell'uomo e dalle peculiari sistemazioni agrarie, che vedono, nell'impianto tradizionale, la fitta suddivisione poderale e la presenza delle legnose accanto ai seminativi.

INDIRIZZI DI TUTELA

Trattandosi di paesaggi ad alta sensibilità percettiva, stante la vastità degli orizzonti, risulta fondamentale la tutela delle sistemazioni tradizionali del territorio agricolo e della struttura insediativa storica. Ogni intervento di alterazione morfologica e di nuova costruzione va sottoposto a dettagliata verifica di compatibilità in rapporto con le peculiarità della naturalità residuale, in particolare va evitata l'edificazione diffusa.

ASPETTI PARTICOLARI

Il fondale a settentrione dell'ambito collinare lombardo è composto da una successione di rilievi, un vero e proprio gradino naturale che introduce all'ambiente prealpino. È visibile, in buone condizioni di tempo, da tutta la pianura formandone la naturale "cornice".

INDIRIZZI DI TUTELA

Nel suo ruolo di grande scenario naturale va sottoposto a specifica attenzione, ricucendo meticolosamente le ferite, già evidentissime specie nella Brianza e nel Bresciano, e tutelandone e potenziandone le strutture

verdi che lo caratterizzano. Va, inoltre, presa in considerazione anche la possibilità di valorizzazione quale polmone naturale sul quale indirizzare la pressante domanda di verde delle città che stanno alle sue falde (Varese, Como, Lecco, Bergamo, Brescia).

2.4.2 GLI AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE DEL PPR

Pur non essendo rilevati elementi notevoli di rilevanza paesaggistica sul territorio comunale, si segnala a sud e ad ovest, all'esterno del territorio comunale, la presenza del tracciato guida paesaggistico n° 40 del PPR - *Greenway della Brianza e della Valle del Lambro* - Itinerario ciclabile e pedonale che prolunga in Lombardia la connessione verde internazionale proveniente dalla Svizzera (direttrice Eurovelo 5 e direttrice della Rete Nazionale Ciclabile della Svizzera) in corrispondenza di Chiasso.

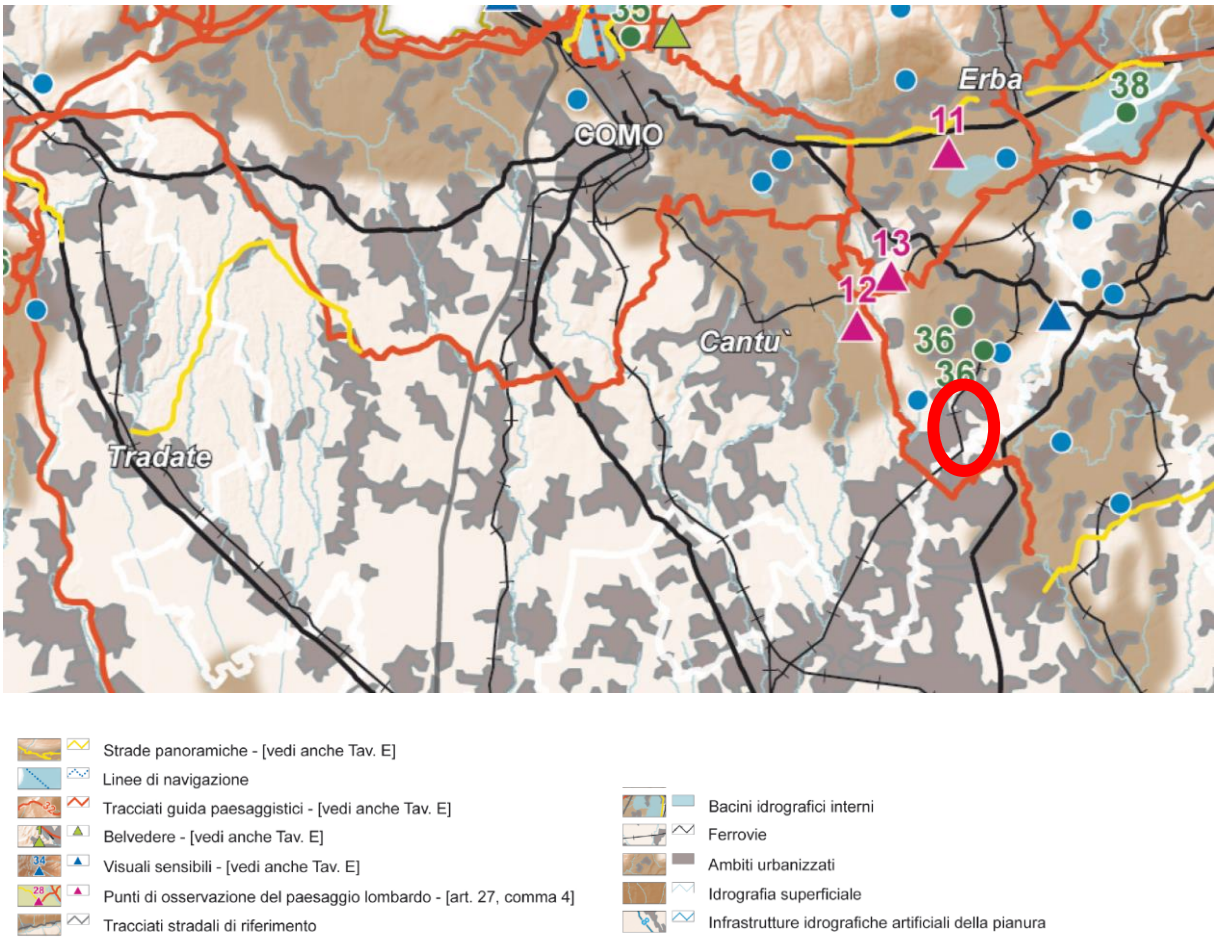


Tavola B del PPR – Individuazione dell'Ambito rilevanza regionale cui appartiene Arosio

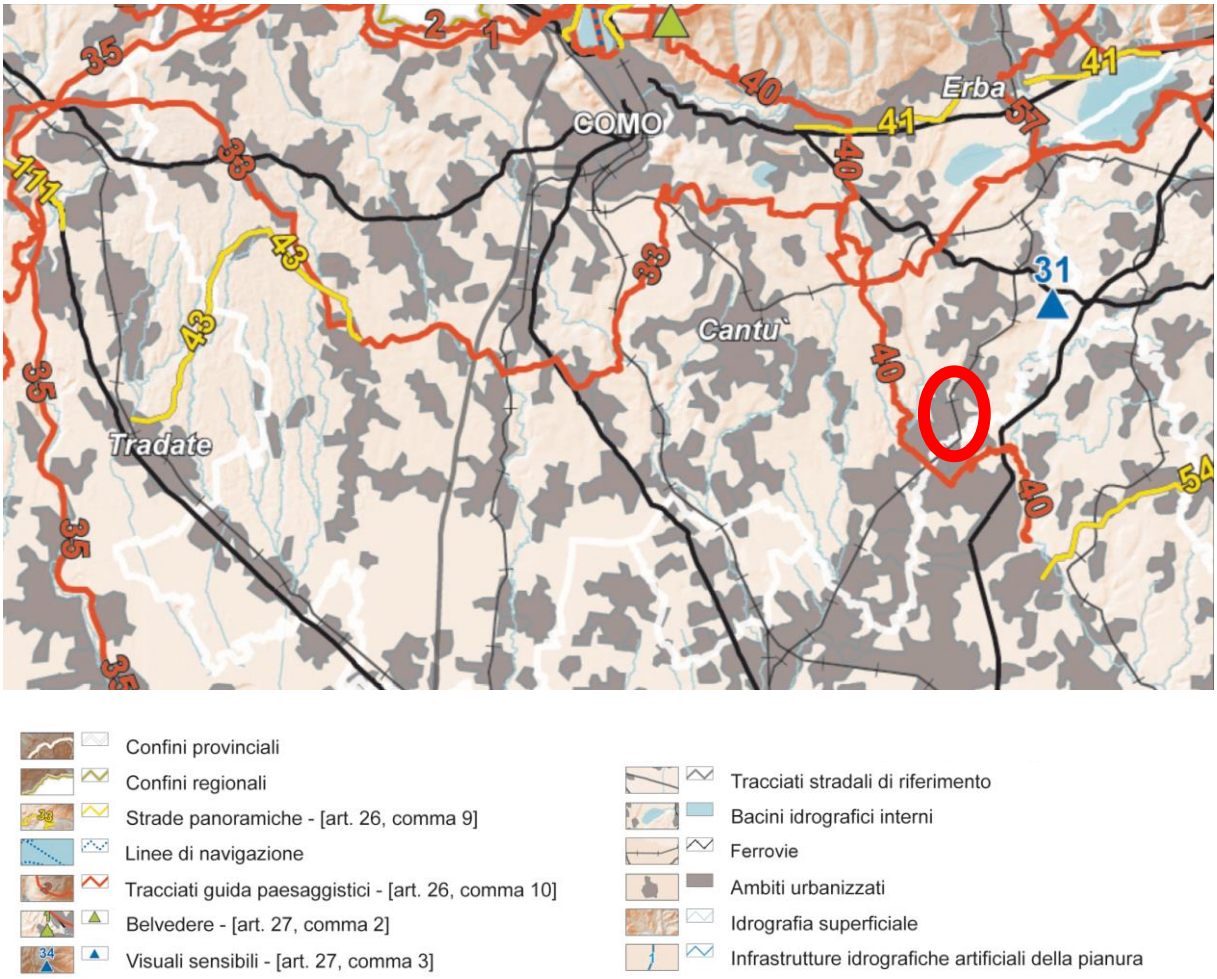
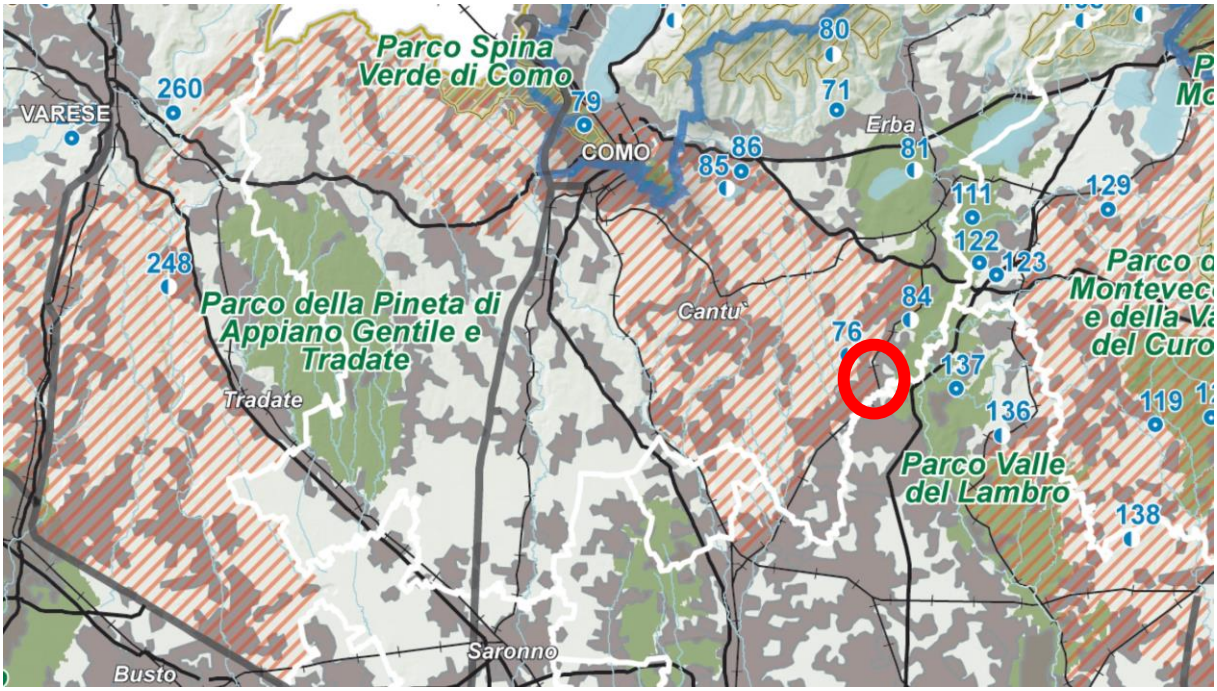


Tavola E del PPR – Viabilità di rilevanza paesaggistica - Individuazione degli elementi presenti sul territorio di Arosio

Nell'individuare il *Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale*, la tavola D del PPR non inserisce il territorio comunale tra quelli soggetti alla **<u>disposizione immediatamente operativa di tutela</u>**.



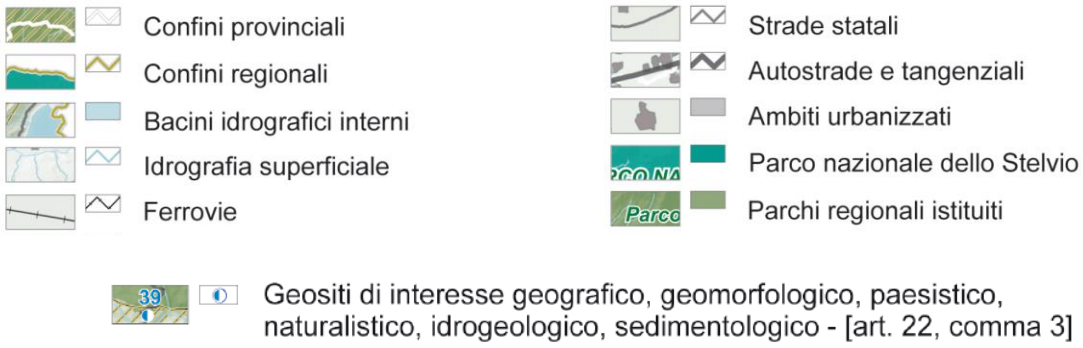


Tavola D del PPR – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

2.4.3 STRUTTURE INSEDIATIVE E VALORI STORICO-CULTURALI

Nella Parte II - Strutture insediative e valori storico-culturali del paesaggio - degli indirizzi del PPR (fascicolo 3) sono indicate le politiche di salvaguardia del patrimonio storico testimoniale della regione.

Il PPR fornisce al riguardo le indicazioni utili all'individuazione dei Nuclei Storici (con riferimento alla soglia temporale della prima levata IGM) e gli elementi precipui rispetto ai quali porre specifica attenzione, dettandone gli indirizzi di tutela.

Sono da considerare parte integrante dei Centri e Nuclei storici, indipendentemente dalla classificazione urbanistica, anche:

a) le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei elementari isolati;
b) le aree inedificate (interne o circostanti l'agglomerato storico) in diretto rapporto visivo con esso;
c) il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, idonee ad assicurare la fruibilità e l'immagine dell'insieme o di sue parti significative;
d) gli edifici di costruzione (o di ristrutturazione) recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico, o comunque in diretta relazione ottica con esso;
e) le estensioni integrative degli Ambiti, come sopra determinati, operate in fase di studio.

La tutela dei Centri e dei Nuclei Storici deve essere finalizzata alla conservazione e trasmissione degli organismi nel loro complesso. Tale tutela sarà quindi definita in seguito ad una attenta lettura dei caratteri e degli elementi connotativi, del sistema di relazioni, dei rapporti visivi e strutturali tra le diverse parti di uno stesso centro o nucleo e tra questo e il suo territorio.

L'individuazione e la tutela dei Centri e Nuclei Storici sono disciplinate dall'art. 25 della Normativa del PPR. Il seguente schema riepiloga la metodologia di individuazione e gli indirizzi di tutela indicati dal PPR:

IDENTIFICAZIONE DEI CENTRI O NUCLEI STORICI	**INDIRIZZI DI TUTELA**
Costituiscono "insediamenti storici" ovvero insediamenti "di origine" (per epoca di fondazione o rifondazione) ed "impianto storico" (per struttura e tipologia insediativa) convenzionalmente i contesti, prevalentemente edificati, costituiti da strutture e agglomerati edilizi o da edifici e manufatti isolati - definiti come Centri e Nuclei - la cui presenza, traccia o memoria è attestata dalla prima cartografia I.G.M. 1:25000. I soggetti estensori dei piani urbanistici e territoriali definiscono per ogni	La tutela della memoria storica (e dei valori di paesaggio da questa inscindibili) si esercita per ogni singolo centro o nucleo in relazione alla perimetrazione dell'ambito interessato dal tessuto insediativo antico (strutture edilizie, verde, spazi privati e civici ecc.) valutati come insieme e contesto unitario. Per la tutela del singolo bene tale contesto costituisce elemento

insediamento storico i caratteri qualitativi e il rango assunto, alle diverse sequenze cronologiche, nell'organizzazione politico amministrativa, civile e religiosa del territorio: sede di Pieve, Feudo, Comune; capoluogo distrettuale, vicariato, ecc... Centri e Nuclei Storici costituiscono singolarmente insiemi unitari ed individui (nel loro complesso e consistenza) sintesi: • dei diversi caratteri e tipologie edilizie (palazzi, chiese, teatri ecc.); • degli spazi d'uso privato (corti, giardini, aie ecc.) o comune (piazze, sagrati, parchi ...); • delle opere di difesa militare (mura, torri ecc.) o di protezione civile (argini, contrafforti, valli ecc.); • delle infrastrutture di mobilità interna e di connessione al territorio circostante; • delle individualità visive e degli elementi di tradizione materiale, storica, artistica, linguistica (ovvero di tutto il complesso etnoculturale) che li tipizzano e differenziano.	obbligato di analisi, riferimento e giudizio. Sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Le integrazioni funzionali, finalizzate al completamento o al recupero, sono da verificare in riferimento alla ammissibilità dell'intervento con il carattere del tessuto edilizio d'insieme e la tipologia dell'edificio. La destinazione d'uso è opportuno che risulti coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

2.5 IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO ADOTTATO UNITAMENTE ALLA REVISIONE GENERALE DEL PTR (XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021)

La Revisione Generale del PTR è comprensiva del "Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (PVP)" che .. *è parte integrante del progetto di revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR), sviluppando e declinando uno dei 5 pilastri fondamentali che delineano la vision strategica per la Lombardia del 2030 (Pilastro 5: Cultura e Paesaggio) perseguendo la tutela, la valorizzazione e la promozione del paesaggio quale componente essenziale del patrimonio culturale della Nazione così come previsto dall'art.2 del Codice.*

Esso, oltre ad essere costituito da un apparato cartografico (di natura conoscitiva e progettuale) è coadiuvato, nella sua implementazione, dalle Schede degli Ambiti Geografici di Paesaggio, dalle Schede delle aggregazioni di vincoli, nonchè dall'elaborato della Disciplina, cioè delle norme d'attuazione.

In particolare:

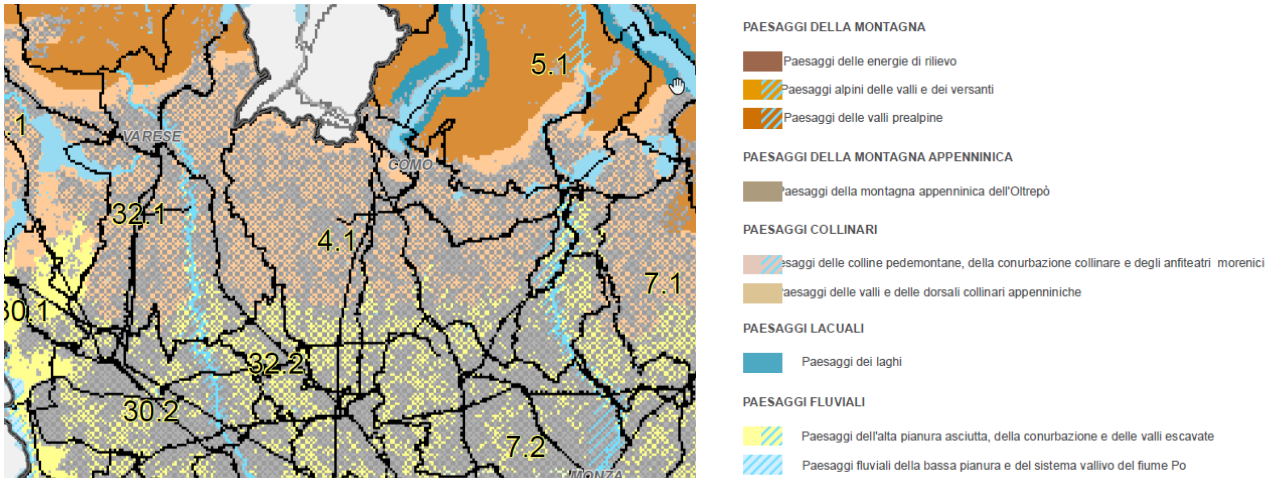
- le ***Schede degli Ambiti geografici di paesaggio*** *(**AGP**)* definiscono e descrivono .... *con maggior dettaglio i caratteri dei Paesaggi di Lombardia in essi compresi, individuandone gli elementi strutturanti e gli elementi di degrado paesaggistico e definendo obiettivi e orientamenti strategici per la pianificazione locale e di settore ed indirizzi per l'attuazione della rete verde regionale. Gli AGP costituiscono un elemento innovativo del PVP, sono stati elaborati a partire da una lettura geo-storica del territorio a scala sovralocale a supporto della progettazione degli enti locali, articolati in coerenza con gli ambiti territoriali omogenei (ATO di cui alla l.r. n. 31/2014)*.

- le ***Schede di indirizzo per la tutela e valorizzazione delle aggregazioni di immobili ed aree di valore paesaggistico*** .... *definiscono indicazioni per la gestione coordinata di aggregati di beni contigui ed omogenei per caratteristiche paesaggistiche, assoggettati a tutela ai sensi dell'art.136 del Codice e forniscono indirizzi generali per l'orientamento della pianificazione locale e per l'attività delle commissioni paesaggistiche locali*.

- i ***Repertori*** individuano i beni e gli elementi di valore paesaggistico di rilevanza regionale, quali strumento di conoscenza e di supporto per la valorizzazione e promozione paesaggistica del territorio lombardo;

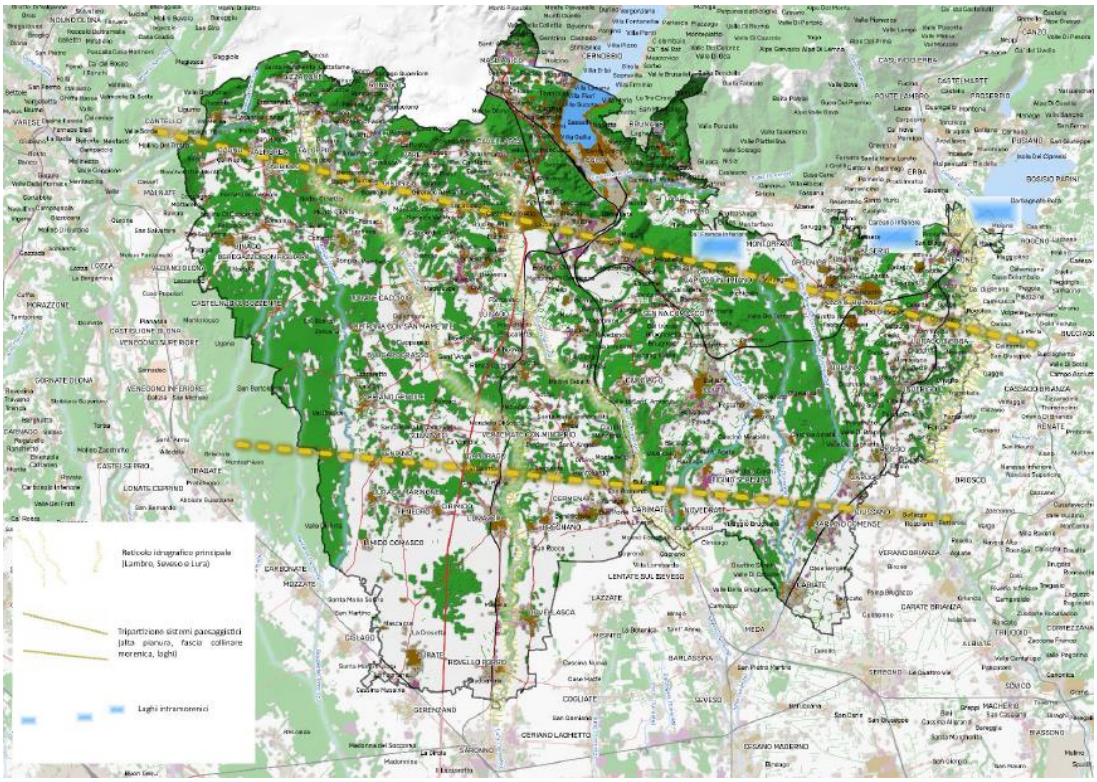
- l'elaborato della ***Disciplina*** ne costituisce la norma d'attuazione.

Come già sopra indicato **Arosio** è ricompreso nell'**Ambito geografico 4.1 *Brianza Comasca*** e sul suo territorio sono riconosciuti i paesaggi delle colline pedemontane, della conurbazione collinare e degli anfiteatri morenici.



Estratto Tavola PR1 del PVP – Paesaggi di Lombardia – individuazione degli ambiti geografici di paesaggio.

La scheda dell'Ambito di paesaggio 4.1 ***Brianza comasca*** - *Ambito di paesaggio caratterizzato da insediamenti diffusi in ambito naturalistico collinare con presenza di ville e di giardini storici* - riepiloga il sistema di vincoli e i principali riferimenti della pianificazione sovraordinata da implementare alla scala locale.



Carta strutturale del territorio per l'AGP 4.1, riferita all'anno 1954

Per quanto attiene il settore territoriale di Arosio e le competenze proprie del PGT possono essere desunte dalla **Scheda dell'AGP 4.1 – Comasco e Canturino** le seguenti **azioni di perseguire *(elementi strutturanti)*:**

1. ***Valorizzare il paesaggio materico*** *che risulta assai vario, stante la presenza dell'ampia fascia morenica e la varietà geologica del territorio. Tra i vari materiali, merita particolare considerazione il*

Ceppo i materiali di provenienza morenica, il Marmo di Musso, il Ghiandone, il Serizzo e il laterizio, ampiamente impiegato, soprattutto nell'area pianeggiante.

3. ***Tutelare il corso dei torrenti*** *che innervano l'AGP, con particolare riguardo a Lura e Seveso, risignificando i valori paesaggistici delle rispettive fasce spondali.*

4. ***Contrastare****, per il settore di pianura , l'ulteriore* ***contrazione degli spazi aperti****, attivando strategie volte alla loro conservazione e risignificazione, anche in funzione della rete ecologica regionale.*

5. *Definire, per il settore collinare, strategie volte a tutelare i* ***residui varchi tra le linee di conurbazione****, le valli e i colli morenici, attivando azioni funzionali a riqualificare gli spazi di margine urbano.*

6. *Valorizzare, anche in funzione della Rete Verde, i* ***tracciati storici*** *quali* ... omissis... *la via per Dergano (attuale via Comasina) lungo la valle del Seveso... omissis*

7. *Valorizzare le presenze delle ville di delizia,* ***architetture tipiche*** *che spaziano dal Sei Settecento sino all'Ottocento, che qui prendono il nome di '****ville gentilizie****'.*

8. *Valorizzare, anche in rapporto alla* ***Rete Verde****, il vasto patrimonio di* ***architetture della fede*** *e i resti di* ***architetture fortificate****.*

9. *Tutelare le* ***residue brughiere****, così come le zone umide di origine glaciale nonché le sorgenti.*

10. *Valorizzare le* ***aree boscate*** *definendo azioni di gestione consone anche al loro valore paesaggistico.*

11. *Garantire la* ***conservazione dei terrazzamenti*** *e definire strategie per il ripristino di quelli degradati.*

12. *Valorizzare nel paesaggio le* ***aree umide di minore estensione*** *sia originate dall'azione degli antichi ghiacciai, sia dall'attività antropica .... omissis....*

La Scheda dell'AGP riconosce poi specifici **elementi detrattori**.

Nell'area .... *collinare di Cantù e della media Valle del Lambro, vale a dire l'ampio territorio; anche qui, come per il precedente sub ambito si rileva una consistente urbanizzazione che ha fortemente alterato le connotazioni paesaggistiche storiche . Sino a qualche decennio fa il paesaggio era caratterizzato dalla presenza di edifici rurali, cascine e casolari, talvolta soluzioni a metà tra la casa di villeggiatura e l'azienda agricola. Oggi tali elementi sono presenti in numero ridotto o vertono in condizioni precarie , ma permettono ancora di osservarne i caratteri originali, quali ad esempio la tipologia a corte, la presenza di logge, l'uso del mattone come materiale predominante. Più difficile è rintracciare i mulini, un tempo edifici largamente diffusi e la cui testimonianza si ritrova in alcuni toponimi come, ad esempio, la Valle di Mulini a Fino Mornasco*.

Rilevanti nel paesaggio le strutture fortificate (ad es. il castello di Carimate), le numerose ville suburbane edificate principalmente tra il Settecento e l'Ottocento e importanti esempi di architetture religiose come l'Abbazia di Vertemate con Minoprio e le chiese di Galliano, a Cantù. Nel paesaggio naturale si ricorda l'importanza della palude di Albate Bassone, la fontana del Guercio, l'orrido di Inverigo e gli ambienti ripariali del fiume Lambro. Tra gli altri elementi di detrazione paesaggistica si ricorda la presenza di attività estrattive

A valle di queste letture, la scheda dell'AGP elenca alcuni ***Obiettivi e orientamenti strategici per la pianificazione locale e di settore, indirizzi per l'attuazione della Rete Verde Regionale*** che di seguito si riepilogano, limitatamente agli elementi di eventuale interesse per il territorio Comunale:

Per quanto riguarda il **Sistema idro-geo-morfologico** l'obiettivo principale riconosciuto è quello di ***.... salvaguardare la leggibilità*** *degli elementi idro geo morfologici caratterizzanti i* ***paesaggi fluviali****, in particolare i paleo alvei, i meandri, le anse, gli orli di terrazzo lungo il corso dei fiumi Seveso e Lambro....*

Poi, per quanto riguarda i seguenti specifici temi:

Ecosistemi, ambiente e natura

- ***Mantenere e tutelare i varchi*** *della Rete Ecologica Regionale presenti nell'Ambito.....*
- ***Salvaguardare l'integrità delle aree prioritarie per la biodiversità*** *dell'Ambito, in particolare il sistema delle aree agricole e spazi aperti che mette in relazione il sistema di aree naturali e boscate diffuse nell'Ambito ricomprese all'interno di parchi e aree protette...*
- *Salvaguardare gli spazi naturali residuali e di margine interclusi tra gli elementi del sistema infrastrutturale e gli ambiti urbanizzati (rif. progetto PAYS.MED.URBAN "Paesaggi Linee guida paesaggistiche per il governo del territorio" www.paysmed.net/pdf/paysurban_linee_guida_ita.pdf)*
- *Salvaguardare il valore ecologico e ambientale del reticolo idrografico minore....rif. Dgr 22 dicembre 2011 n. IX/2727 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12")*
- *Promuovere la rete dei sentieri e dei tracciati di interesse paesaggistico, in particolare quelli lungo i fiumi ..... anche in riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Piani di Sistema "Tracciati base paesistici. Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità").*

Impianto agrario e rurale

- ***Salvaguardare*** *il sistema di elementi che strutturano la* ***trama del paesaggio rurale tradizionale e storico****, con ampie estensioni colturali di taglio regolare ad andamento ortogonale cui si conforma il corso delle strade e delle matrici insediative, nonché le coltivazioni sui terrazzamenti o ronchi lungo le sponde dei fiumi;*
- ***Promuovere il riordino e la ricomposizione dei paesaggi periurbani,*** *salvaguardando le aree agricole residuali e di margine, e promuovendo l'integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale aperto anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 40; progetto PAYS.MED.URBAN "Paesaggi Linee guida paesaggistiche per il governo del territorio" www.paysmed.net/pdf/paysurban_lin ee_guida_ita.pdf*
- ***Contrastare i fenomeni che compromettono la biodiversità del paesaggio agricolo****, in particolare i processi di semplificazione e banalizzazione colturale (rif. Dgr 22 dicembre 2011 n. IX/2727 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12);*
- ***Valorizzare la rete dei tracciati di interesse storico culturale****, quale ad esempio la strada Garibaldina e l'antica via commerciale che da Appiano Gentile conduce a Mendrisio in Svizzera, anche con riferimento al progetto di Rete Verde (Piani di Sistema "Tracciati base paesistici. Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità");*

Aree antropizzate e sistemi storico-culturali

- ***Salvaguardare l'identità e la riconoscibilità dell'immagine tradizionale dei luoghi**, con riferimento ai nuclei di antica formazione, e ad elementi di elevato valore storico architettonico come insediamenti fortificati, architetture religiose, cappelle votive e siti archeologici e paleoindustriali, nonché al patrimonio ambientale e storico/culturale costituito da ville storiche, parchi e giardini ponendo particolare attenzione al rapporto tra le architetture e gli spazi aperti di pertinenza, agli insediamenti di matrice storica isolati e agli elementi di interesse storico architettonico diffusi nel territorio rappresentati da architetture religiose, civili e preesistenze castellane*
- ***Promuovere la realizzazione di percorsi di fruizione paesaggistica** che mettano in rete i nuclei urbani con gli elementi di interesse storico architettonico presenti nell'Ambito anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 40; Piani di Sistema -"Tracciati base paesistici. Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità")*
- ***Evitare o contenere i processi conurbativi** onde contrastare l'incremento della frammentazione ecologica e la perdita di riconoscibilità degli aggregati urbani, nonché la creazione di insediamenti continui in particolare lungo le aste delle principali direttrici infrastrutturali(rif. progetto PAYS.MED.URBAN -"Paesaggi periurbani: Linee guida paesaggistiche per il governo del territorio" www.paysmed.net/pdf/paysurban_linee_guida_ita.pdf)*

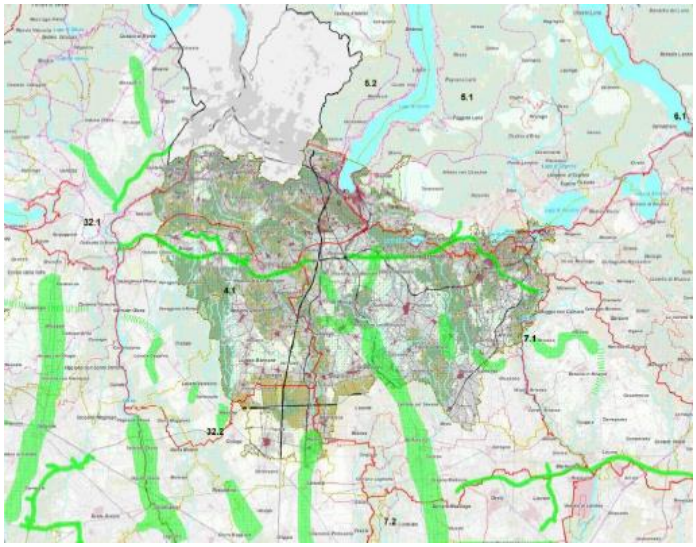
Rete Verde Regionale

La Rete Verde Regionale della Brianza comasca attraversa il territorio collinare, nella porzione settentrionale dell'AGP, e l'alta pianura asciutta, nella parte meridionale e occidentale.

La Rete si sviluppa compatta lungo il margine settentrionale dell'Ambito, proseguendo in direzione sud secondo le direttrici idrografiche del Lambro, del torrente Terrò, del Lura, dei piccoli corsi d'acqua nella pineta di Appiano Gentile, e pur con discontinuità lungo il Seveso.

La caratterizzazione naturalistica è diffusa sulle colline settentrionali e presente anche in pianura sotto forma di boschi planiziali. La componente rurale si sviluppa nella maggior parte dei casi in areali contigui a quelli naturalistici di elevato valore, assumendo quindi spesso la valenza di ambito di rafforzamento multifunzionale. I suoi valori propriamente rurali si collocano per lo più tra gli ambiti di manutenzione e valorizzazione, nonostante le pressioni antropiche nell'Ambito.

La Rete si contraddistingue poi per i nuclei antichi e gli elementi appartenenti alla caratterizzazione storico-culturale nella porzione di territorio posta sul confine settentrionale dell'AGP, in particolare a Como, nei centri in prossimità dei laghi di Montorfano e di Alserio e nella fascia tra Lura e Seveso. Per valorizzare e ricomporre tali elementi vanno previste la deframmentazione degli spazi naturali o seminaturali periurbani e il potenziamento delle connessioni di mobilità dolce.



Stralcio della Rete Verde Regionale nell'AGP 4.1.

Nella Scheda dell'Agp 4.1 sono infine individuati gli obiettivi specifici dati per la ***Rete Verde Regionale***, per la costruzione delle Connessioni paesaggistiche multifunzionali di progetto da realizzare:

- *Ricomporre la RVR lungo il corso del Seveso nei tratti dell'AGP non coperti dalla Rete Verde. L'intervento interessa l'area del Parco delle Groane in un contesto di ibridazione a tratti caotica tra naturalità, agricoltura e urbanizzato. Si prevede di dare spazio e continuità alle aree perifluviali aperte alla fruizione e di migliorare il rapporto tra fiume e centri abitati, creando connessioni pedonali o ciclabili di accesso agli spazi naturali e seminaturali residui e incrementando la naturalità nell'ambiente costruito circostante.*
- *Collegare gli areali RVR interni al Parco delle Groane nei pressi di Cucciago con la RVR precollinare del Parco Spina Verde di Como a nord e con la RVR afferente al PLIS Parco Valle del Torrente Lura a ovest, seguendo il percorso della ciclopista dei laghi lombardi. L'intervento attraversa aree a caratterizzazione mista e prevede il potenziamento, ove necessario, del tracciato connettivo, e la riconnessione degli spazi aperti naturali e seminaturali nel suo intorno, dando spessore e continuità fruitiva al corridoio.*
- *Riconnettere gli areali RVR naturalistici e rurali interni al Parco delle Groane lungo i torrenti Terrò e Lottolo, tra Brenna e Mariano Comense. L'intervento insiste su aree urbanizzate miste ad appezzamenti agricoli e prevede il potenziamento della connettività lungo i torrenti e l'incremento dei valori paesaggistici e della fruibilità delle aree rurali attraversate*
- *Collegare la RVR del Parco delle Groane presso Carugo con quella del Corridoio del Lambro all'altezza di Briosco (AGP 7.1), passando per Giussano e mettendo in comunicazione gli spazi aperti residui rispetto all'urbanizzazione diffusa con il previsto tracciato connettivo della Greenway della Brianza e della* ***Valle del Lambro***

2.6 IL PTCP DELLA PROVINCIA DI COMO

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è stato approvato nel 2006, con D.C.P. n. 59 del 2 agosto 2006.

Nel 2011 è stato redatto un primo Rapporto di Monitoraggio sul raggiungimento degli obiettivi del PTCP, e nel 2017 il "2° Rapporto di Monitoraggio", finalizzato alla stesura delle "Linee Guida", propedeutiche alla redazione di una variante generale di aggiornamento e adeguamento del Piano medesimo.

Successivamente, in coerenza con gli esiti del 2° Rapporto di Monitoraggio, sono stati individuati nel documento **"Linee Guida-stralcio"** (approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 48 del 30/10/2018) i temi di rilievo, che prioritariamente necessitano di un **aggiornamento nell'ambito della variante al Piano Provinciale, anche per l'adeguamento del vigente PTCP alla l.r. n. 31/2014**.

2.6.1 GLI OBIETTIVI DEL PTCP

Il PTCP, in relazione alla sua natura di atto di indirizzo della programmazione della Provincia, *intende orientare l'azione amministrativa verso una nuova strategia di semplificazione delle regole e di stimolo all'espressione delle energie e delle sinergie pubbliche e private per migliorare la qualità della vita nel territorio provinciale, preservandone la peculiare identità storico-culturale* (comma 3 art. 1 NdA del PTCP).

Gli obiettivi strategici del PTCP sono:

- *l'assetto idrogeologico e la difesa del suolo*
- *la tutela dell'ambiente e la valorizzazione degli ecosistemi*
- *la costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione delle biodiversità*
- *la sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo*
- *la definizione dei Centri urbani aventi funzioni di rilevanza sovracomunale*
- *l'assetto della rete infrastrutturale della mobilità*
- *il consolidamento del posizionamento strategico della Provincia di Como nel sistema economico globale*
- *l'introduzione della perequazione territoriale*
- *la costruzione di un nuovo modello di "governance" urbana.*

Dalla Relazione di Piano (paragrafo 3.1.2 Gli obiettivi del piano), si estrapola quanto segue:

La Provincia di Como, storicamente caratterizzata da un sistema insediativo di tipo policentrico, particolarmente evidente nell'area di pianura, ove si è sviluppata una fitta rete di relazioni fra i centri urbani polarizzatori ed i centri collocati negli ambiti territoriali di loro influenza, sta assistendo, come precedentemente spiegato, a causa dello sviluppo insediativo degli ultimi decenni, ad un graduale mutamento/deterioramento della maglia urbana e territoriale, contraddistinto da processi di conurbazione e di saldatura dei centri abitati, specialmente lungo le principali direttrici di comunicazione. È ormai evidente che in alcuni casi i principali poli provinciali e lo stesso capoluogo hanno lentamente ma progressivamente perso la funzione di riferimento che li ha storicamente caratterizzati.

Il PTCP si ripropone di recuperare, consolidare e valorizzare il sistema insediativo policentrico, attraverso l'individuazione di "centri urbani-poli attrattori" che possano garantire un ruolo qualificante nell'ambito territoriale di riferimento, attraverso un'adeguata offerta di infrastrutture e servizi di livello sovracomunale.

Dal rafforzamento del sistema policentrico, sono attesi effetti positivi sul sistema della mobilità, sulla qualità ed efficienza dei servizi, sulla competitività dei sistemi economici locali, sulla tutela e valorizzazione dell'ambiente.

La presenza infatti, di centri sufficientemente strutturati a livello urbano, in grado di accogliere rilevanti iniziative produttive o di servizio alle attività sociali ed economiche, aumenta le potenzialità in grado di creare le necessarie collaborazioni pubblico-private.

In termini più generali il PTCP definisce come aree urbanizzate, individuate con apposita simbologia nelle cartografie di piano, quegli ambiti corrispondenti agli strumenti urbanisti comunali vigenti alla data di adozione del PTCP intesi come nuclei che presentano autonoma identità storico-culturale e caratteri di stabile organizzazione della vita umana anche per la presenza di servizi alla persona.

Il Piano pertanto nel recepire le previsioni degli strumenti urbanistici comunali conferma e sostiene il principio di autonomia comunale nell'elaborazione delle scelte di pianificazione territoriale locale.

Tuttavia il PTCP introduce direttive e prescrizioni giustificate dall'esigenza di salvaguardare interessi pubblici di livello sovracomunale con specifico riferimento alle infrastrutture di mobilità e all'ambiente e fornendo altresì indicazioni per favorire processi di sviluppo e qualificazione dei sistemi socio-economici, di efficienza dei servizi pubblici.

2.6.2 LA STRUTTURA DEL PIANO

Gli elaborati del PTCP vigente sono articolati nel modo seguente:

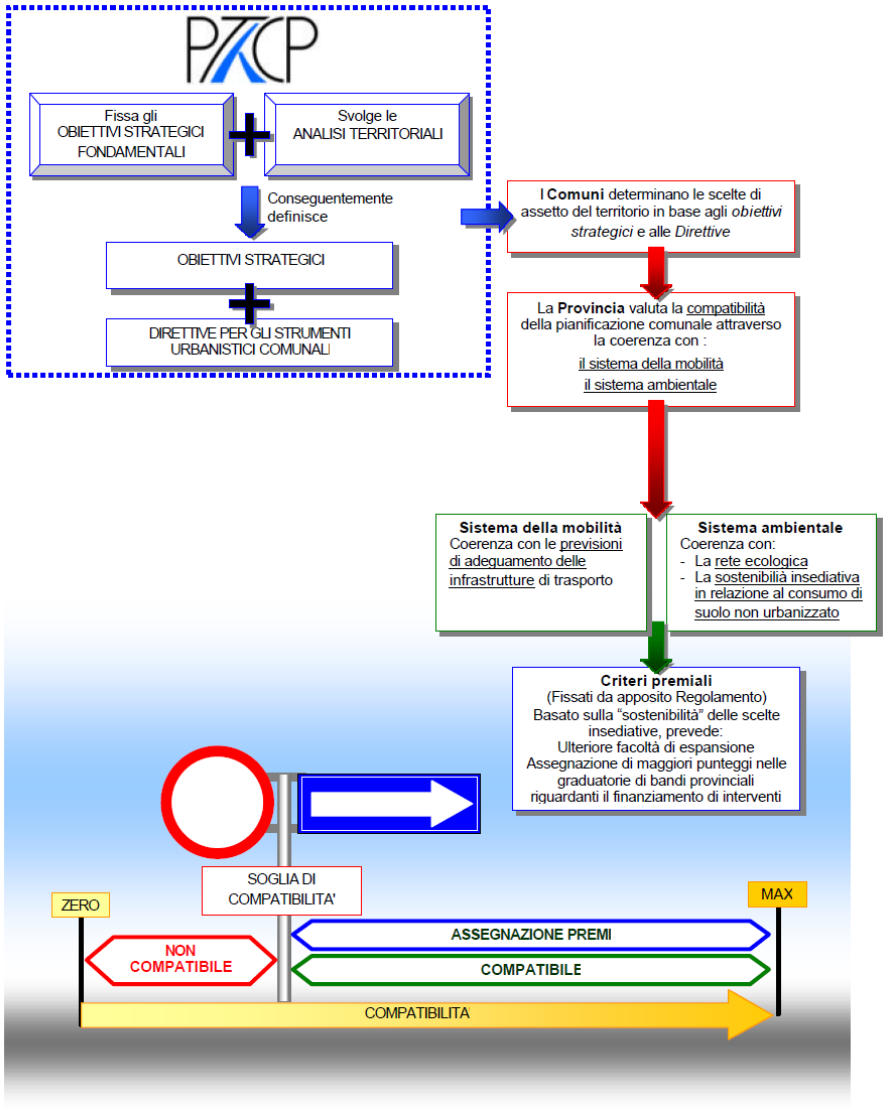
- **Difesa del suolo:** Tavola A1.a
- **Sistema Paesistico-Ambientale e Storico-Culturale:** dalla Tavola A2 alla Tavola A9
- **Sistema Urbanistico-Territoriale:** dalla Tavola B1 alla Tavola B3.2
- **Le indicazioni del PTCP:** Tavola C1 e Tavola C2.

In relazione agli obiettivi strategici fondamentali e agli esiti delle analisi territoriali, il PTCP prevede:

- *la compatibilità ecologica e paesistico-ambientale delle trasformazioni territoriali*
- *la definizione della rete ecologica provinciale*
- *la valorizzazione del sistema policentrico e la razionalizzazione e riordino quali-quantitativo degli insediamenti urbani*
- *la rete delle principali infrastrutture e l'integrazione fra il sistema della mobilità e il sistema insediativo*
- *il miglioramento della qualità urbana in relazione alle peculiarità storico-culturali e paesistico-ambientali.*

2.6.3 LA COMPATIBILITÀ DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE CON IL PTCP

La **compatibilità della pianificazione comunale con il PTCP** è valutata in rapporto alla verifica di coerenza con gli obiettivi strategici fondamentali, con specifico riferimento alle indicazioni prescrittive concernenti il sistema Paesistico-Ambientale e Storico-Culturale e il sistema Urbanistico-Territoriale.



Schema metodologico per la verifica di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali con il PTCP

Le norme tecniche del PTCP sono strutturate nel modo seguente:

a) gli **articoli che hanno** contenuti di **carattere prescrittivo**, devono essere recepiti ed applicati dai Comuni nella loro attività pianificatoria per garantire la piena compatibilità e coerenza con il PTCP. Essi, nelle norme sono identificati dalla **sottolineatura del titolo**;

b) gli altri **articoli**, **che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva** hanno valore programmatico e sono finalizzati a orientare l'azione pianificatoria dei Comuni lasciando loro libertà in ordine alle modalità di recepimento.

È condizione necessaria per l'espressione da parte della Provincia del parere favorevole di compatibilità dei nuovi strumenti urbanistici comunali la dimostrazione del recepimento delle prescrizioni del PTCP e della coerenza con le direttive del PTCP.

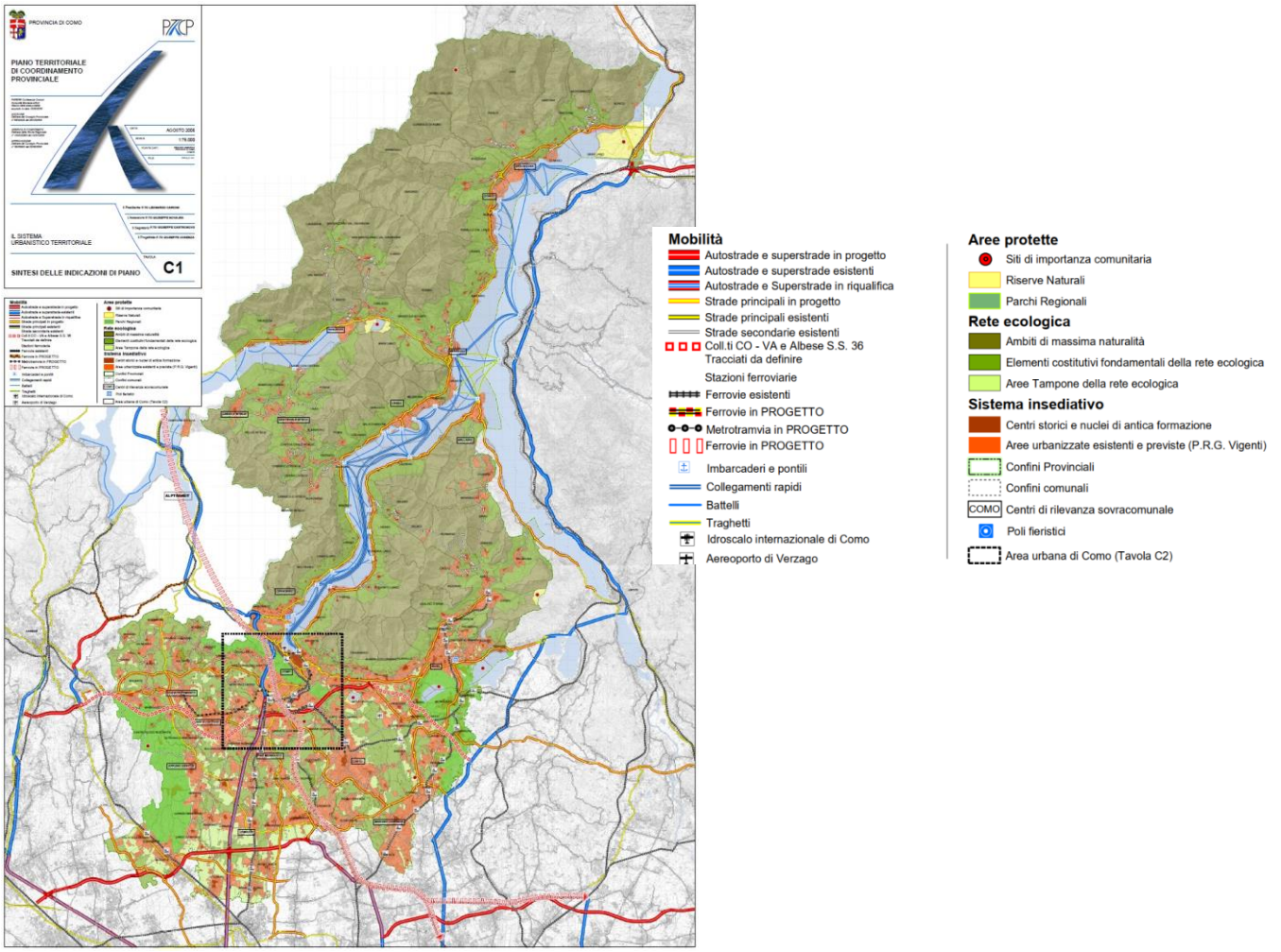
Inoltre, ai fini della compatibilità, è necessaria la verifica rispetto ai **"Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione"**, che definiscono i Criteri e le Modalità per l'individuazione, da parte del Comune, delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 15, comma 2 delle NTA del PTCP. Tali criteri

devono essere applicati per l'individuazione alla scala comunale delle aree agricole, a norma dell'art. 15, comma 4, della l.r.12/2005.

Inoltre, il PTCP è dotato di "**Regolamento di applicazione dei "Criteri Premiali" previsti dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione**", che definisce i **"Criteri Premiali"**, in attuazione dell'art. 40 delle NTA del PTCP. Con i Criteri Premiali si intende favorire l'attuazione degli obiettivi del PTCP attraverso le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, con particolare riguardo al concetto di "sviluppo sostenibile". Il Comune che orienta la propria azione pianificatoria nella direzione dello sviluppo sostenibile, viene premiato con incentivi che riguardano la possibilità di prevedere superfici addizionali delle espansioni insediative, fino ad un massimo dell'1% delle aree urbanizzate, ai sensi dell'art. 38 delle NTA, oltre all'incremento dei punteggi nelle graduatorie dei bandi emessi dalla Provincia di Como relativi al finanziamento di opere ed interventi. Per accedere agli incentivi previsti dal meccanismo premiale, il Comune deve allegare alla documentazione trasmessa alla Provincia per la valutazione di compatibilità con il PTCP, la **"Scheda per la valutazione della sostenibilità insediativa"**, allegata al Regolamento.

In fase di valutazione di compatibilità dei Documenti di Piano con il PTCP, la Provincia attribuisce un punteggio di "sostenibilità insediativa" (che non incide sulla valutazione di compatibilità) in funzione dei loro contenuti ai fini del meccanismo premiale.

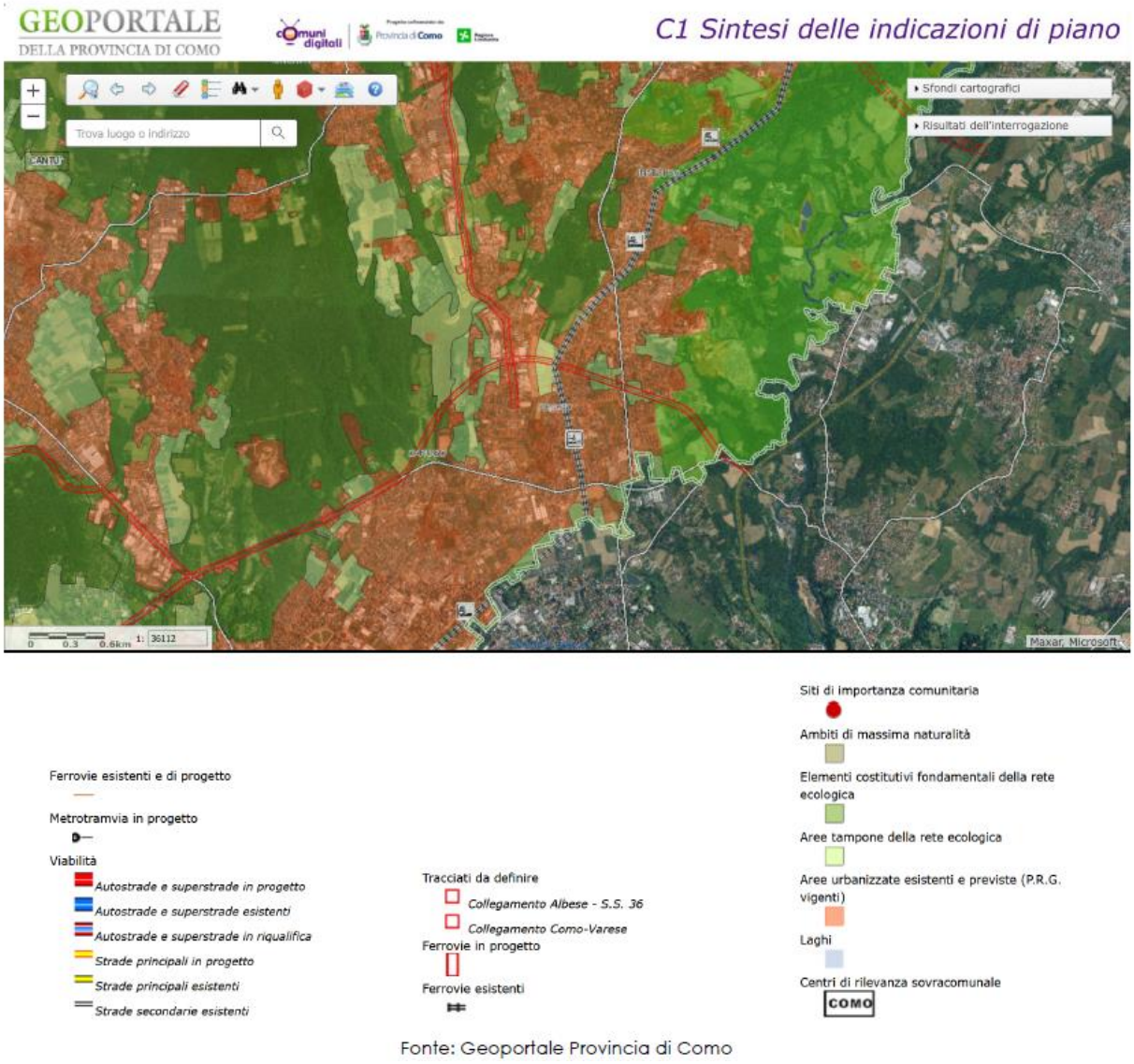
Lo schema strategico del PTCP è sintetizzato dalla tavola C1.



Estratto Tavola C1 Sintesi delle indicazioni di Piano del PTCP della Provincia di Como

La tavola sintetizza le indicazioni di piano nell'ambito del sistema urbanistico ed individua nella fattispecie **i sistemi insediativi, la rete ecologica, le aree protette e il sistema della mobilità.**

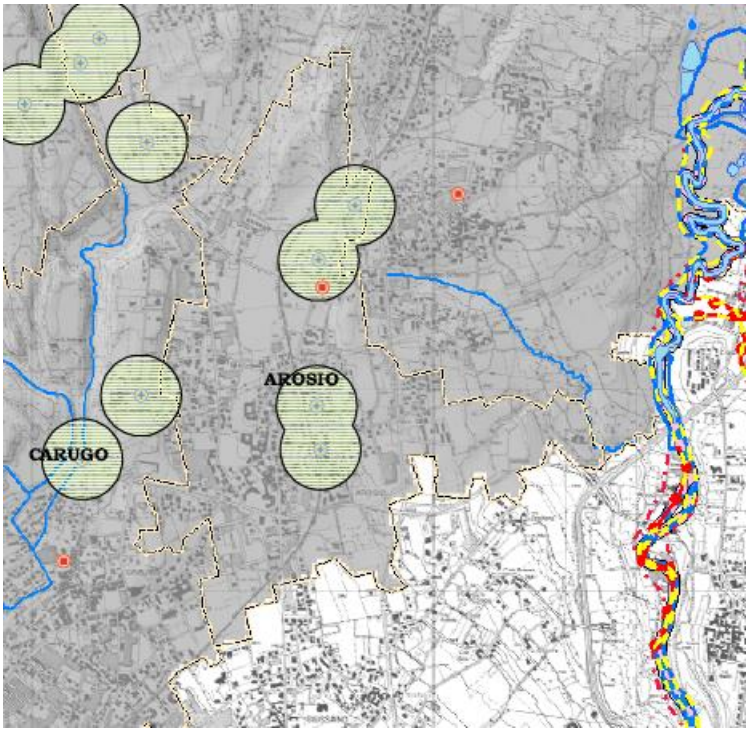
Con particolare riferimento al sistema della mobilità, si evidenzia l'indicazione del potenziamento della SP 32 Novedratese.



Estratto Tavola C.1 Sintesi delle indicazioni di Piano (fonte: Geoportale Provincia di Como)

2.6.4 LA DIFESA DEL SUOLO

La tavola A1.C del PTCP concernente la **difesa del suolo** recepisce ed elabora i principali strumenti di pianificazione generali e settoriali quali il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità di bacino del fiume Po, le aree a rischio idrogeologico molto elevato definite dalla Legge 267/1998, la Carta inventario delle frane e dei dissesti, la Carta della localizzazione probabile delle valanghe e le Carte geoambientali di Regione Lombardia.



Estratto Tavola A.1C PTCP - La difesa del suolo

Per il Comune di Arosio la tavola A.1.C evidenzia unicamente la presenza di pozzi non potabili e fasce di rispetto di 200 m (D.Lgs. 258/00) dei pozzi potabili localizzati nei Comuni confinanti.

2.6.5 IL PAESAGGIO

In riferimento ai **contenuti paesaggistici** il PTCP ha predisposto la carta del paesaggio quale strumento per l'analisi e la salvaguardia degli aspetti concernenti il valore intrinseco e relazionale degli elementi di interesse paesaggistico.

Pertanto, sono individuati: le unità tipologiche di paesaggio, i principali elementi di riferimento paesaggistico, la viabilità di interesse panoramico e culturale, le principali situazioni di degrado e criticità e le aree assoggettate a vincolo di cui al D.lgs. 42/2004.

Il Comune di Arosio ricade nell'Unità tipologica di paesaggio ***26 COLLINA CANTURINA E MEDIA VALLE DEL LAMBRO***.

Tali Unità sono così descritte nella Relazione allegata la PTCP:

26 COLLINA CANTURINA E MEDIA VALLE DEL LAMBRO
Sintesi dei caratteri tipizzanti

L'amplissimo settore della provincia di Como posto a sud delle direttrici Como-Varese e Como-Lecco, genericamente denominato con il termine "Brianza", è caratterizzato da un assetto territoriale sostanzialmente omogeneo e significativamente differente dai precedenti.
Percepibili differenze nella struttura paesaggistica suggeriscono tuttavia di suddividere nella presente trattazione l'area briantea collinare in due settori, convenzionalmente disgiunti all'altezza della Strada Statale dei Giovi. L'unità tipologica di paesaggio è ripartibile in tre sottozone geomorfologiche: i terrazzi

antichi, i terrazzi recenti e le valli fluviali escavate. L'ambiente dei terrazzi antichi si distingue per il grado di povertà e acidità dei suoli, argillosi e rossastri, dovuti ad alterazione profonda ("ferrettizzazione") dei depositi fluvioglaciali, risalenti al Pleistocene inferiore. La vegetazione naturale potenziale è rappresentata da boschi acidofili di farnia e rovere, spesso accompagnati da betulla e pino silvestre. Il sistema dei terrazzi recenti corrisponde agli affioramenti dei depositi alluvionali, fluviali e fluvioglaciali del Pleistocene medio e superiore. La vegetazione potenziale è rappresentata da querceti con farnia e carpino bianco. Particolare significato ai fini della conservazione della biodiversità possiedono le rare zone umide, non di rado localizzate in coincidenza di aree con cessata attività di cavazione dell'argilla. Il sistema delle valli fluviali comprende infine ambienti di forra, generalmente incisi nell'arenaria (localmente detta "molera") e nella formazione conglomeratica del Ceppo. La vegetazione potenziale è rappresentata da saliceti arbustivi e populo-saliceti a salice bianco. Nella realtà odierna l'intera unità tipologica di paesaggio presenta un forte carico insediativo, con fitte maglie infrastrutturali e densità di popolazione tra le più elevate d'Europa, che ha corroso e consumato il territorio, celandone e/o banalizzandone l'assetto strutturale. Piuttosto comune è l'esperienza di non riconoscere i confini di un paese rispetto all'altro perché tutto è omogeneizzato in una crescente uniformità del paesaggio costruito. La vegetazione stessa risulta significativamente distante dall'assetto potenziale, essendo in gran parte dominata da boschi di robinia e frequentemente invasa da essenze originarie di altre regioni biogeografiche. Tracce di alberature di pregio permangono talvolta nei parchi delle ville, storicamente insediate con il possesso delle visuali e il tracciato dei viali dall'altura al piano. Più in generale il paesaggio "relitto" è caratterizzato dagli insediamenti di colle e da scorci panoramici sugli orizzonti montani circostanti. Tra le aree meno alterate sotto il profilo ambientale, vere e proprie "terre di risulta" nelle quali è ancora possibile distinguere in parte i tratti dell'originaria struttura paesaggistica del territorio, possono essere citate:

- *il Sito di Interesse Comunitario Palude di Albate, che si estende in una depressione paludosa chiusa da un cordone morenico e il cui sottosuolo comprende un deposito di torba sfruttato sino a mezzo secolo fa. Nelle zone più depresse la vegetazione passa dalla prateria umida al fragmiteto e a interessanti boschi di salicone e ontano nero;*
- *il Bosco di Brenna, collocato su un antico ripiano diluviale inciso dalla Valle del Terrò che ospita l'importante insediamento di Fabbrica Durini. Esso costituisce il cuore parte del più vasto nucleo forestale della collina comasca orientale, con prevalenza di una densa copertura a latifoglie miste;*
- *il Parco Locale di Interesse Sovracomunale Brughiera Briantea, ubicato in un contesto agro-forestale con suoli ferrettizzati e interessanti brughiere relitte;*
- *il fontanile tutelato dalla Riserva Naturale Fontana del Guercio;*
- *il Parco Regionale della Valle del Lambro nel tratto a sud dei laghi intermorenici, ricco di zone umide, meandri ed affluenti (le cosiddette Bevere), entro i confini del quale si colloca anche il monumento naturale dell'Orrido di Inverigo.*

storiche hanno segnato questo territorio, in particolare quelle legate alla guerra tra Como e Milano occorsa tra l'XI e il XIII secolo, delle quali furono testimonianza castelli e borghi fortificati dei quali oggi si conserva solo qualche rudere. Tra gli esempi di architetture fortificate si ricorda in particolare il castello di Carimate, posto in posizione strategica per il controllo delle strade verso il nord, che fu eretto nel 1345 su una preesistenza e pesantemente restaurato in forme neogotiche sul finire dell'800. Diverse zone, per la loro felice posizione, sono state caratterizzate fin dal Rinascimento dalla presenza di ville suburbane, ma è soprattutto tra il '700 e l'800 che esse diventano meta di villeggiatura. Ancora oggi nel tessuto indifferenziato degli abitati sono riconoscibili alcune ville di nobili famiglie: tra le altre, Villa Vismara Calvi

a Carimate, Villa Carcano ad Anzano, Villa Perego, la Rotonda e palazzo Crivelli ad Inverigo. Grandi esempi di architetture religiose, come l'Abbazia di Vertemate e le chiese in Galliano, a Cantù, restano tuttora indiscussi capolavori di arte lombarda. Sino a qualche decennio fa il paesaggio era caratterizzato anche dalla presenza di edifici rurali, cascine e casolari, talvolta soluzioni a metà tra la casa di villeggiatura e l'azienda agricola. Oggi tali elementi sono presenti in numero ridotto o vertono in condizioni precarie, ma permettono ancora di osservarne i caratteri originali, quali ad esempio la tipologia a corte, la presenza di logge, l'uso del mattone come materiale predominante. Più difficile è scovare qualche mulino, un tempo edifici largamente diffusi e la cui testimonianza si ritrova in alcuni toponimi (la Valle di Mulini a Fino Mornasco).

Landmarks di livello provinciale

Meandri e ambienti ripariali del fiume Lambro

Omissis

Principali elementi di criticità

Perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo.

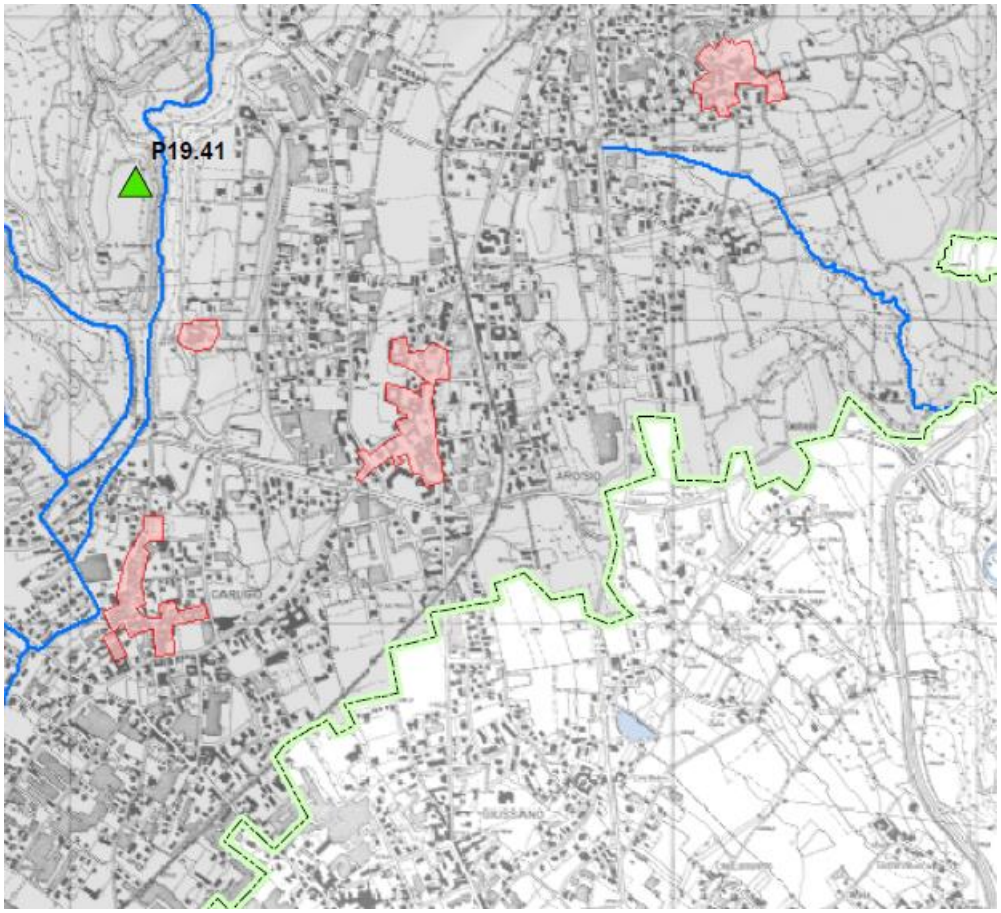
Interruzione dei corridoi ecologici

Presenza di specie estranee al contesto ecologico

Nello specifico, gli elementi di interesse presenti nel territorio comunale e individuati dal PTCP sono:

• Centro storico di Arosio;

• Ambiti individuati quali Zone Industriali di Pianura, individuate come elementi di degrado.

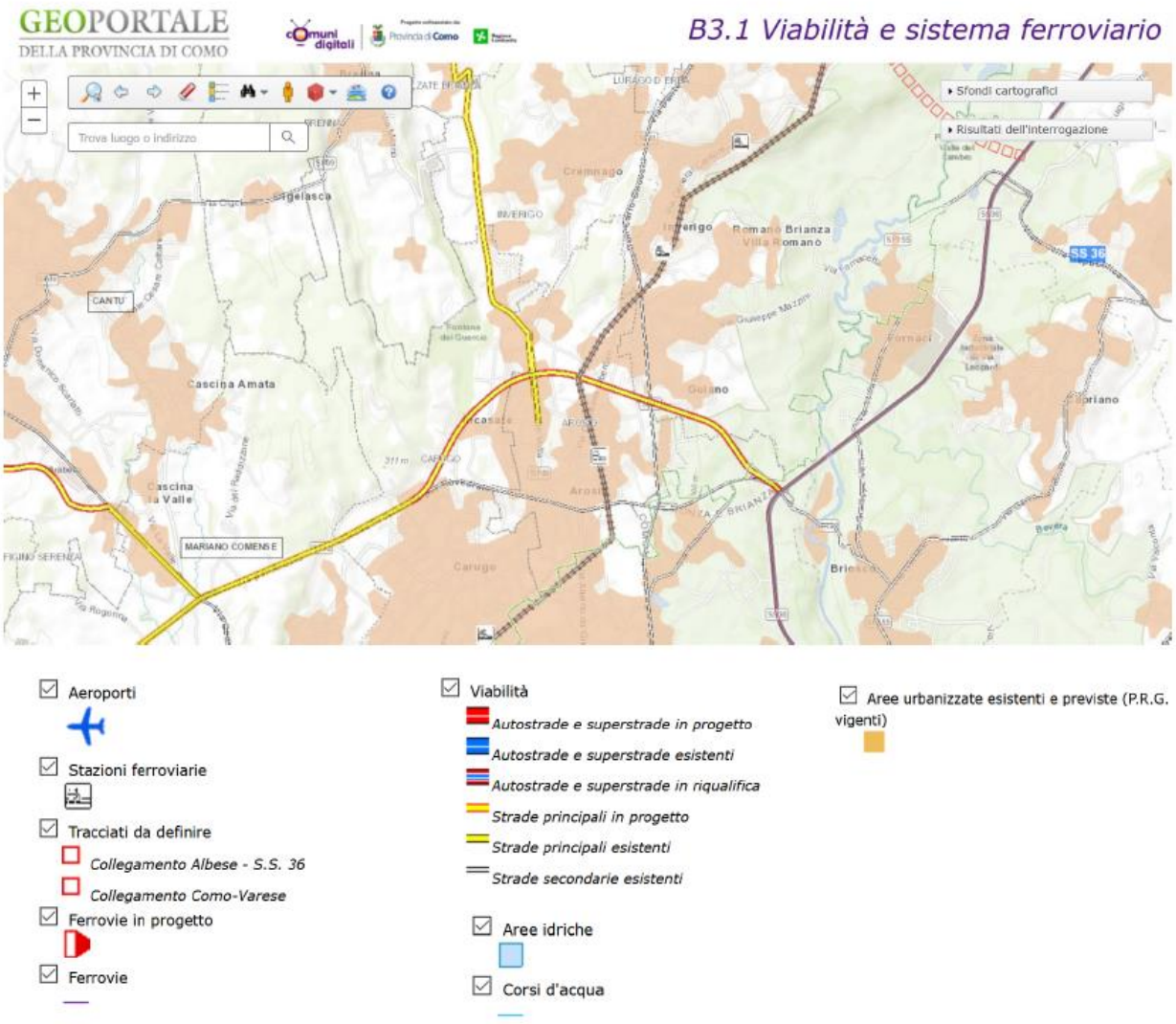


Estratto Tavola A.2C del PTCP - Il paesaggio

2.6.6 LA RETE VIARIA E IL TRASPORTO PUBBLICO

Il PTCP persegue l'obiettivo di **potenziare e riqualificare la rete viaria e il trasporto ferroviario**. Nell'ambito programmatico lo strumento provinciale individua le reti viarie e ferroviarie esistenti, in progetto e in riqualificazione.

Estratto Tavola B3.1 Viabilità e sistema ferroviario



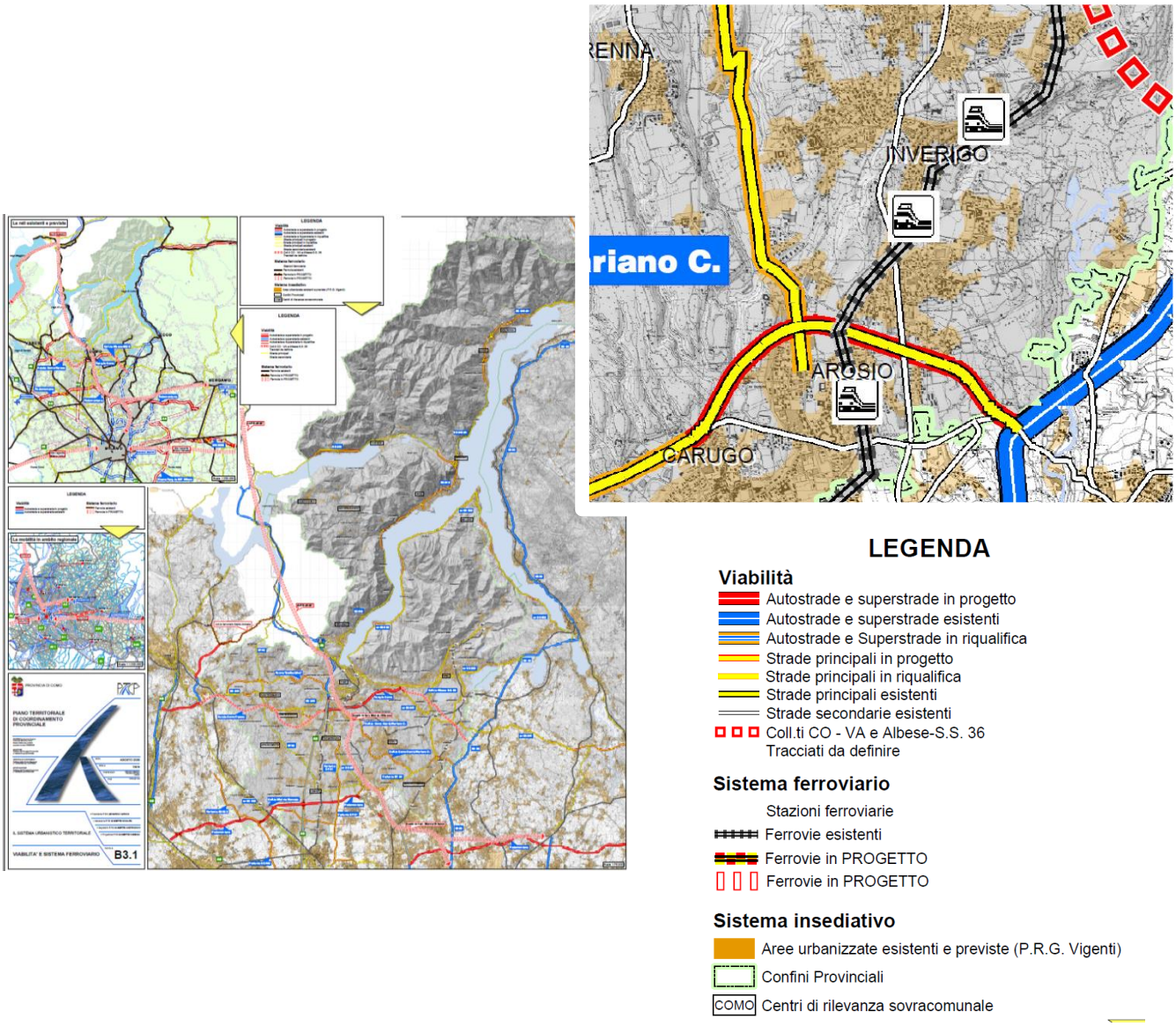
Fonte: Geoportale Provincia di Como

Sulla base della tavola B.3.1 del PTCP si deducono, oltre alla collocazione di Arosio sulla direttrice storica di collegamento est ovest della SP 32 della Novedratese, gli altri elementi di riferimento della programmazione provinciale.

Nello specifico Arosio è interessato da:

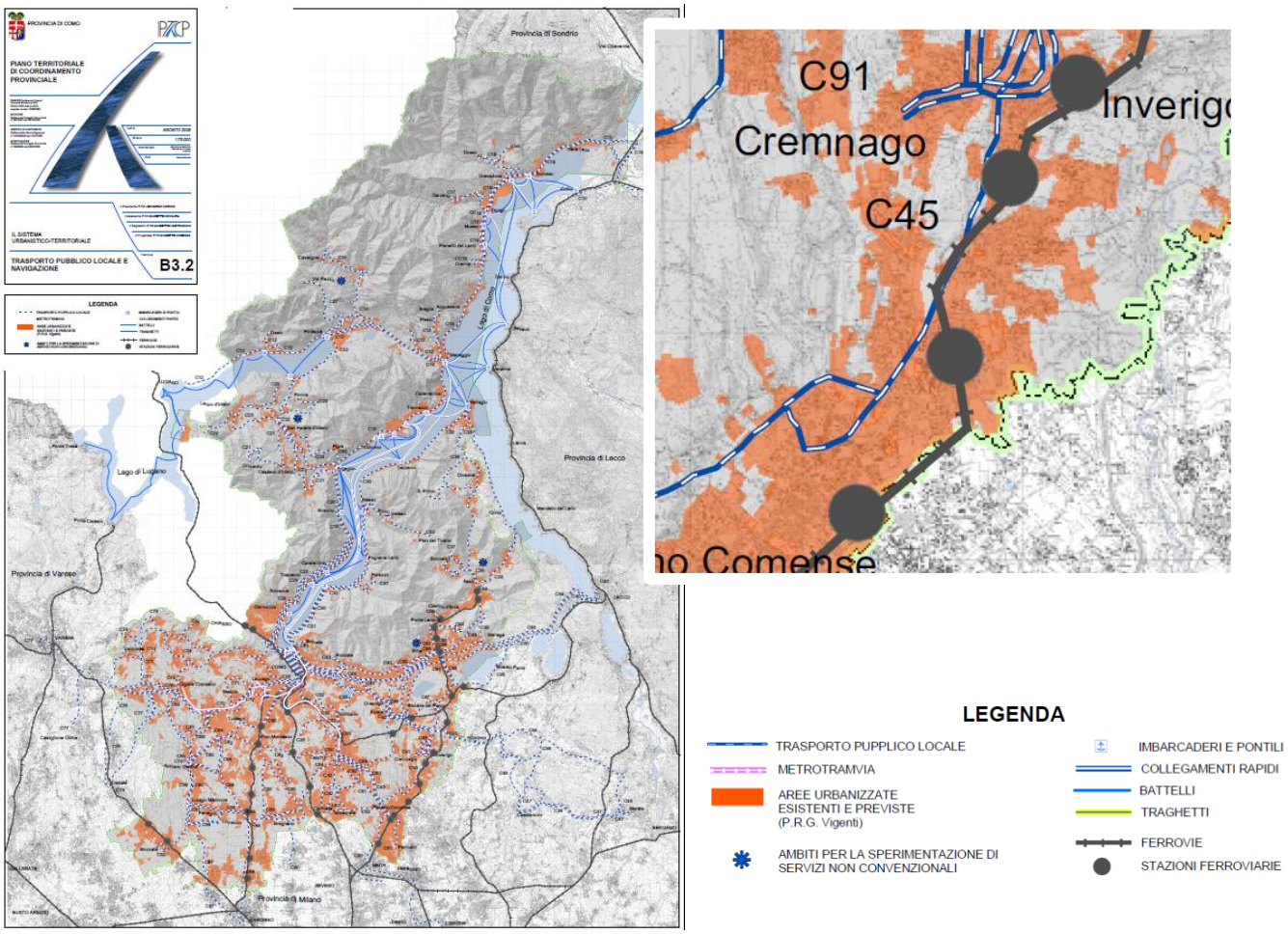
- strade principali esistenti: la SP 40 (oggetto di riqualifica tra Arosio e Canzo quale adeguamento della rete);
- strade principali in progetto: riqualifica e potenziamento SP 32 “Novedratese” nel tratto Arosio-Cermenate;

- il tracciato ferroviario esistente, interessato dal progetto di interramento della linea Milano-Asso tra Milano e Arosio.



Estratto Tavola B3.1 Viabilità e sistema ferroviario

La tavola B.3.2 del PTCP evidenzia infine la presenza del trasporto ferroviario ad Arosio, con la relativa stazione ferroviaria.



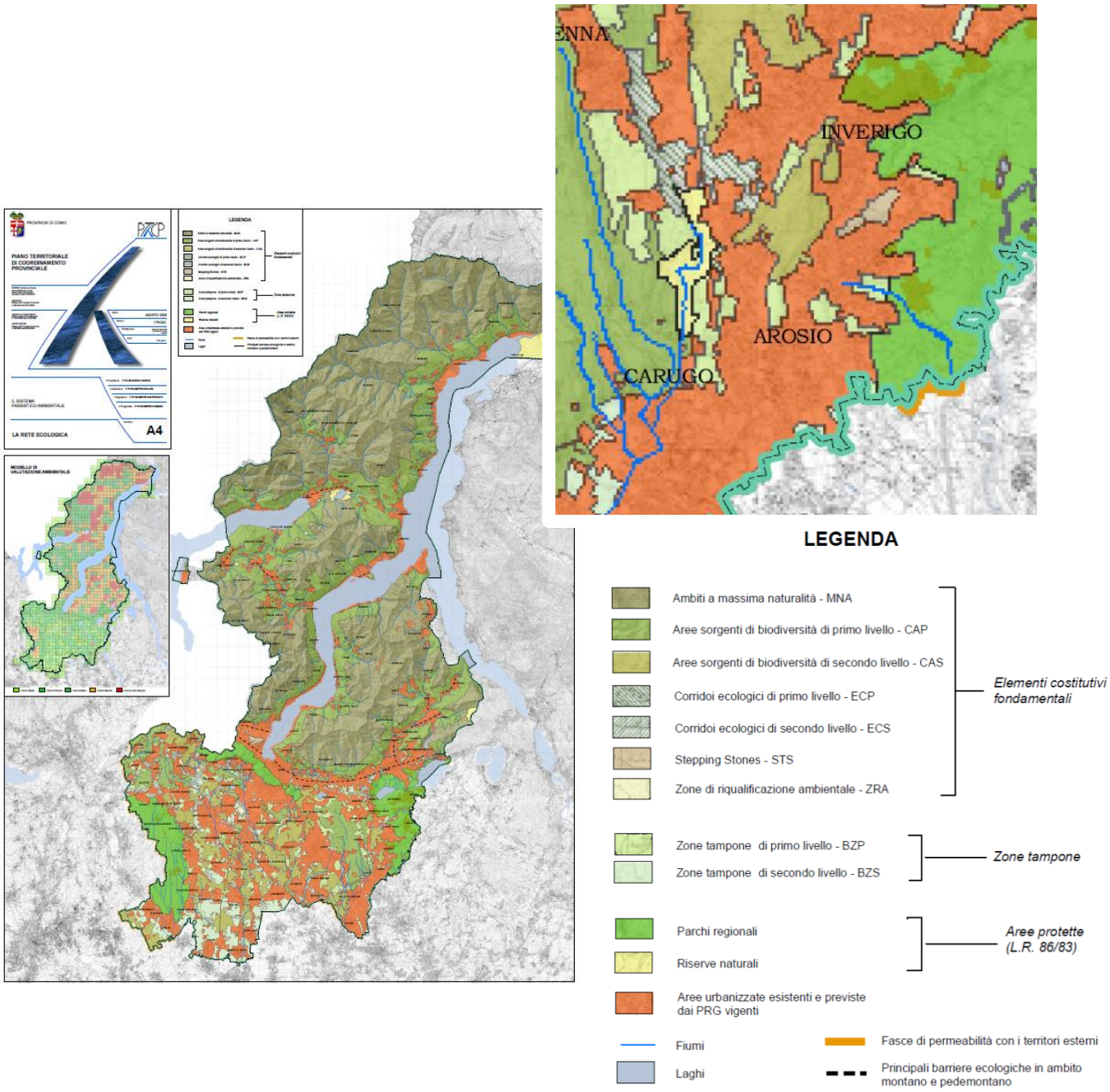
Estratto Tavola B3.2 Trasporto pubblico locale e navigazione

Il Comune di Arosio è interessato da linee di trasporto pubblico locale.

2.6.7 LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP)

Ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP, *"La rete ecologica è rappresentata nella cartografia del PTCP mediante poligoni, la cui classificazione ed estensione potrà essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, nonché dai piani di settore e altri strumenti di programmazione negoziata. Tali modifiche dovranno essere adeguatamente motivate sotto il profilo ambientale e dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica. Tale coerenza sarà verificata dalla Provincia nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, nonché, relativamente ai piani di settore e agli altri strumenti di programmazione negoziata, accertata nel provvedimento di approvazione degli stessi, da parte del Consiglio Provinciale, che comporta automatica variante al PTCP".*

La **REP** costituisce lo strumento attraverso il quale il PTCP **identifica gli ambiti del territorio provinciale che, per qualità paesaggistica e funzione ecologica, necessitano di essere salvaguardati in funzione della sostenibilità insediativa con riguardo alle norme sul consumo di suolo del PTCP (artt. 38 e 39)**.



Estratto Tavola A.4 La Rete ecologica provinciale- Aggiornamento

Rispetto al progetto di rete ecologica provinciale il Comune di Arosio è interessato dalla presenza di:

- Aree sorgenti di biodiversità di 2° livello – CAS, la parte settentrionale del territorio;
- Stepping Stones – STS, la maggior parte del territorio;
- Zone tampone di 1° livello - BZP;
- Zone tampone di 2° livello – BZS.

2.6.8 SINTESI DELLA NORMATIVA DEL PTCP DI RILIEVO PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DI AROSIO

Come già evidenziato, le norme tecniche del PTCP sono strutturate in due tipologie di articoli:

> *a) gli **articoli che hanno** contenuti di **carattere prescrittivo**, che debbono essere recepiti ed applicati dai Comuni nella loro attività pianificatoria per garantire la piena compatibilità e coerenza con il PTCP, sono identificati dalla **sottolineatura del loro titolo**;*
>
> *b) gli altri **articoli, che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva** con valore programmatico, intendono orientare l'azione pianificatoria dei Comuni lasciando loro libertà in ordine alle modalità di recepimento.*

Per l'espressione da parte della Provincia del parere favorevole di compatibilità del PGT al PTCP, è condizione necessaria la dimostrazione del recepimento delle prescrizioni del PTCP e della coerenza con le direttive del PTCP.

Nel **TITOLO I: STRUTTURA E GESTIONE DEL PIANO**, l'articolo di interesse per la pianificazione comunale è l'***Art. 8) Le categorie funzionali di rilevanza sovracomunale***, in cui sono elencati gli interventi di rilevanza sovracomunale e la loro eventuale possibilità di localizzazione nel territorio comunale (in particolare, per gli interventi indicati alla lettera A).

Il **TITOLO II: SISTEMA PAESISTICO–AMBIENTALE E STORICOCULTURALE** si occupa della **dimensione paesaggistica e ambientale del PTCP** quale atto di **maggior definizione rispetto al PPR** e nello specifico:

- il CAPO. I: GLI AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICO-AMBIENTALE detta norme e indirizzi per il **sistema rurale e paesistico**, tra i cui articoli spiccano quelli di carattere prescrittivo:

  Art. 11) La rete ecologica provinciale, che definisce gli elementi portanti della Rete Ecologica provinciale e le indicazioni da recepire nella pianificazione urbanistica comunale;
  Art. 15) Le aree a vocazione agricola che detta regole affinché nel PGT siano individuate, all'interno della rete ecologica, le aree a vocazione agricola ovvero quelle che per collocazione, dimensioni, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa;
  Art. 16) Gli alberi monumentali;
  Art. 18) La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico;
  Art. 19) Il paesaggio, arte e spazi espositivi;

- il CAPO II: La gestione delle risorse ambientali detta norme e indirizzi per il **sistema ambientale,** tra i cui articoli spiccano quelli di carattere prescrittivo:

  Art. 20) La difesa del suolo e la prevenzione del rischio idrogeologico;
  Art. 21) Il Suolo;
  Art. 31) L'ingegneria naturalistica.

Il **TITOLO III: SISTEMA URBANISTICO–TERRITORIALE** detta gli **indirizzi generali di pianificazione e le condizioni di sostenibilità degli interventi**. Nello specifico:

- il CAPO I: GLI AMBITI INSEDIATIVI detta norme e indirizzi per il **sistema insediativo,** tra i cui articoli spiccano quelli di carattere prescrittivo:

  Art. 34) I Centri urbani di rilevanza sovracomunale –poli attrattori in cui sono individuati, per il loro ruolo di "centralità" storica, per condizioni di accessibilità e dotazione di funzioni e servizi esistenti e potenziali (sedi di ospedali, pubblica amministrazione, università, poli scolastici, espositivi, ecc.) i poli che rappresentano una "polarità" rispetto ad un ambito territoriale di riferimento;
  Art. 35) L'area urbana di Como, che non interessa nello specifico il territorio di Arosio;
  Art. 37) La compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali con il PTCP;
  Art. 38) La sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato che definisce i criteri per la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo finalizzata alla salvaguardia della rete ecologica provinciale di cui all'articolo 11 delle norme;

- il CAPO II: LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ detta norme e indirizzi per il **sistema insediativo,** tra i cui articoli spiccano quelli di carattere prescrittivo:

  Art. 46) La rete viaria;
  Art. 47) La rete ferroviaria;
  Art. 48) I trasporti a fune, che non interessa nello specifico il territorio di Arosio;
  Art. 50) Il trasporto pubblico su gomma;
  Art. 51) La navigazione, che non interessa nello specifico il territorio di Arosio;
  Art. 52) Gli Aeroporti e le aviosuperfici, che non interessa nello specifico il territorio di Arosio.

Il **TITOLO IV: SISTEMA SOCIO–ECONOMICO** detta norme e indirizzi per il **sistema socio-economico, in termini di previsioni di ambiti produttivi e commerciali anche di valenza sovralocale**, tra i cui articoli spiccano quelli di carattere prescrittivo:

Art. 54) I poli produttivi;
Art. 56) Il sistema distributivo commerciale: **il Comune di Arosio è indicato come Comune con valenza commerciale sovralocale.**

2.7 I PIF DELLA PROVINCIA DI COMO E DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

Il **Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como** è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.8 del 15/03/2016.

Il **Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del Parco Regionale della Valle del Lambro** è stato adottato con Deliberazione della Comunità del Parco n° 13 del 26 settembre 2017. Con successiva Deliberazione della Comunità del Parco n° 4 dell'8 marzo 2018 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni.

Il Piano di Indirizzo Forestale - strumento di analisi e indirizzo per la gestione del territorio forestale e la pianificazione territoriale, redatto dalla Provincia di Como in collaborazione con i soggetti interessati - costituisce specifico piano di settore del PTCP della provincia cui si riferisce. (art. 48, comma 2 - l.r. 31/08), ma con decorrenza 01/04/2016 le competenze rispetto alla gestione del PIF sono state attribuite a Regione Lombardia.

La legge (art. 47 comma 3 della l.r. 31/2008) afferma che il PIF costituisce uno strumento:

- di analisi e di indirizzo per la gestione dell'intero territorio forestale ad esso assoggettato;
- di raccordo tra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale;
- di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi;
- di individuazione delle attività selvicolturali da svolgere.

Il PIF inoltre (art. 43, commi 5 e 6, art. 51, comma 4):

- individua e delimita le aree classificate "bosco";
- regola i cambi di destinazione d'uso del bosco;
- regola il pascolo in bosco.

I PIF sono redatti in coerenza con i contenuti dei piani territoriali di coordinamento provinciali, dei piani paesaggistici di cui all'articolo 135 del D.lgs. 42/2004, dei piani di bacino e della pianificazione regionale delle aree protette di cui alla l.r. 86/1983 (art. 48, comma 1 - l.r. 31/08) e s.m.i..

Gli strumenti urbanistici comunali recepiscono i contenuti dei piani di indirizzo e dei piani di assestamento forestale. La delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite nei piani di indirizzo forestale sono immediatamente esecutive e costituiscono variante agli strumenti urbanistici. (art. 48, comma 3 - l.r. 31/08)

Il PIF della Provincia di Como attribuisce a ciascun Comune un consumo di bosco per il periodo di validità del Piano (10 anni), eventualmente ricollocabile in occasione di varianti/revisioni generali di PGT, in base alle procedure previste all'art. 13 delle NTA del Piano.

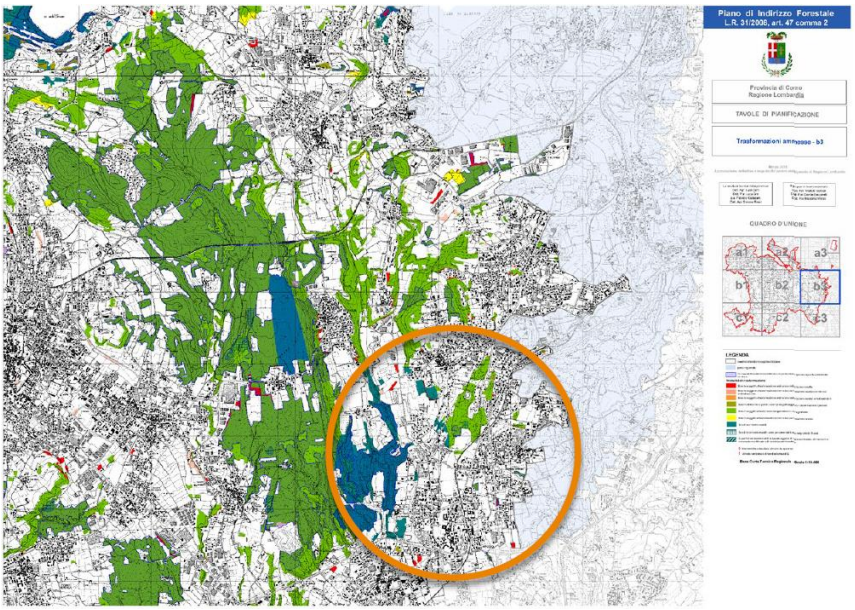
Per quanto riguarda il **territorio di Arosio**, il PIF individua **ambiti estesi qualificati come "Bosco soggetto a trasformazione speciale non cartografabile"** nella porzione settentrionale del territorio comunale, in cui sono individuati un areale di "Formazione forestale di eccellenza o di particolare importanza per la stabilità del territorio" e un areale "Bosco non trasformabili – area percorse dal fuoco negli ultimi 15 anni".

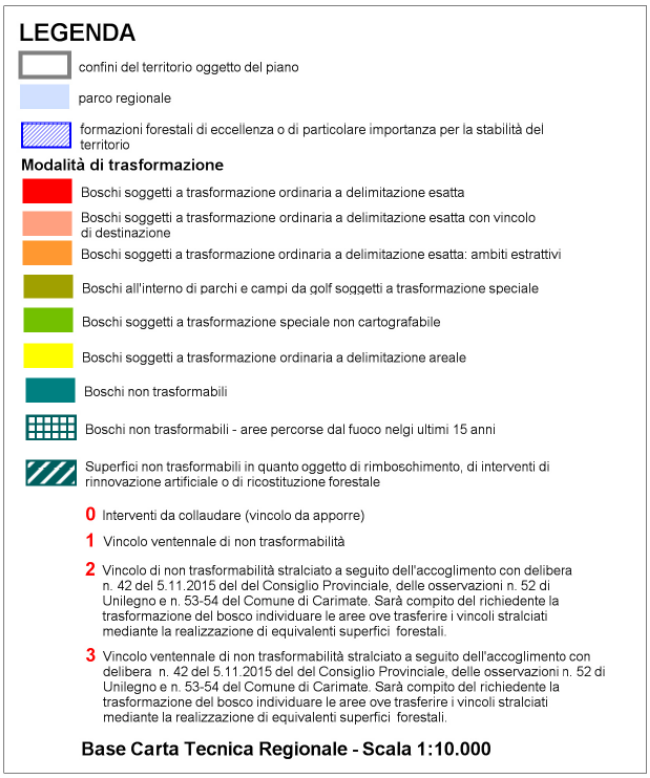
Inoltre, lo strumento sovraordinato individua:

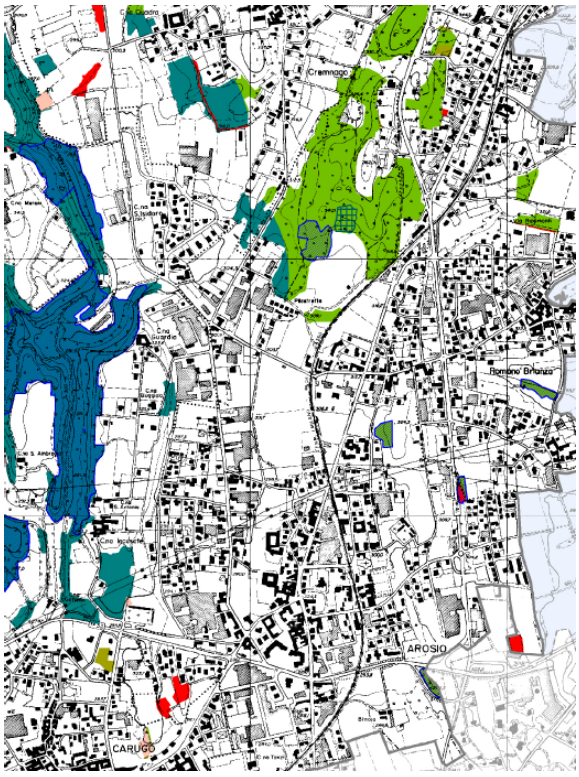
- areali di modesta dimensione individuati come “Bosco non trasformabile” e “Formazione forestale di eccellenza o di particolare importanza per la stabilità del territorio”;

- un areale di modesta entità indicato come “Bosco non trasformabile”;

- areali di modesta dimensione individuati come “Bosco soggetto a trasformazione ordinaria a delimitazione esatta”.







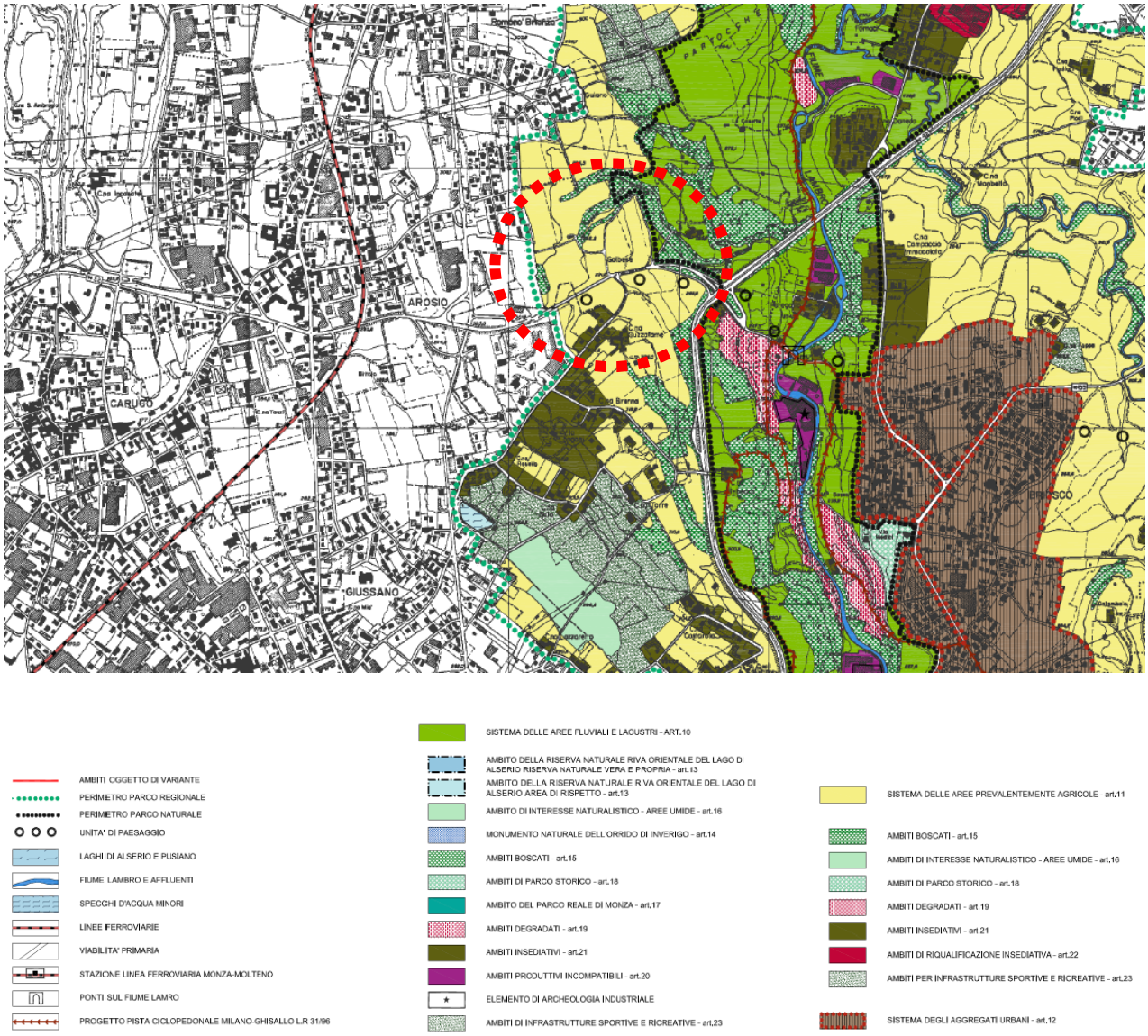
Stralcio tavola P3 – b3 - Trasformazioni ammesse PIF della Provincia di Como

2.8 IL PTC DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

Il Parco della Valle del Lambro è stato istituito con l.r. n. 82 del 16.09.1983 e persegue i seguenti obiettivi generali:

- conservare i connotati riconoscibili della vicenda storica del territorio nel suo rapporto complesso con le popolazioni insediate e con le attività umane;
- garantire la qualità dell'ambiente, naturale ed antropizzato, nonché determinare le condizioni per la fruizione collettiva dello stesso;
- assicurare la salvaguardia del territorio e delle sue risorse primarie, fisiche, morfologiche e culturali, anche mediante progetti ed iniziative specifiche;
- garantire le condizioni per uno sviluppo socio-economico compatibile e sostenibile.

La porzione orientale del territorio comunale è ricompresa nel perimetro del Parco e, per una parte della stessa, nel Parco Naturale della Valle del Lambro.



Estratto tavola 1b “Articolazione del territorio” del PTC del Parco regionale della Valle del Lambro

Le aree di Arosio interessate dal Parco sono normate dal PTC come di seguito:

Sistema delle aree fluviali e lacustri: art. 10 delle NTA

Per tali aree, il PTC persegue l'obiettivo di "assicurare massima tutela alle risorse idriche e naturalistiche, impedendo ogni impropria forma di utilizzazione e trasformazione del territorio e dei corsi d'acqua."

Sistema delle aree prevalentemente agricole: art. 11 delle NTA

In tale sistema, il PTC "persegue le seguenti finalità:

- preservare le condizioni ambientali e socioeconomiche più favorevoli allo sviluppo ed alla valorizzazione delle attività agricole, impedendo l'espansione degli aggregati urbani;
- consentire forme compatibili di fruizione sociale, agrituristica e sportiva del territorio;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini prevalentemente abitativi anche extragricoli, mediante programmi convenzionati di riqualificazione."

Gli ambiti boscati: art. 15 delle NTA

Negli ambiti boscati, il PTC persegue "le finalità primarie della ricostituzione e salvaguardia del patrimonio naturalistico come ecosistema forestale polifunzionale da incentivare con condizioni quadro favorevoli, nonché della gestione razionale e della selvicoltura sostenibile, nonché della protezione idrogeologica, della ricerca scientifica, della fruizione climatica e turistico - ricreativa."

Gli ambiti insediativi: art. 21 delle NTA

Tali ambiti "individuano la presenza di nuclei edificati ed urbanizzati disomogenei con il sistema degli aggregati urbani, nonché di impianti sportivi di interesse sovracomunale esterni al sistema degli aggregati urbani, nonché di nuclei di antica formazione di interesse ambientale, architetture isolate e cascine esterne al sistema degli aggregati urbani. All'interno di tali ambiti il piano territoriale consente il completamento degli insediamenti edilizi nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, uniformati in sede di variante generale di adeguamento alle direttive di cui al comma seguente."

3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Arosio è situato lungo il confine ovest della Provincia di Como, al confine con la provincia di Monza e Brianza, lungo la direttrice viaria storica della SP 32 Novedratese, prima della sua intersezione con la SS36 dello Spluga.

Esso dista circa 20 Km da Como e circa 8 Km da Cantù e confina con i Comuni di Carugo (CO), Inverigo (CO) e Giussano (MB).

Dal punto di vista geografico Arosio appartiene al sistema collinare della Valle del Lambro che ne delimita il confine ad ovest.

Al 1° gennaio 2021 il Comune sono presenti 5.114 abitanti, per una densità abitativa pari a 1.982 ab/kmq alla luce della superficie territoriale pari a circa 2,58 Kmq.

Il territorio comunale si trova a una media di circa 360 metri sul livello del mare, tra il piano delle morene glaciali, i paleo alvei di antiche lingue derivate dai ghiacciai principali, le ondulazioni dovute ai cumuli di detriti rocciosi, strati di *loss* di origine eolica e le prime colline della cintura alpina che hanno come cornice le Prealpi e le Alpi.

Il tessuto urbano si sviluppa prevalentemente in senso nord sud, lungo le direttrici viarie della SP 40 (via Volta), della via S:M:Maddalena e della SP 41 (via Valassina).

La continuità del territorio urbanizzato è interrotta dai tracciati della viabilità extraurbana (la SP41 in direzione nord - sud Valassina e la SP. 32 in direzione est - ovest Novedratese) e della ferrovia Milano - Erba - Asso (in direzione nord - sud).

Lungo tali direttrici è attestato il sistema delle attività economiche, commerciali o produttive.

4 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

4.1 SISTEMA VIARIO

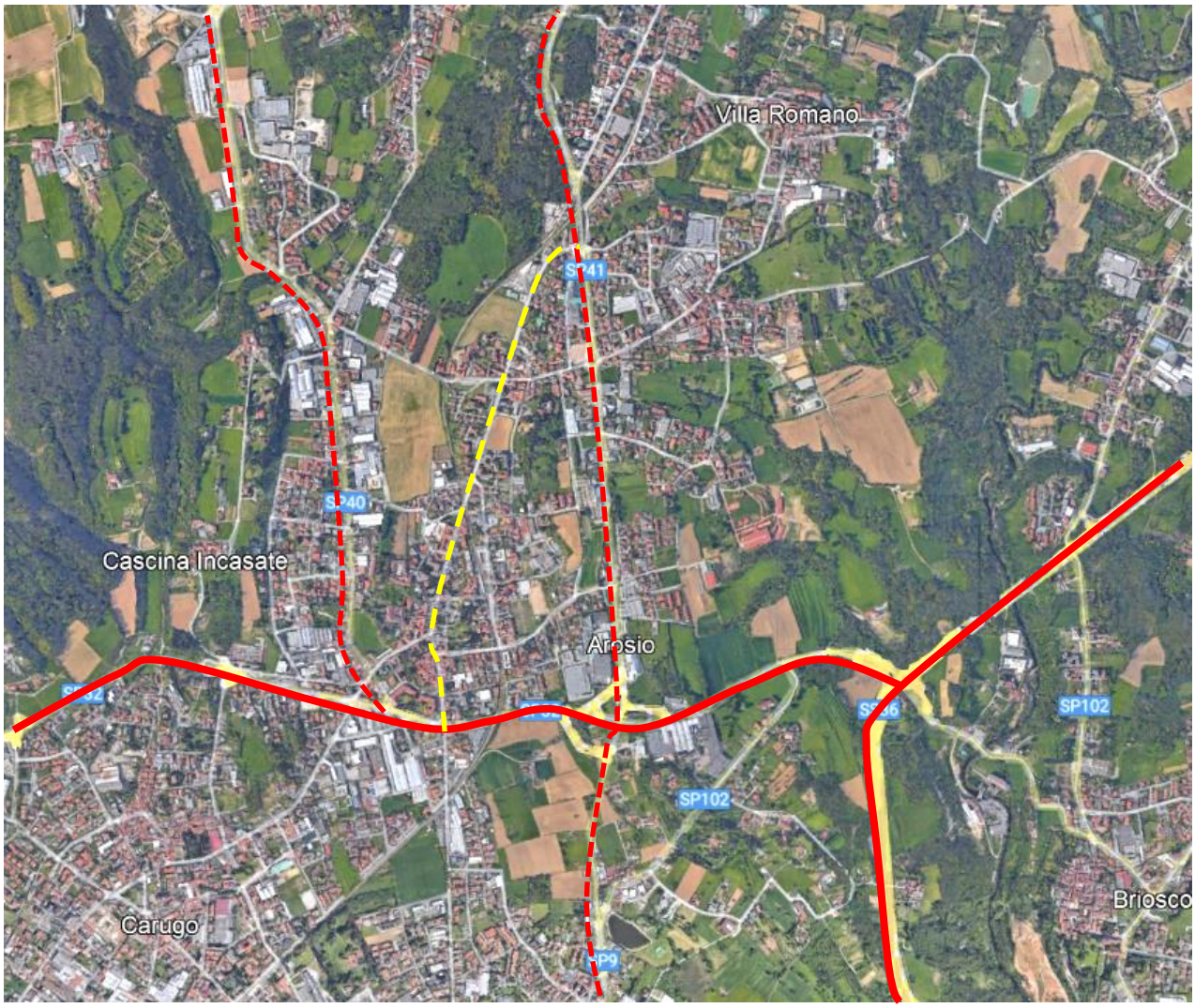
Come già indicato dalla Relazione del Quadro conoscitivo del PGT vigente Arosio, come tutti gli altri comuni dell'area briantea, si caratterizza per l'elevata accessibilità stradale a livello regionale, assicurata dalle direttrici stradali nord-sud costituite dalla superstrada SS. 35 dei Giovi (Milano - Meda) e dalla SS. 36 Vallassina (Milano - Lecco) e dalle direttrici, est-ovest, "Novedratese" SP. 32 a sud e la SS. 342 Briantea, poco più a nord di Arosio.

Arosio è altresì il recapito della SP. 40 Arosio - Canzo (Via A. Volta), che con la SP. 32 (Via A. De Gasperi), attraversano il centro abitato costituendo parte integrante della viabilità primaria.

L'accesso al centro di Arosio dalle viabilità territoriale coinvolge le Vie Oberdan, Santa Maria Maddalena e via G. Marconi, che convergono nella centrale piazza Montello.

I collegamenti ai comuni limitrofi avvengono:

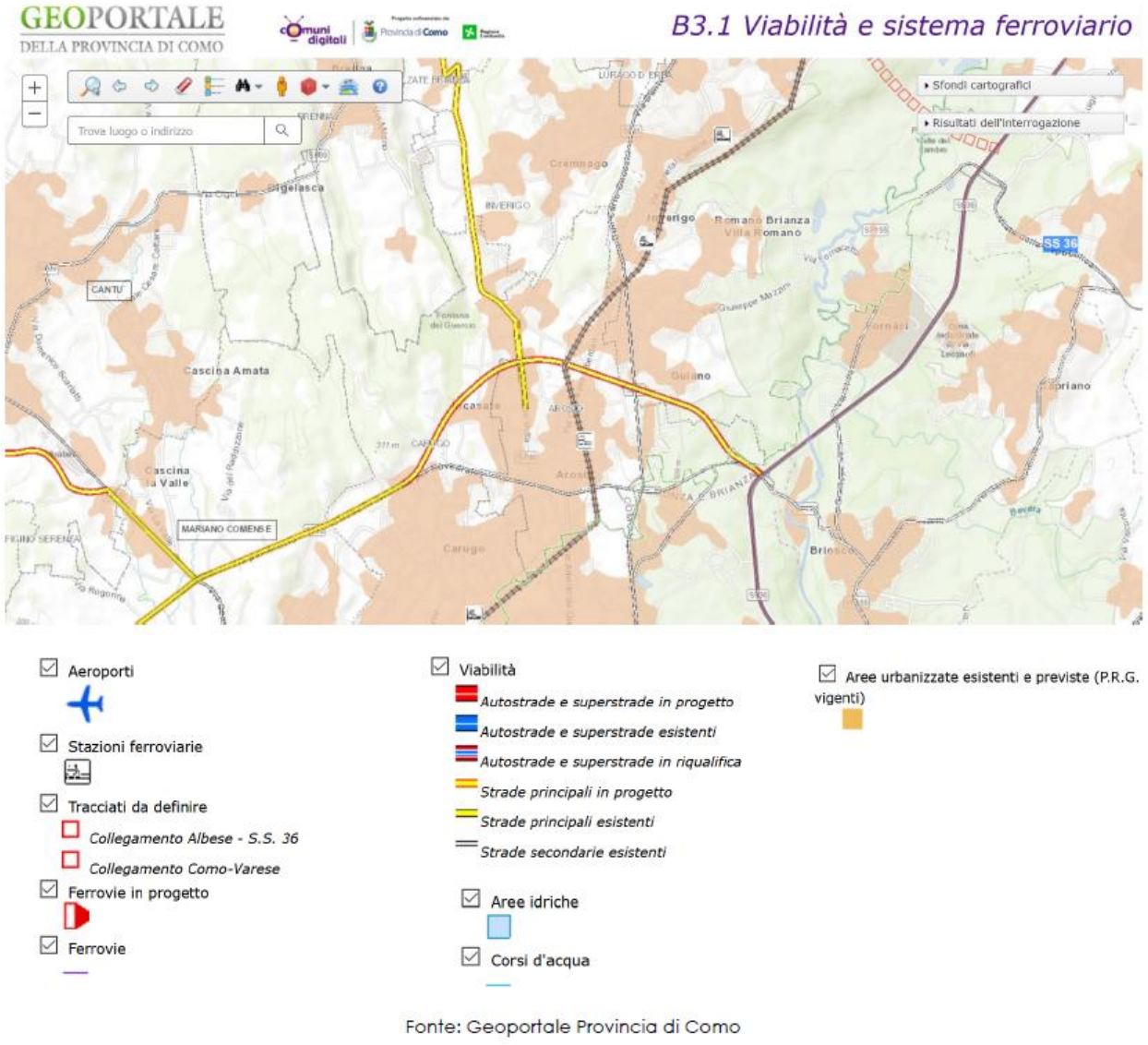
- a nord per Inverigo, lungo via Oberdan e via Dante
- a sud per Giussano, lungo Via Santa Maria Maddalena
- a est per Carugo, lungo Via Garibaldi



Inquadramento territoriale da satellite – *Fonte Google Earth ®*

.

Occorre comunque richiamare che il principale elemento di scenario è costituito dall'avanzamento progettuale delle previsioni di riqualificazione della Novedratese in corrispondenza del territorio comunale, già oggetto di specifica previsione da parte del PTCP e con attuazione dell'intervento previsto tramite Accordo di programma tra Provincia di Como e Comune di Arosio, già oggetto di specifico Protocollo d'Intesa tra i due enti.



Estratto Tavola B3.1 del PTCP - Viabilità e sistema ferroviario (fonte: Geoportale Provincia di Como)

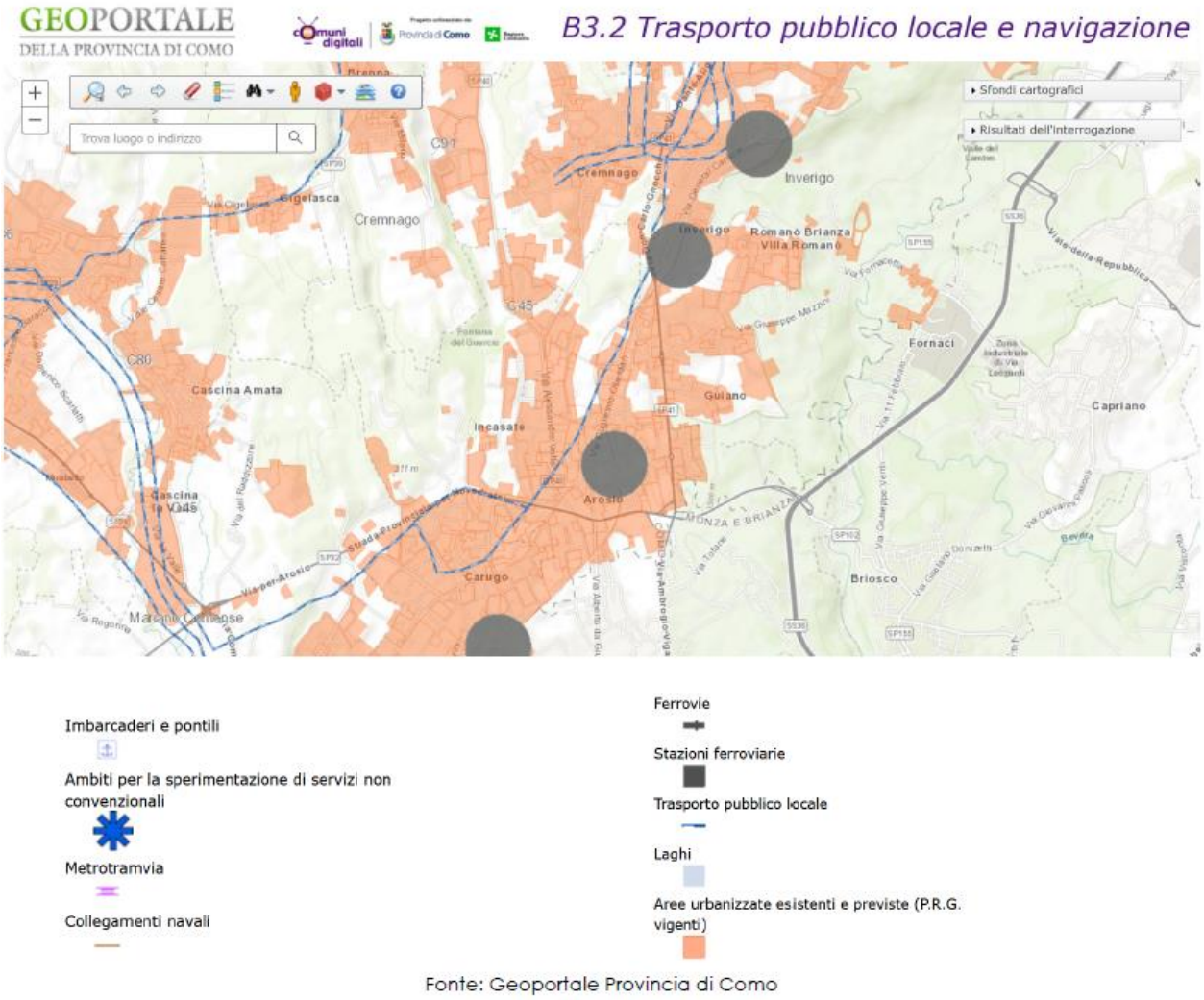
4.2 RETE FERROVIARIA

Arosio è servito dalla linea ferroviaria Milano - Asso, che da nord a sud taglia il territorio longitudinalmente; la permeabilità tra le due parti del territorio è assicurata da cinque passaggi a livello automatizzati, mentre solamente la SP. 32 è svincolata dalla linea ferroviaria mediante un sottopasso stradale.

La programmazione di Trenord prevede la progressiva eliminazione dei passaggi a livello con la realizzazione delle opportune opere infrastrutturali di scavalco/sottopasso ferroviario.

La stazione di Mariano Comense è il capolinea della linea suburbana S2, che collega alla stazione di Milano Porta Vittoria del passante ferroviario, mentre la stazione di Meda è il capolinea della linea suburbana S4 che collega a Milano Cadorna.

La frequenza dei treni (cadenza abituale di 60 minuti e di 30 minuti negli orari di punta) e la durata del viaggio sino a Milano Cadorna (circa 45 minuti), assicurano un livello di accessibilità concorrenziale rispetto all'auto, ed offrono condizioni utili per spostamenti residenziali da Milano.



Estratto Tavola B3.2 del PTCP – Trasporto pubblico locale (fonte: Geoportale Provincia di Como)

5 SISTEMA INSEDIATIVO

5.1. CARATTERI DEL SISTEMA URBANO. FASI DI SVILUPPO

Gli attuali caratteri del sistema insediativo sono caratteristici del territorio settentrionale della Brianza, che presenta diffuse tendenze conurbative tra i diversi comuni, ove sono ancora presenti , però, importanti elementi del sistema ambientale che consentono ancora puntuali caratteri di qualità paesaggistica complessiva e garantiscono, pur se con carattere residuale, direttrici significative di connessione ambientale.

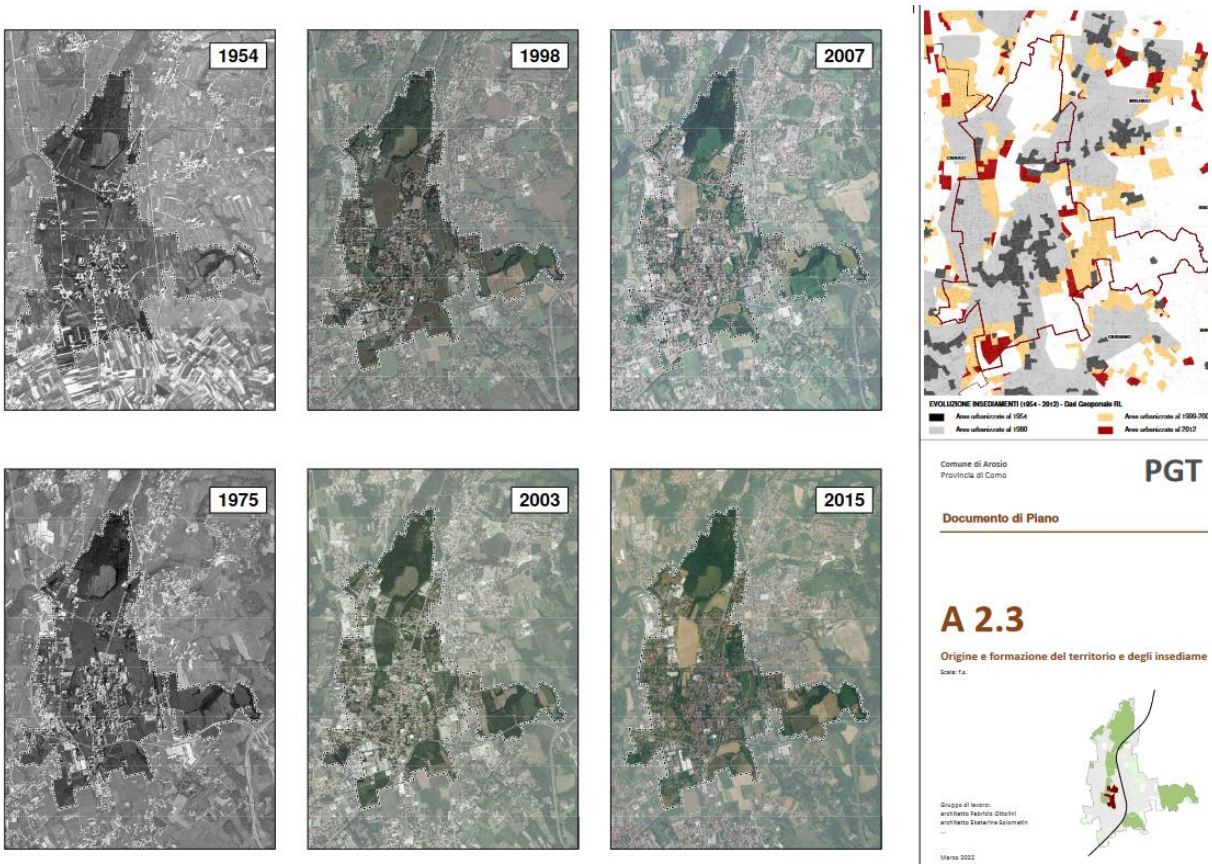


Tavola A.2.3 del DdP – Origine e formazione del territorio e degli insediamenti.

Come chiaramente rilevabile dalla lettura dell'evoluzione del sistema insediativo (tavola A.2.3 del DdP), i caratteri dello sviluppo urbano si intensificano a seguito dell'infrastrutturazione viaria sovralocale (anni 60 – 70).

Lo sviluppo del sistema urbano assume caratteri intensi sino agli anni '80, determinando le prime consolidate conurbazioni, che si completano nei due decenni successivi, sino all'inizio degli anni 2000.

Nel successivo periodo il ritmo di crescita, pur rallentando, si mantiene su livelli sicuramente superiori a quelli della media regionale. Testimoniato, in ciò, anche dal buon grado di attuazione delle previsioni del PGT vigente.

5.2 CARATTERI DEL SISTEMA URBANO. IL TESSUTO RESIDENZIALE E IL TESSUTO ECONOMICO

Come riportato nella Relazione del Ddp vigente *.. Nell'ambito del tessuto consolidato di Arosio, schematicamente, sono distinguibili due diversi ambienti urbani:* ***il nucleo rurale originario****, sviluppatosi lungo le pendici est della collina e relative estensioni dei primi decenni del 1900;* ***le espansioni contemporanee*** *caratterizzate, come già detto, dall'alternanza di un tessuto residenziale, misto residenziale e produttivo, prevalentemente produttivo (artigianale e industriale), del settore del mobile.*

Il tessuto urbano è denso e compatto, con edifici a cortina lungo i principali tracciati stradali e in Piazza Montello, con alcune aggiunte "fuori scala" risalenti al boom edilizio degli anni '60 – '70 del secolo scorso.

La struttura urbanistica che ne deriva è densa e presenta un impianto riconoscibile anche alla piccola scala.

Lo sviluppo insediativo è frutto della trasformazione delle particelle agricole in aree edificabili, attestate lungo le strade vicinali, che allargate per potere svolgere nuove funzioni, hanno definito la struttura urbanistica del centro abitato di Arosio.

Gli insediamenti produttivi privilegiano la localizzano lungo la viabilità provinciale, inizialmente la SP. 40 Arosio - Canzo, quindi la SP. 32 Novedratese, oltre ad alcuni episodi disseminati all'interno del tessuto urbano, il tutto senza una vera e propria aggregazione identificabile quale zona produttiva funzionalmente accessibile.

La successiva frammistione con l'edificato a destinazione residenziale, ha formato un tessuto "misto", che ha retto le contraddizioni funzionali e ambientali sino a quando il tessuto socioeconomico della brianza mobiliera ha prevalso. Successivamente, al mutare delle condizioni sociali e del modello produttivo, sono emersi problemi relazionali, tra le esigenze dell'abitare e quelle del produrre, condizione che costituirà uno dei nodi da risolvere nei prossimi anni in relazione al progressivo abbandono delle strutture produttive.

.....

La tipologia abitativa prevalente è quella mono-bifamigliare isolata su lotto, anche se nell'espansione più recente prevalgono tipologie a palazzina plurifamiliare con altezza massima di 4 piani fuori terra.

La localizzazione degli insediamenti produttivi in Arosio non si è configurata in ambiti autonomi e dedicati, ma ha privilegiato parti prossime al centro urbano poi inglobate dall'espansione residenziale (situazione che nel tempo ha portata a problemi di incompatibilità con il tessuto residenziale) e nella crescita più recente la formazione di sequenze lungo gli assi della viabilità provinciale.

Sebbene il carattere degli insediamenti produttivi assume spesso un carattere maturo, anche in termini di collocazione all'interno del sistema insediativo, i caratteri di dismissione o sottoutilizzo non sono prevalenti, evidenziandosi al più una frequente tendenza al riutilizzo di spazi produttivi per altre funzioni economiche, anche attraverso fenomeni altrettanto frequenti di frazionamento immobiliare.

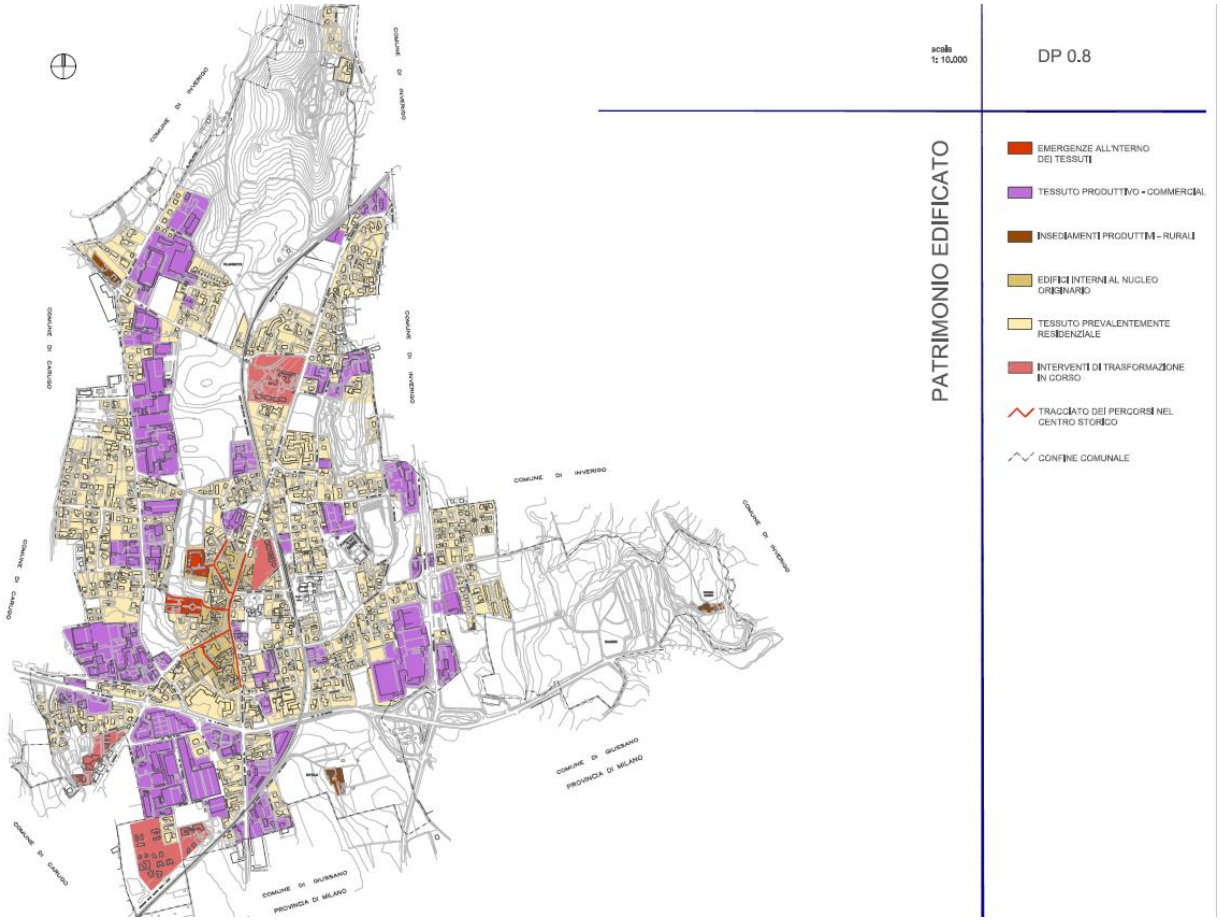


Tavola DP0.8 del PGT vigente – Patrimonio edificato

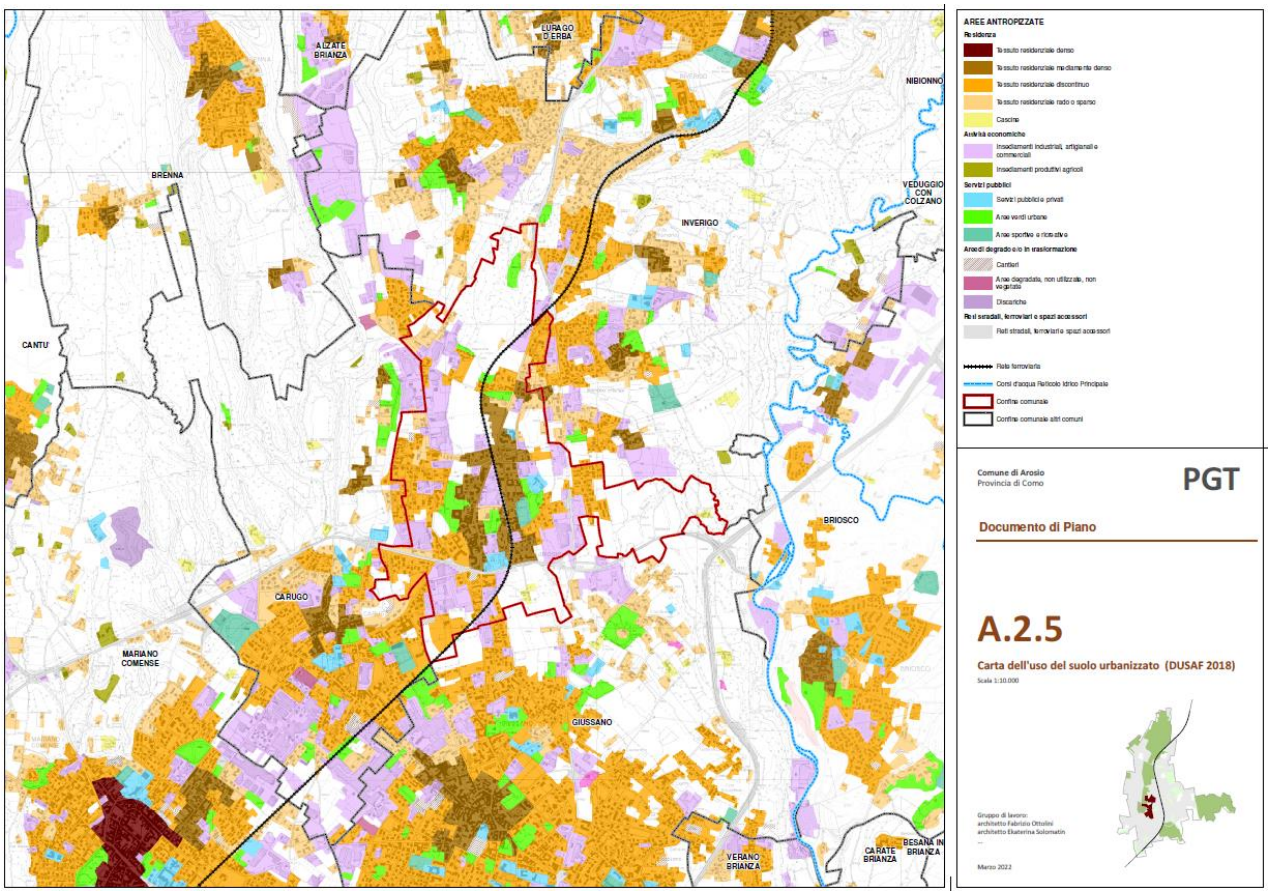


Tavola A.2.5 del DdP della Variante – Uso del suolo urbanizzato – DUSAF 2018

5.3 SERVIZI

Come si desume dalla lettura del Piano dei Servizi vigente, il carattere dell'offerta è prevalentemente di scala comunale ed articolata secondo tipologie tradizionali:

servizi alla persona

l'istruzione di base e superiore, i servizi sociali, i servizi sanitari, i servizi istituzionali, i servizi religiosi, i servizi culturali, sportivi e per il tempo libero;

verde urbano

articolato in base alla scala di riferimento in: giardini e parchi di quartiere, parchi urbani, parchi territoriali, spazi pubblici a carattere pedonale;

servizi alla mobilità e alla sosta veicolare

articolati in relazione al tipo di utenza al quale i singoli servizi si riferiscono: sosta a carattere locale a servizio esclusivo della residenza, sosta a servizio delle aree produttive, sosta a servizio delle attività terziarie e delle attrezzature commerciali;

Il Comune ... poi ... *gravita sui bacini limitrofi per la fruizione dei servizi di scala sovralocale, quali le scuole superiori, l'università, i servizi ospedalieri, gli impianti sportivi specializzati, ecc...*

Al fine di perseguire maggiori livelli di dotazione, il PGT vigente si avvale di meccanismi di perequazione utili a sostenere la politica dei servizi di scala comunale.

Il Piano dei Servizi vigente individua le seguenti *categorie di servizi (cfr. Tav. PS 1):*

a. *aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale per la residenza (aree SR);*
b. *aree per servizi funzionali alle attività produttive (aree SP);c) aree di interesse paesistico e ecologico - ambientale (IA);*
c. *aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi (aree MV).*
d. *aree e attrezzature per servizi pubblici di livello sovracomunale (aree SS).*

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico per la residenza, SR, qualificabili come standard urbanistici, riguardano in particolare:

a. *l'istruzione del primo e secondo ciclo ;*
b. *l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;*
c. *la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;*
d. *le attività culturali, associative e politiche;*
e. *le attività religiose;*
f. *gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;*
g. *gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici;*
h. *i parcheggi pubblici e di uso pubblico.*

Le aree per servizi funzionali ad insediamenti produttivi del settore secondario, del terziario direzionale e commerciale (SP), sono così articolate:

SP 1 funzionali alle attività produttive del settore secondario per servizi per l'industria e l'artigianato; centri assistenza e svago; mense, impianti sportivi e parcheggi al servizio degli addetti; aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

SP 2 funzionali alle attività produttive del settore terziario direzionale per: parcheggi; verde attrezzato; aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli.

SP 3 funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale per: parcheggi; verde attrezzato; aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli.

Le aree per infrastrutture di mobilità (MV) interessano:

a. *servizi di viabilità locali (strade di viabilità secondaria, strade dei Nuclei Storici, strade pedonali, percorsi ciclo-pedonali) non compresi in ambiti di trasformazione;*
b. *servizi a carattere ferroviario (linee e stazioni);*

***Le aree di interesse paesaggistico e ecologico - ambientale (IA)** partecipano alla formazione di corridoi ecologici in ambiti residenziali e produttivi, quale **componente, seppure esile, delle rete del verde assimilata alla funzione di interesse pubblico**.*

*Le **aree e attrezzature per servizi pubblici di livello sovracomunale (SS)**, coincidono con le importanti strutture socio-assistenziali, storicamente presenti in Arosio (**Fondazione Borletti e Fondazione Galetti**).*

Sulla base di queste classificazioni, il Piano dei Servizi vigente individua la dotazione complessiva di **servizi residenziali** (esistente e di progetto) in 187.130 mq così articolati:

	SERVIZI RESIDENZIALI (esistenti e di progetto)	**m²**
SR 1	ISTRUZIONE DI PRIMO E SECONDO CICLO	**13.176**
SR 2	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	**28.815**
SR 3	VERDE E SPORT	**116.866**
SR 4	PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	**25.038**
ST	SERVIZI TECNOLOGICI E AMBIENTALI	**3.235**
	TOTALE	**187.130**

La Tav. PS 2 del PdS vigente , identifica e localizza le aree qualificate come standard urbanistici a servizio della residenza, considerate per la verifica della dotazione di servizi di cui all'art. 9 c. 3 della LR 12/05 (18,00 mq/abitante).

*Complessivamente, le aree qualificate come standard urbanistico a servizio della residenza (SR) assommano a **156.548,00** mq, articolate nelle diverse categorie, come sintetizzato nella tabella seguente*:

	STANDARD RESIDENZIALE (m²)	esistente	progetto		TOTALE
			AREE INTERNE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	AREE INTERNE AGLI AMBITI CONSOLIDATI	
SR 1	ISTRUZIONE DI PRIMO E SECONDO CICLO	13.176			13.176
SR 2	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	27.966	460		28.426
SR 3	VERDE E SPORT	40.581	16.032	32.160	88.773
SR 4	PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	19.724	5.272		24.996
ST	SERVIZI AMBIENTALI	1.177			1.177
	TOTALE	**102.624**	**21.764**	**32.160**	**156.548**

A fronte di una **capacità insediativa teorica** del PGT vigente stimata in **6.147** abitanti, il piano dei servizi quantifica in **25,46 mq/ab** la **dotazione teorica** del PGT vigente (**156.549,00** mq **/6.147** abitanti)

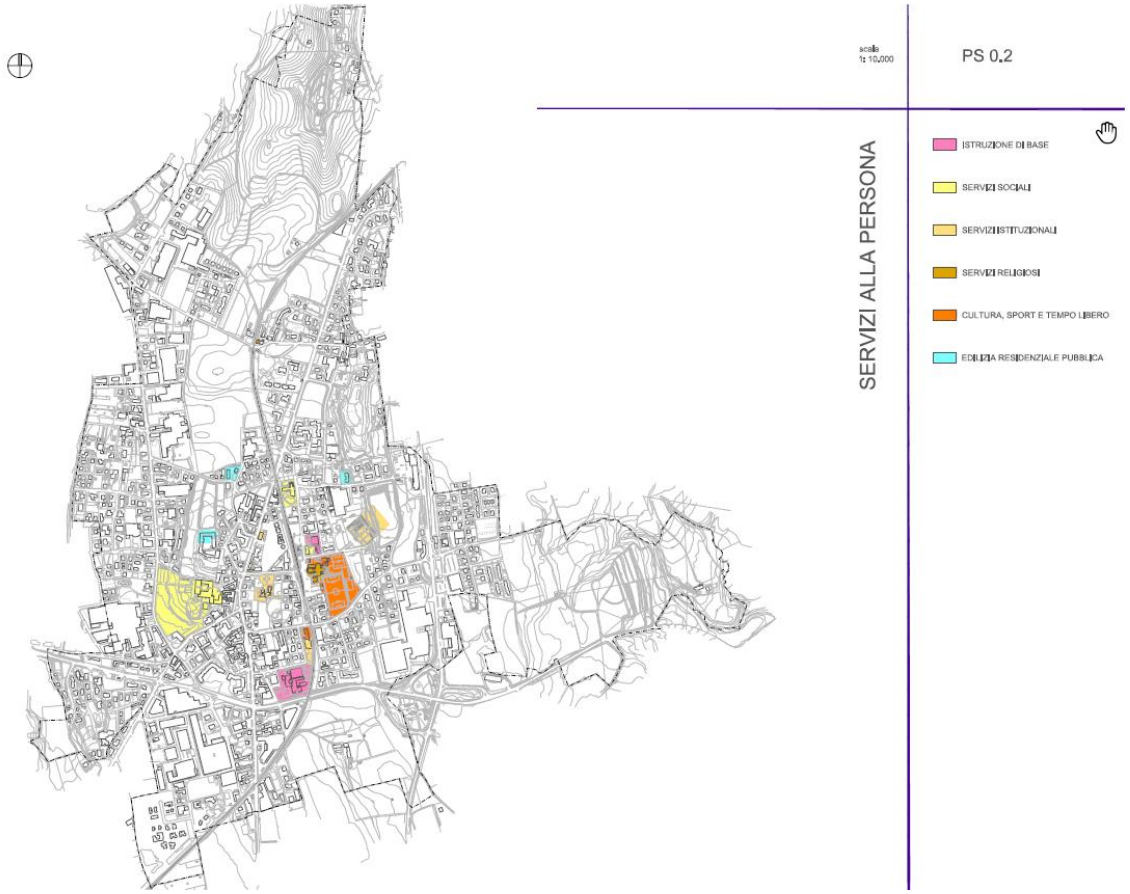


Tavola PS2 del PdS vigente

6. SISTEMA RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE

6.1 I CARATTERI STRUTTURALI DEL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Il territorio di Arosio, pur collocato all'incrocio tra le due direttrici storiche della SP 32 Novedratese e sulla direttrice storica della SS36 e interessato di forti processi di sviluppo dal dopoguerra ad oggi mantiene, pur se ai margini delle aree interessate da intensi fenomeni conurbativi, una rilevante componente ambientale che assume ulteriore valore proprio in virtù della progressiva rarefazione e dell'importanza che assume per l'equilibrio ecologico ed ambientale locale.

La struttura del sistema paesistico ambientale locale è efficacemente restituita dalla lettura effettuata dal PGT vigente, che individua quali elementi portanti di tale sistema:

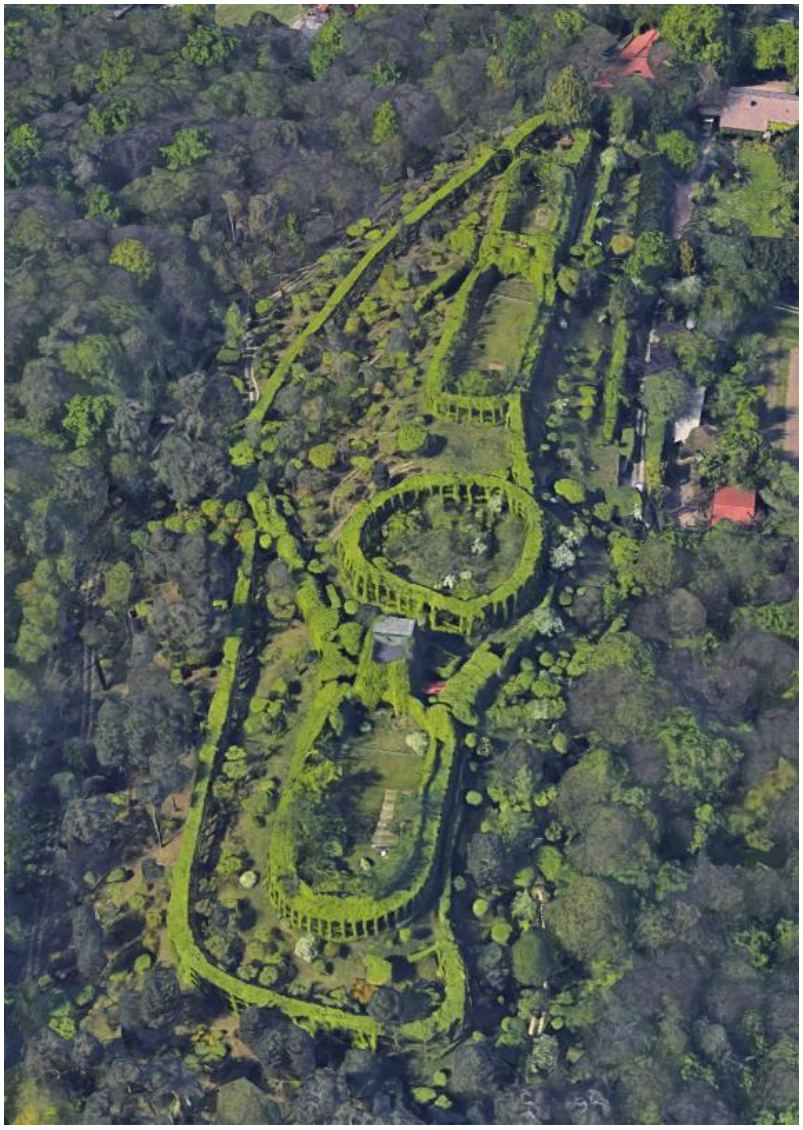
- l'***ampia area verde*** *che si estende* ***a nord del territorio comunale*** *al confine con Inverigo, denominato "il roccolo di Arosio", storicamente qualificato quale Osservatorio Ornitologico* (che, recentemente, ha cessato tale attività);
- *in continuità con l'ambito dell'Osservatorio, si estende la* ***vasta area agricola che penetra nel territorio urbanizzato sino*** *ai margini del nucleo storico* ***alle pendici del "castello****";*
- l'***area agricola*** *morfologicamente* ***appartenente alla Valle del Lambro****, localizzata nella parte orientale del territorio comunale e compresa nell'ambito dell'omonimo Parco* ... comprensiva delle ..... ***incisioni dei corsi d'acqua****, Roggia Pissavacca e Roggia Riale ..* perlopiù ricompresa nel Parco Regionale della valle del Lambro;
- l'***area agricola a sud della linea ferroviaria****, presidiata dall'insediamento rurale della* ***Cascina Bittolo****, in continuità con l'ambito agricolo in territorio di Giussano.*

Uno degli elementi di maggiore pregio paesistico ambientale presente sul territorio comunale è costituito dalla struttura del "**roccolo di Arosio**" *magnifica architettura verde, sito nell'ambito del complesso naturalistico dell'Osservatorio Ornitologico; era già presente sulle cartografia del 1710 e se ne ha testimonianza archivistica nel 1722 (mappe del Catasto Teresiano). Le costanti operazioni di manutenzione hanno favorito la tutela dell'articolato complesso arboreo di notevole valore storico e architettonico.* A seguito della cessazione dell'attività di osservazione e della relativa gestione, tale eccellenza paesaggistica rischia di perdersi nell'arco di poco tempo, trattandosi perlopiù di un'architettura vegetale che necessita di continua manutenzione e gestione.

L'area del "roccolo" ricade per la quasi totalità in territorio di Arosio e in piccola parte nel territorio di Inverigo, sino a poco tempo fa svolgeva la funzione di Osservatorio ornitologico. Essa è ... *posta lungo una delle principali direttrici italiane della migrazione, si estende su una superficie di circa 125.000,00 mq di cui oltre 36,000,00 mq recintati; l'impianto di cattura risale a tempi antichi; infatti era già rappresentato sulle carte del 1710 e se ne ha testimonianza archivistica nel 1722 (Catasto Teresiano).*

All'interno dell'Osservatorio sono presenti diverse strutture sino a poco tempo fa ... *utilizzate sia per finalità di ricerca che per scopi didattici a favore di gruppi o scolaresche. Una di queste strutture è il Museo Ornitologico, collocato .... all'ingresso della struttura*.

La parte sommitale del "roccolo" .... *comprende due strutture, un tempo i caselli del roccolo, poi riconvertite a centro studi, laboratorio di inanellamento e camere di alloggio per i ricercatori ospiti*.



La struttura architettonico-vegetazionale del “roccolo” di Arosio – ex Osservatorio ornitologico – fonte Google Earth ®

La struttura architettonico-vegetazionale del “roccolo” di Arosio – ex Osservatorio ornitologico

Un'altra costruzione importante presente nel roccolo è la "veranda" completamente mimetizzata nel complesso arboreo, che l'armonizza con tutta l'attività circostante, che comprende una sala equipaggiata per tenere conferenze di carattere scientifico (anch'essa oggi non più in funzione).

A livello di struttura territoriale del sistema ambientale e paesaggistico, il PGT vigente individua sul territorio comunale quattro macro settori, ulteriormente articolati anche in sub-aree e diversamente caratterizzati dal punto di vista geologico e vegetazionale, che costituiscono gli elementi residuali del paesaggio rurale e ambientale originario.

Tali macro settori costituiscono poi l'ossatura di progetto del sistema rurale a ambientale del PGT vigente , individuati dalla tavola *DP06 – Agricoltura e ambiente* - del PGT vigente.

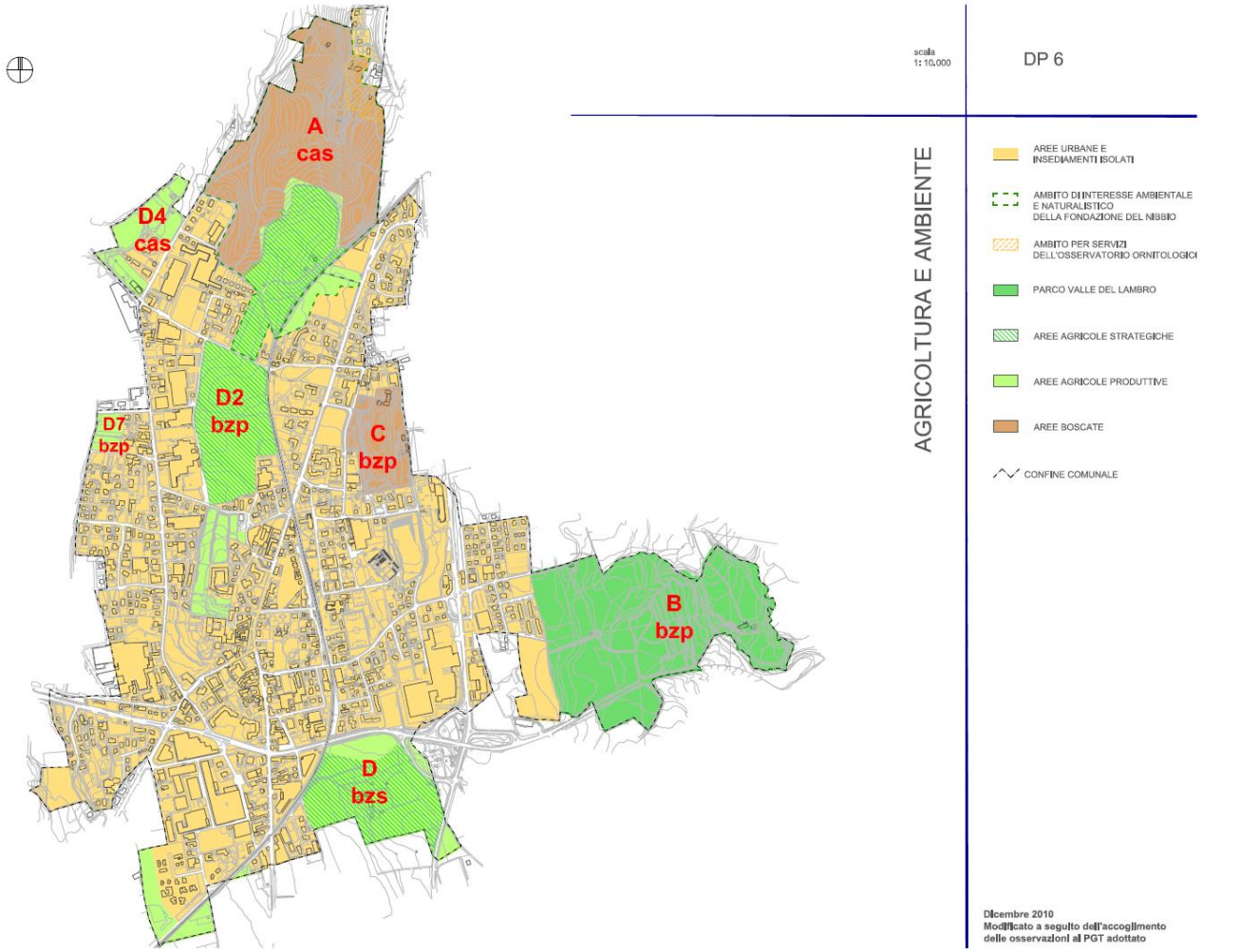


Tavola DP06– Agricoltura e Ambiente - del PGT vigente

Essi sono:

- **Macro settore A**: **<u>Dossi Morenici</u>**

  Esso comprende le aree adiacenti all'ambito all'ex Osservatorio Ornitologico e gli elementi vegetazionali presenti comprendono *il Castagneto* (sul dosso) e il Querceto di rovere e/o farnia nelle zone di transizione tra il dosso e il piano, oltre ai più diffusi boschi misti composti da diverse specie arboree (Quercus rubra - Robinia pseudoacacia – Pino Silvestre, Betulla, Prunus avium, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, carpino bianco (Carpinus betulus) e, sporadicamente, Platano e Pioppo.

- **Macro settore B: Area Gallese - Cascina Guasto**

  E' individuata nella porzione di territorio libero perlopiù ricompresa nel Parco regionale della valle del Lambro *suddivisibile ulteriormente in due sottoporzioni delimitate dalle Rogge Pissavacca e Riale.*

  L'area sommitale rivolta in prossimità della Via Vallassina è costituita da una distesa di prati agricoli abbandonati, invasi da vegetazione ruderale (Artemisia sp., Rubus sp.) di scarso valore paesaggistico.

  Questa porzione di territorio prosegue digradando in direzione di Cascina Guasto seguendo l'incisione valliva della Roggia Riale.

  In questo tratto il manto erboso conserva le caratteristiche della prateria originaria, poiché le specie ruderali non hanno ancora preso il sopravvento.

  In questo settore ... *Le praterie sono interrotte, in prossimità dell'incisione valliva, da boschi misti di Robinia (Robinia pseudoacacia), Carpino bianco (Carpinus betulus), Acero (Acer pseudoplatanus) e Nocciolo (Corylus avellana).*

  Il PTC del Parco regionale ... *classifica tali aree in due tipologie:*

  a. Sistema delle aree prevalentemente agricole, relativamente a radure ed aree coltivate, per le quali il PTC persegue le seguenti finalità:
     1. *favorire le attività agricole impedendo l'espansione degli aggregati urbani*
     2. *consentire forme compatibili di fruibilità sociale, agricola e sportiva.*
     3. *favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini prevalentemente abitativi anche extra agricoli.*

  b. Ambiti boscati per i quali il PTCP persegue la finalità di ... *ricostruzione e salvaguardia del patrimonio naturalistico come ecosistema forestale polifunzionale da incentivare con condizioni quadro favorevoli, nonché della gestione razionale della selvicoltura sostenibile, delle finalità della protezione idrogeologica, della ricerca scientifica, della fruizione climatica e turistico - ricreativa.*

- **Macro settore C: Dosso sito tra Via Prealpi e Via dello Scimé**

  E' costituito da un dosso di limitate dimensioni, attorniato da abitazioni private con intercalate radure, ex frutteti, pianali coltivati a granoturco e vegetazione arborea ... posto in posiziona mediana del confine comunale est e in cui il progressivo indebolimento dell'azione di presidio svolta dalle attività agricole ne ha determinato la progressiva marginalizzazione ed abbandono rurale. Essa, tuttavia, svolge un'importante funzione di penetrazione del sistema ambientale all'interno del sistema urbano, mantenendo quindi un ruolo connettivo le cui rilevanza paesistica è accentuata dalla morfologia emergente del suolo.

- **Macro settore D:** (altre – ndr) **Aree agricole e boscate**

  Sono così classificate le altre aree rurali poste al margine del sistema urbano con carattere residuale e in parte poi interessate da previsioni di trasformazione urbanistica dello stesso PGT.

Tra le diverse aree individuate dal PGT sono state confermate a destinazione agricola le aree individuate, dalla tavola DP06 – Agricoltura e ambiente – del PGT vigente, come:

- **area in località Bittolo**, nella porzione sud limitrofa alla Valassina, individuata con la lettera **D** dalla tavola *DP06* vigente*;*
- **area di penetrazione** ambientale da nord, nei pressi **del Castello**, lungo la direttrice di Via Matteotti e Via Corridoni, individuata con la lettera **D2** dalla tavola *DP06* vigente;
- **area agricola** presente al confine ovest nei pressi di via D. Alighieri, individuata con la lettera **D4** dalla tavola DP06 vigente;
- **area agricola** residuale presente al confine ovest all'altezza di via Via S. Giuseppe, individuata con la lettera **D7** dalla tavola *DP 06* vigente.

La lettura strutturale effettuata dal PGT vigente trova riscontro negli ulteriori elementi di inquadramento ambientale elaborati dalla Variante generale nel suo apparato cartografico, che restituisce nell'insieme e con immediatezza l'articolazione del sistema paesistico ambientale del territorio comunale, anche con riferimento agli specifici elementi descritti ai successivi paragrafi del presente capitolo.

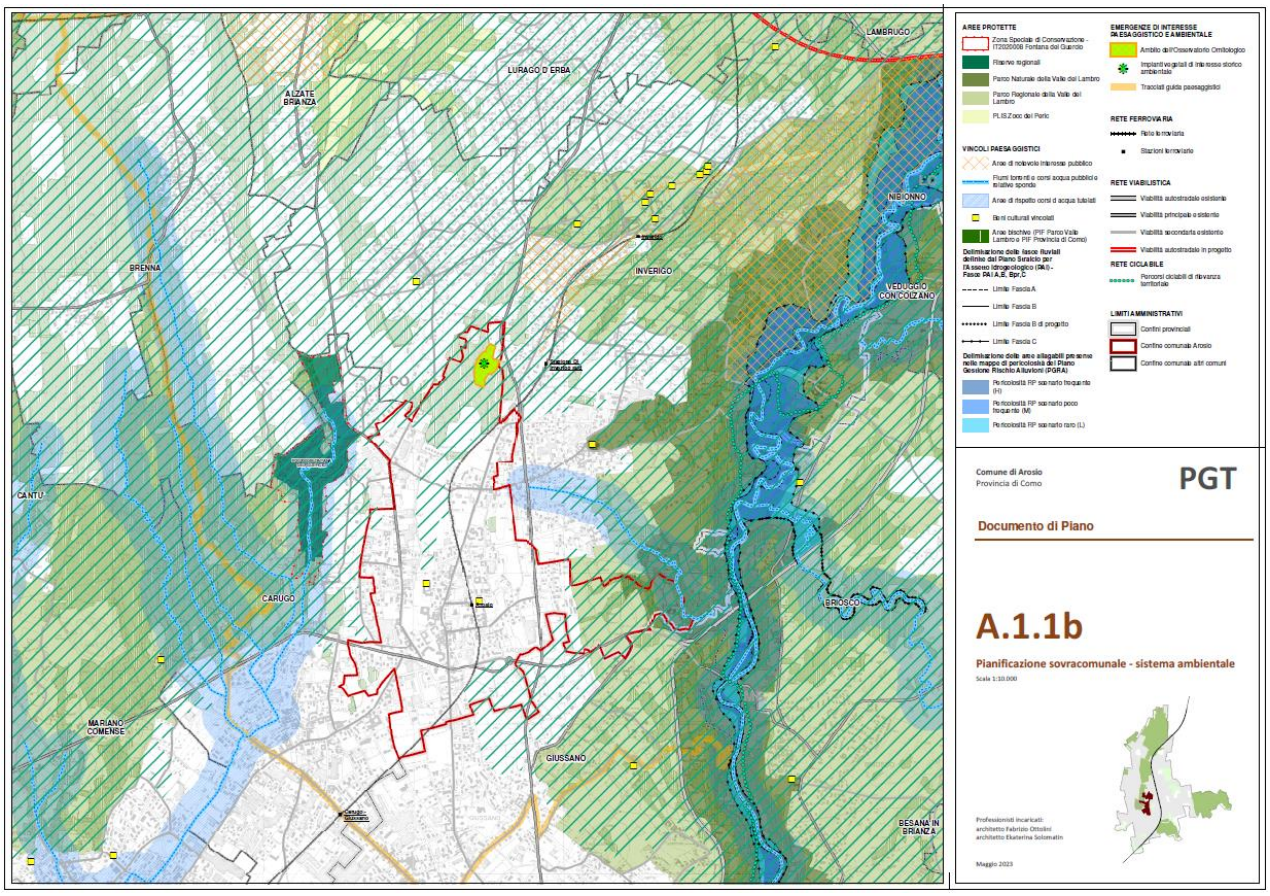


Tavola A.1.1.b - Pianificazione sovraccomunale – sistema ambientale - della Variante Generale

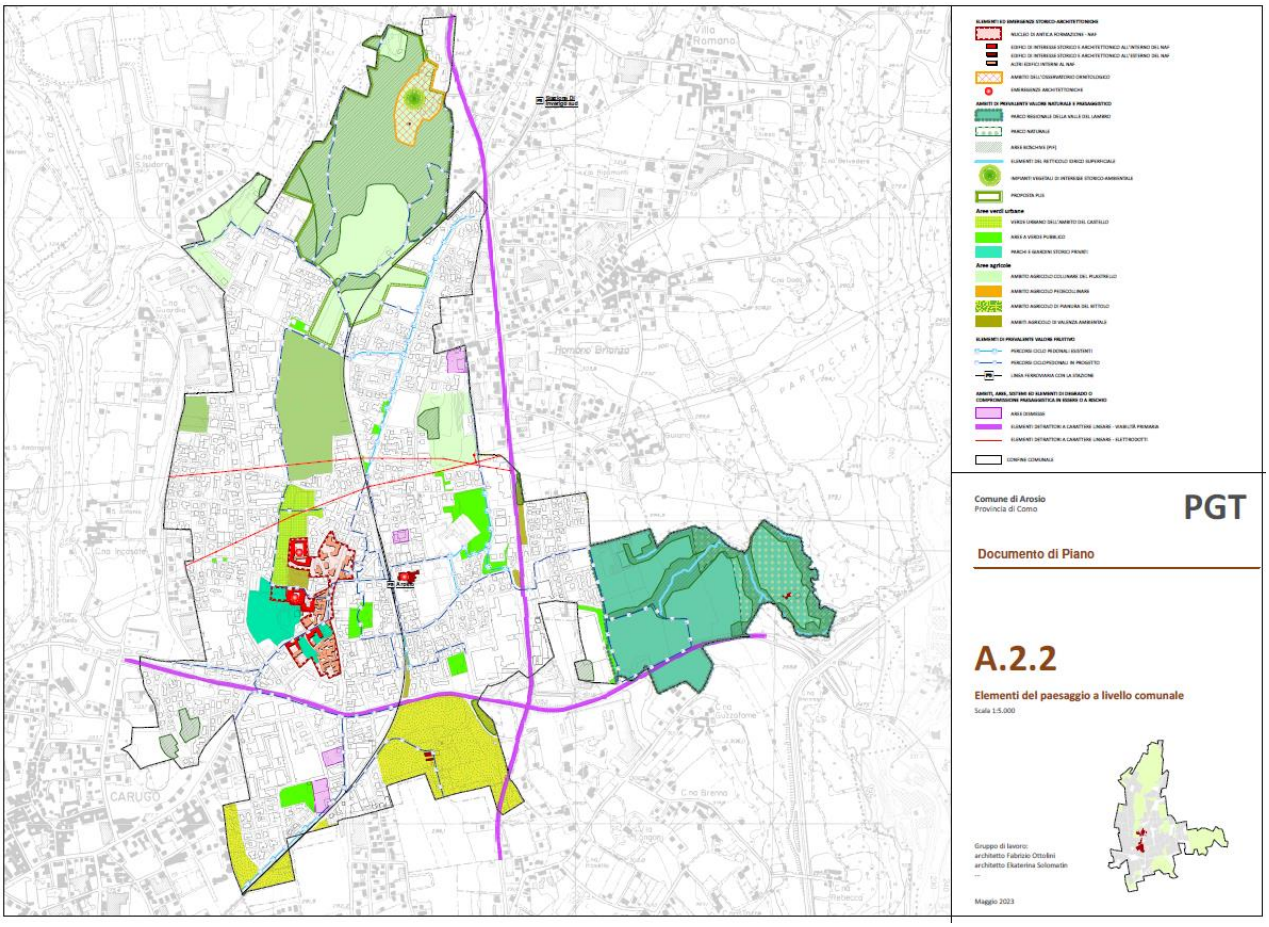


Tavola A.2.2 - Elementi di paesaggio a livello comunale - Variante Generale

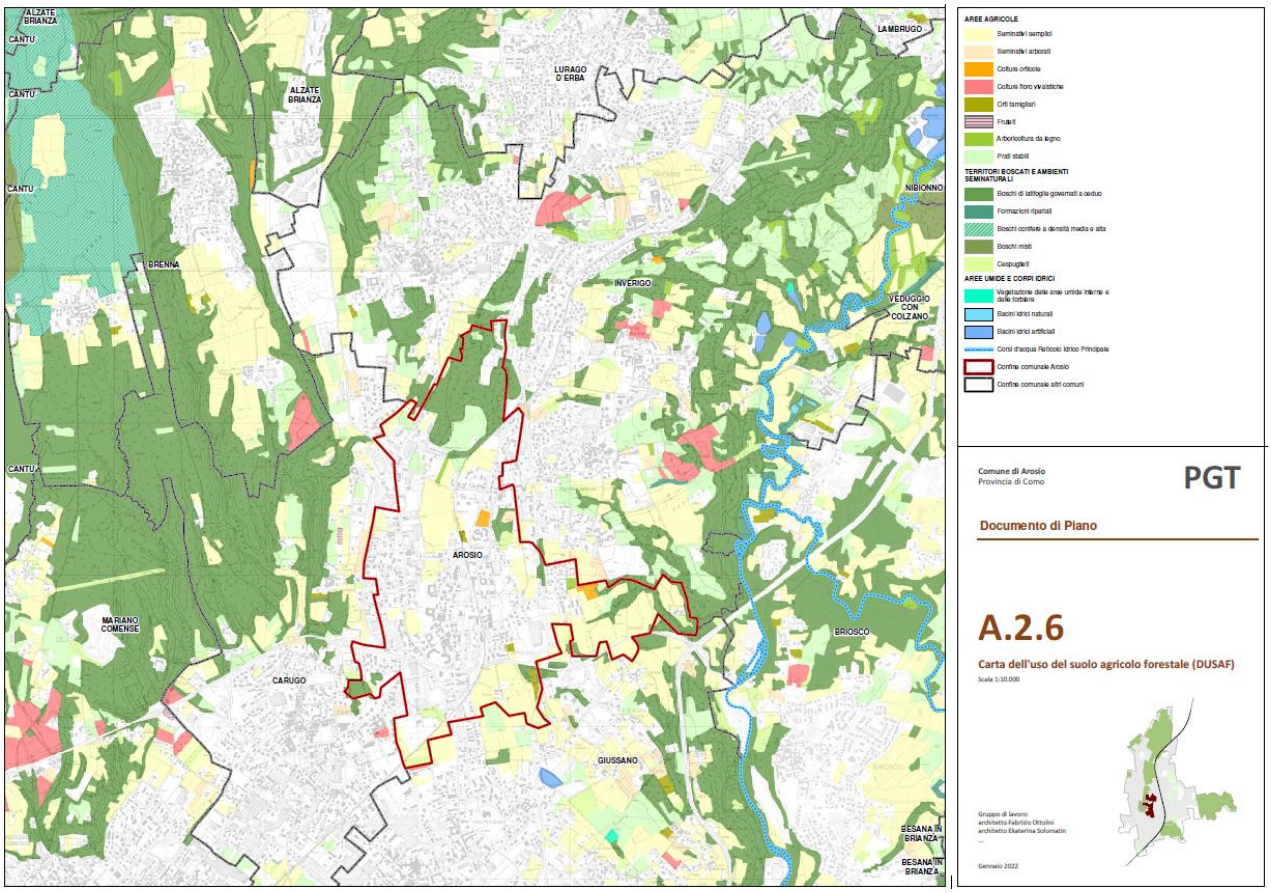


Tavola A.2.6 - Carta dell'uso del suolo agricolo forestale (DUSAF) – della Variante Generale

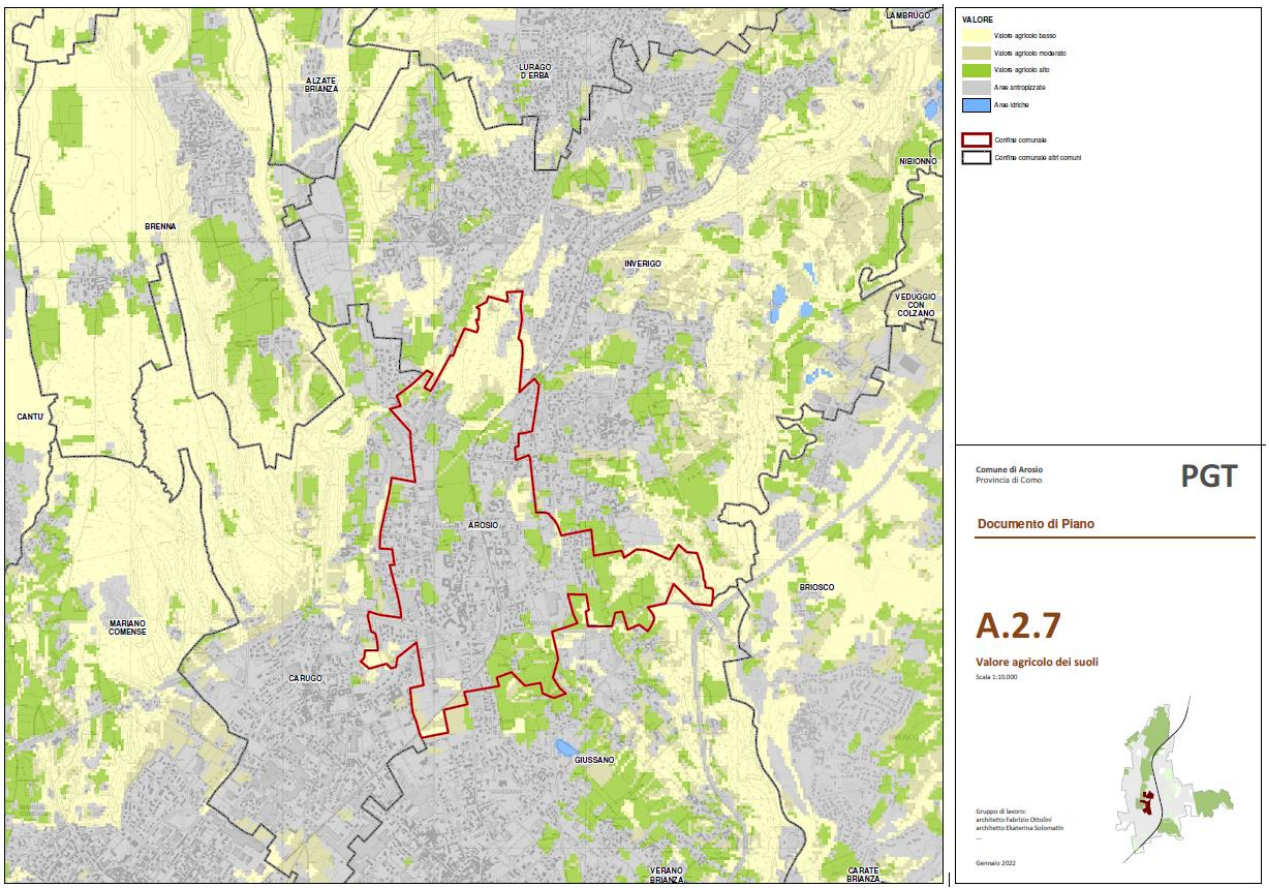


Tavola A.2.7 - Valore agricolo dei suoli – della Variante Generale

6.2 GLI ELEMENTI DI CONNESSIONE AMBIENTALE E I PROGETTI DI RETE ECOLOGICA

Il tema delle connessioni ambientali (reti ecologiche) per la salvaguardia della biodiversità è ormai centrale nella pianificazione urbanistica e territoriale, che la affrontano alle diverse scale di pianificazione a partire dagli obiettivi e dal disegno della rete ecologica comunitaria, che viene progressivamente dettagliato alle scale nazionali e sub-nazionali (in Italia scala regionale, provinciale e comunale).

Per quanto riguarda le ricadute dirette sulla pianificazione locale, alla scala gerarchica superiore si pone la **Rete Ecologica Regionale (RER)**, che costituisce lo strumento per raggiungere le finalità previste, in materia di biodiversità e servizi ecosistemici, dalla Convenzione Internazionale di Rio de Janeiro (5 giugno 1992) sulla diversità biologica e dalla Strategia di Sviluppo Sostenibile Europea (2006).

Essa è costruita, in Lombardia, con i seguenti obiettivi generali:

- riconoscere le Aree prioritarie per la biodiversità (DDG regionale n. 3376 del 3 aprile 2007);
- individuare un insieme di aree e azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica;
- fornire lo scenario ecosistemico di riferimento e i collegamenti funzionali per:
  - l'inclusione dell'insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE),
  - il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali,

  - l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di Valutazione Ambientale;
- articolare il complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello provinciale e locale.

Con la deliberazione **n. 8/10962 del 30 dicembre 2009**, la Giunta ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo agli ambiti precedentemente individuati anche l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stato pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati. Il progetto di RER pubblicato è costituito dai seguenti documenti:

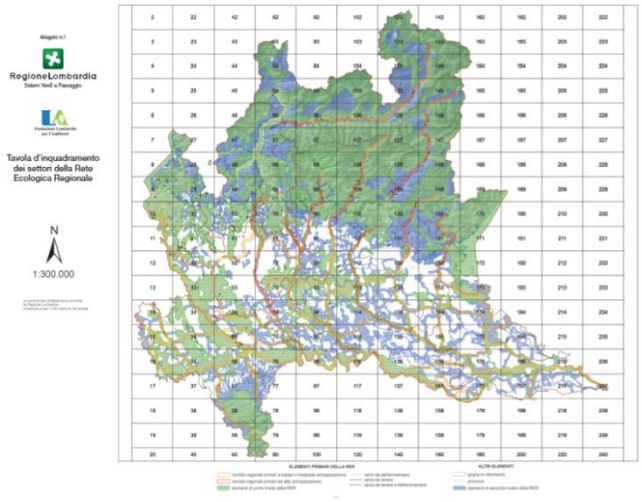
- Rete Ecologica Regionale della Pianura Padana e dell'Oltrepò Pavese (con schede descrittive e tavole 1:25.000 dei 99 Settori interessati)
- Rete Ecologica Regionale di Alpi e Prealpi (con schede descrittive e tavole 1:25.000 dei 66 Settori interessati)
- "Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali", che integra e completa il precedente documento approvato con DGR n. 6415/2007, fornendo indicazioni metodologiche e schemi tecnici necessari per l'attuazione degli elementi della Rete Ecologica;

La **Rete Ecologica Regionale (RER)** è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce un elemento progettuale di riferimento per la pianificazione regionale e locale. Essa riprende e sviluppa i "Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale" indicati nella DGR del 27 dicembre 2007 n. 8/6415, in cui vengono indicati i campi di governo prioritari per una rete ecologica polivalente:

- Rete Natura 2000;
- aree protette;
- agricoltura e foreste;
- fauna;
- acque e difesa del suolo;
- infrastrutture;
- paesaggio.

Il disegno di RER e i criteri per la sua implementazione forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale. Essa, inoltre:

- coadiuva il PTR nella funzione di indirizzo dei PTCP/PTM e dei PGT;
- aiuta il PTR a coordinare piani e programmi regionali di settore nell'individuazione di sensibilità prioritarie e target utili a favorire azioni di riequilibrio ecologico;
- fornisce, anche alle Pianificazioni regionali di settore, un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili.



La rete ecologica Regione Lombardia (RER) – PTR Regione Lombardia

Il documento **"Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali"** fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

Come già sopra richiamato, l'assetto di progetto complessivo della RER è stato realizzato dalla Regione suddividendo il proprio territorio in due sotto−aree ("Pianura Padana lombarda e Oltrepò Pavese" e "Alpi e Prealpi lombarde"), che sono state oggetto analizzate in due fasi successive. Il territorio di Arosio è ricompreso nella sub area della Pianura Padana lombarda e Oltrepò Pavese.

La suddivisione in due ai fini della costruzione della RER e

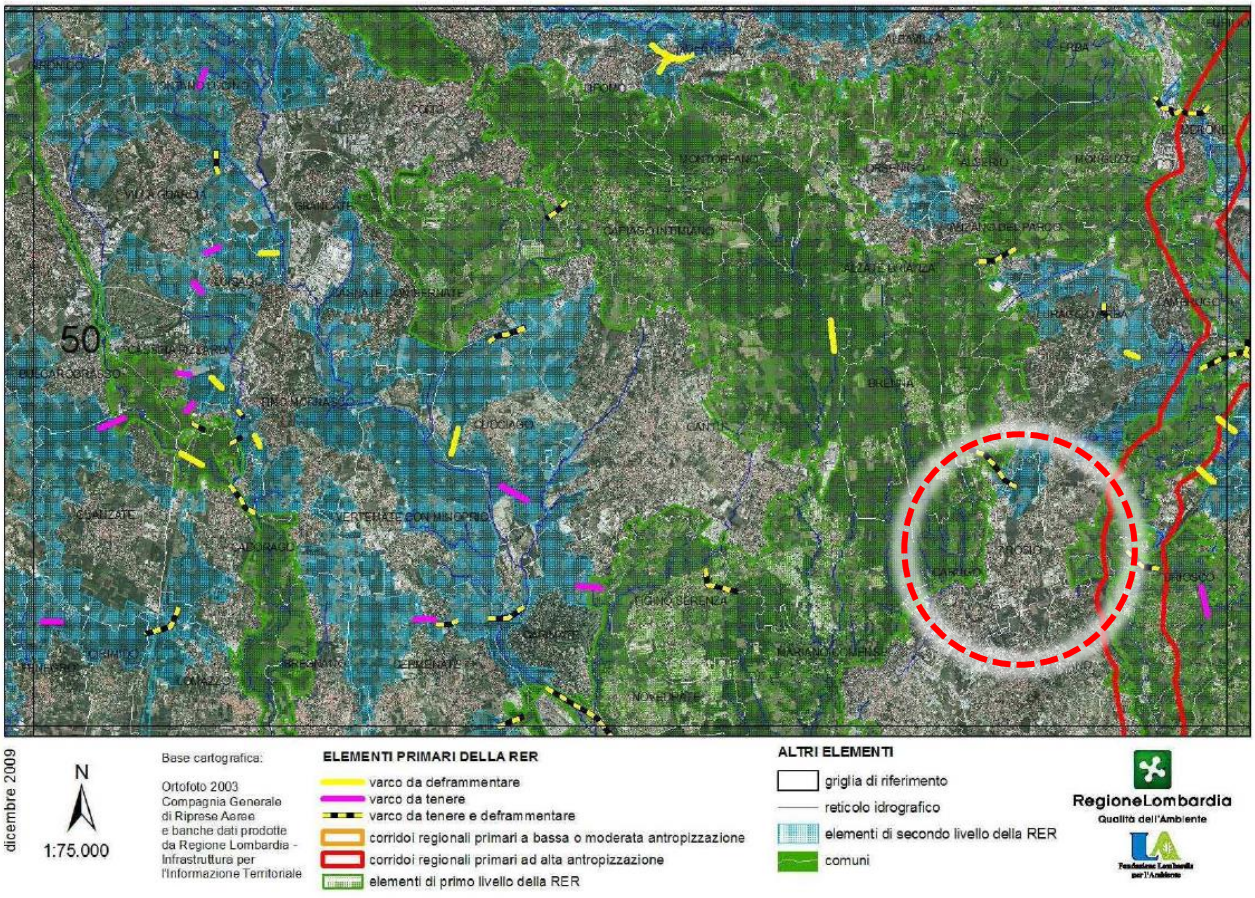
<u>Le indicazioni l'areale di Arosio sono dettate nelle schede RER del settore 50 - Laghi Briantei.</u>

La scheda del **<u>settore 50 – Laghi Briantei</u>** della REP indica che l'areale in cui si inserisce Arosio .... *è in larghissima parte incluso nell'area prioritaria per la biodiversità 01 –Colline del Varesotto e dell'alta Brianza, a testimonianza di un valore naturalistico residuo molto elevato. Buona parte dell'area è ricompresa in aree di primo livello della rete ecologica, che coincidono con una porzione di territorio molto interessante per la presenza di boschi misti e di latifoglie di valore discreto e localmente buono, brughiere residue, corsi d'acqua e risorgive in alcuni punti di valore particolarmente elevato (es. Fontana del Guercio), e di alcuni siti di eccezionale valore naturalistico, quali la Palude di Albate (Torbiere di Albate-Bassone) e alcuni dei Laghi Briantei (Montorfano, Alserio, Pusiano).*

Tutta l'area è interessata da forte urbanizzazione ed infrastrutturazione, soprattutto nell'area comasco-canturina. Ciò si riflette su consumo del suolo e crescente frammentazione/ isolamento delle aree naturali.

La conservazione delle aree a maggior valore naturalistico in questa porzione dell'area di studio è di fondamentale importanza anche per il mantenimento di popolazioni vitali di molte specie in aree ubicate più a sud, verso Milano. Molte delle specie presenti nell'area compresa tra questo settore e Milano necessitano infatti del continuo apporto di nuovi individui da queste aree più settentrionali, dal momento che le ridotte superfici di habitat della fascia a nord di Milano non consentono il mantenimento di popolazioni sufficientemente grandi per sopravvivere ad eventi stocastici e demografici sfavorevoli. Il mantenimento quindi delle aree sorgente e delle connessioni tra tessere di habitat interne ed esterne a questo settore riveste pertanto un'importanza che va oltre alla pura conservazione di questi siti..

Oltre ai diversi **elementi di tutela** presenti nel settore (**SIC** – IT2020011 Spina Verde; IT2020005 Lago di Alserio; IT2020006 Lago di Pusiano, IT2020003 Palude di Albate, IT2020004 Lago di Montorfano, IT2020008 Fontana del Guercio, i **parchi regionali** della Spina Verde e della Valle del Lambro, le **Riserve Naturali** del Lago di Montorfano della Fontana del Guercio, l'**area di rilevanza ambientale** (ARA) Brughiera Comasca) individua gli **elementi di primo livello** (Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962) **e secondo livello** (Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie e la quasi totalità delle aree non comprese nelle zone di primo livello) **della RER**.



Essa, nel fornire le indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale nel settore (con richiami alle indicazioni generali del PTR, alla DGR n. 8/10962 del 2009 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi"; e alla DGR 8/8515 del 2008 Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali") evidenzia che ... *L'area prioritaria 01 -Colline del Varesotto e dell'alta Brianza è caratterizzata da un buon livello generale di naturalità e dalla presenza*

di aree ad elevatissimo valore naturalistico, accompagnate da una forte pressione antropica sotto forma di urbanizzazione e frammentazione dovuta all'elevata infrastrutturazione. Numerosi punti necessitano di interventi di deframmentazione per ripristinare la connettività ecologica. Tali contesti sono riportati nella cartografia di settore, cui si rimanda per una visualizzazione di dettaglio delle principali emergenze in questo senso. In generale, si deve comunque rimarcare la necessità che le nuove espansioni dei centri urbani e la realizzazione di nuove infrastrutture avvengano senza compromettere la connessione ecologica tra tessere di habitat, già fortemente ridotta e compromessa in molte situazioni.

La rappresentazione di dettaglio della RER sul territorio comunale (tavola A.1.3 della Variante generale) evidenzia comunque l'assenza di Corridoi o varchi ecologici e l'inclusione delle aree naturali del Comune negli elementi di secondo livello della RER.

Ad un livello di maggior dettaglio, la **Rete Ecologica Provinciale** costituisce la declinazione, a livello più di dettaglio, della RER.

In particolare la REP, che può essere meglio dettagliata alla scala locale sulla base delle indicazioni date dal PTCP (art. 11) costituisce lo strumento attraverso il quale il PTCP **identifica gli ambiti del territorio provinciale che, per qualità paesaggistica e funzione ecologica, necessitano di essere salvaguardati in funzione della sostenibilità insediativa con riguardo alle norme sul consumo di suolo del PTCP** (artt. 38 e 39).

L'articolazione della REP nel territorio di Arosio è già stata descritta nel dettaglio nel precedente paragrafo 2.6.7. Si richiama qui solamente che rispetto agli elementi declinati dalla REP, il Comune di Arosio è interessato dalla presenza di:

- Aree sorgenti di biodiversità di 2° livello – CAS;
- Zone tampone di 1° livello - BZP;
- Zone tampone di 2° livello – BZS.

Tali specifici elementi della Rete ecologica provinciale sono già individuati e assunti dal PGT vigente nella tavola DP06 – Agricoltura e ambiente – che individua con apposite sigle gli elementi corrispondenti della REP.

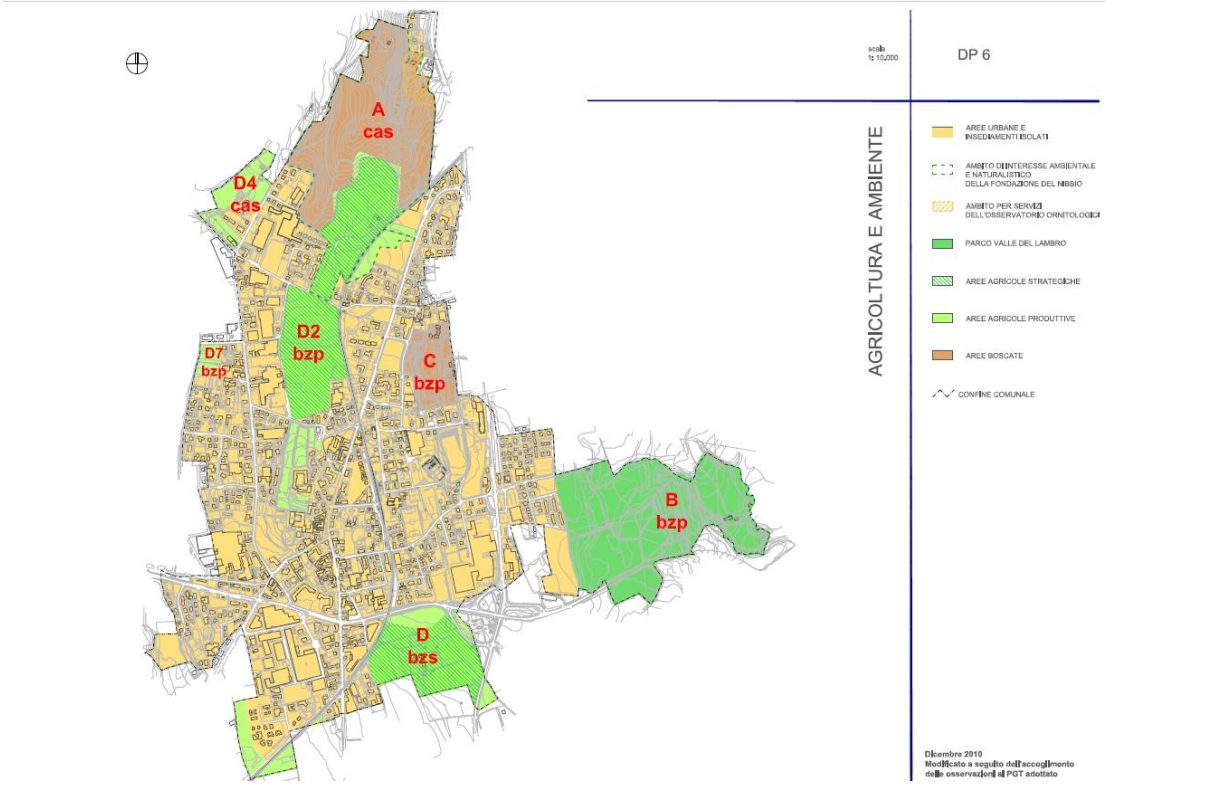
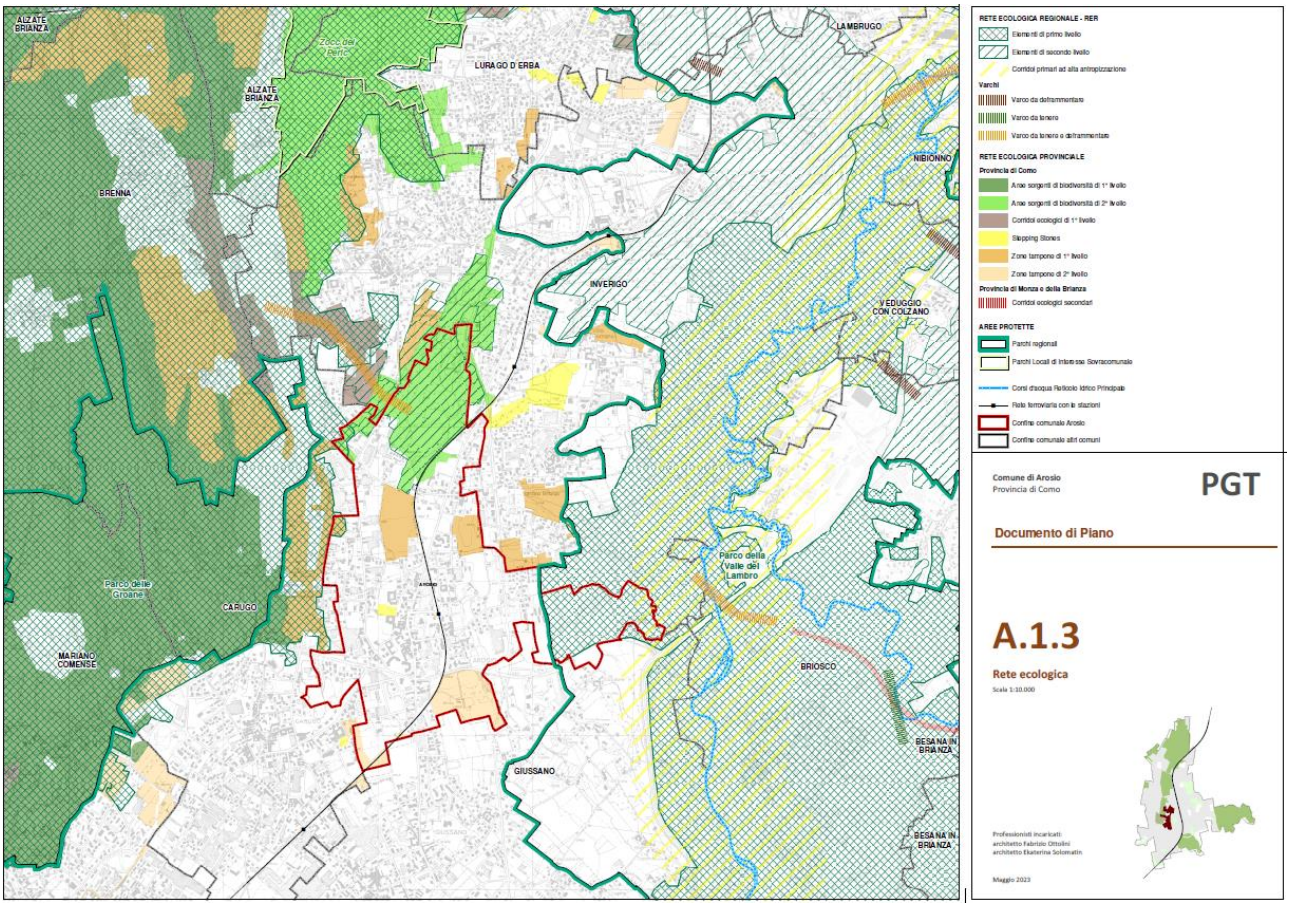


Tavola DP06– Agricoltura e Ambiente - del PGT vigente

<u>Gli elementi di struttura delle reti ecologiche Regionale e provinciale sono comunque riassunti, a livello generale, dalla tavola A.1.3 della Variante Generale.</u>



La Rete Ecologica regionale e provinciale sul territorio di Arosio – tav. A.1.3 della Variante Generale al PGT

6.3 IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E I BENI TUTELATI

Come riportato nella Relazione del DdP vigente ..... *Nell'ambito del tessuto consolidato di Arosio, schematicamente, sono distinguibili due diversi ambienti urbani: il nucleo rurale originario, sviluppatosi lungo le pendici est della collina e relative estensioni dei primi decenni del 1900; le espansioni contemporanee caratterizzate, come già detto, dall'alternanza di un tessuto residenziale, misto residenziale e produttivo, prevalentemente produttivo (artigianale e industriale), del settore del mobile.*

Il patrimonio edificato del centro storico è costituito da ciò che rimane degli edifici appartenenti all'impianto rurale originario (cascine, abitazioni, fienili e stalle).

Infatti, solamente alcune corti sono state, totalmente o parzialmente, conservate nella morfologia e nei caratteri matrici, a cui si aggiunge Casa Olgiati, del '700, oggi sede della Fondazione Borletti.

Le restanti corti hanno subito progressive sostanziali trasformazioni edilizie e tipologiche che ne hanno stravolti i caratteri morfologici e formali.

Il "castello" identifica un caso del tutto eccezionale di corte rurale fortificata del nucleo antico. Posto sulla sommità di una collina, il castello ha origine antiche e conserva ancora alcuni tratti di un passato da cittadella fortificata. Allo stato attuale però non rimane sostanzialmente che una corte perlopiù adibita ad uso residenziale, mortificata nei caratteri materici e di unitarietà delle finiture dagli interventi edilizi succedutesi negli anni.

Il tessuto edilizio che compone il nucleo originario, denso dal punto di vista volumetrico, è composto da edifici di impianto rurale (cascine, abitazioni, fienili e stalle), organizzati a corte, con una trama più fitta per i piccoli edifici e un impianto ampio per gli edifici nobiliari.

Pochi edifici mantengono le caratteristiche morfologiche originarie, mentre i più hanno subito interventi di ristrutturazioni per parti, conseguendo un progressivo degrado dell'immagine complessiva.

Allo stato, le corti, gli edifici e gli spazi, che hanno conservato i caratteri morfologici, architettonici e materici sono:

- *Edificio a corte con annesso parco di Via Marconi angolo Via Crocefisso (lato ovest)*
- *Edificio a corte con annesso parco di Via Marconi angolo Via Crocefisso (lato est)*
- *Complesso del castello*
- *Edificio d'abitazione rurale Via Santa Maria Maddalena*

Inoltre, si connotano per la marcata identità storico.- documentaria, sono:

- ***Casa Olgiati** la struttura, risalente al '700, venne costruita come residenza padronale dall'omonimo marchese. Nel corso degli anni divenne dapprima un luogo per l'assistenza dei giovani militari feriti durante le due guerre mondiali e permanentemente invalidi. Successivamente venne esteso il campo assistenziale agli invalidi del lavoro e agli anziani non autosufficienti, trasformandosi in una **residenza sanitaria assistenziale** (**attuale Fondazione Borletti**).*
- *La **Croce di piazza Montello**, del 1723, è stata eretta su di un'alta colonna con l'auspicio di difendere il territorio dalle tempeste, che spesso rovinavano interi raccolti dei contadini. Il monumento venne rifatto nel 1931 a seguito dell'usura del tempo.*

- *Il **Crocifisso** all'angolo tra via Marconi e via Crocifisso, posizionato all'interno di un'edicola barocca del 1730.*

Infine ..... *Pur essendo localizzata all'esterno del nucleo originario, la Chiesa Parrocchiale, edificata nel 1787, quale edificio isolato, rappresenta un luogo storico ed identificativo per la comunità di Arosio.*

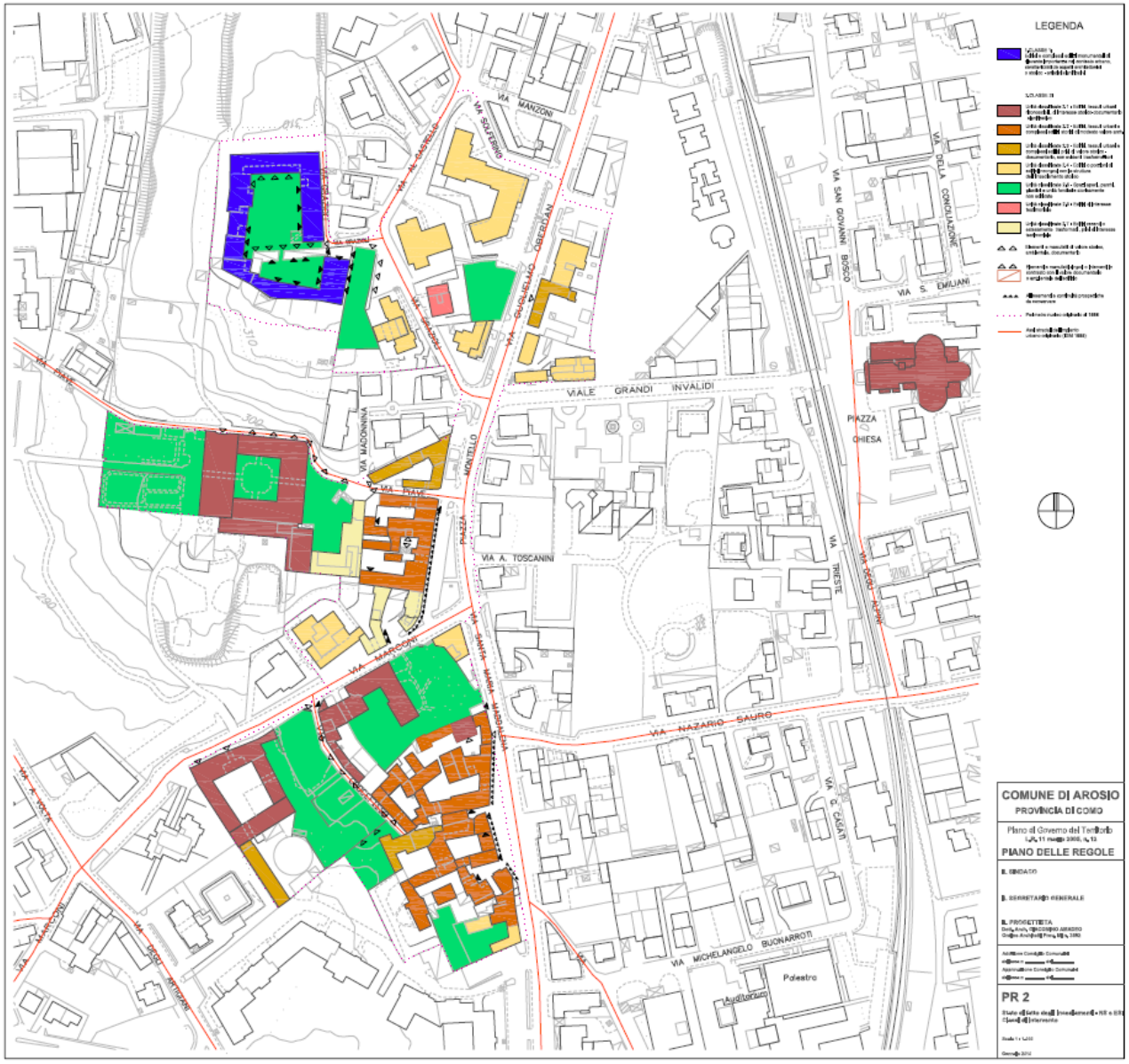


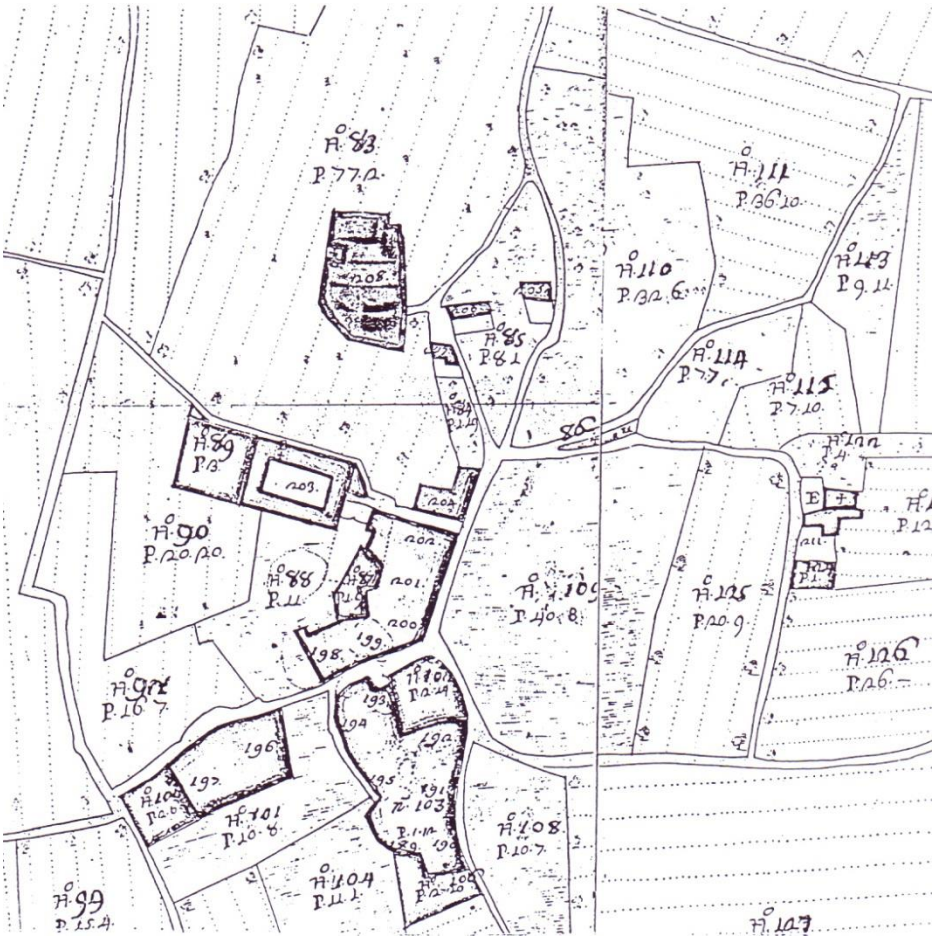
Tavola PR 2 del PdR vigente – Stato di fatto degli insediamenti storici e Classi di intervento

Dal Piano delle Regole vigente si assume che ... *Gli ambiti di interesse storico - ambientale, riferiti alla cartografia IGM del 1888 e del 1939 e definiti dal PR sono:*

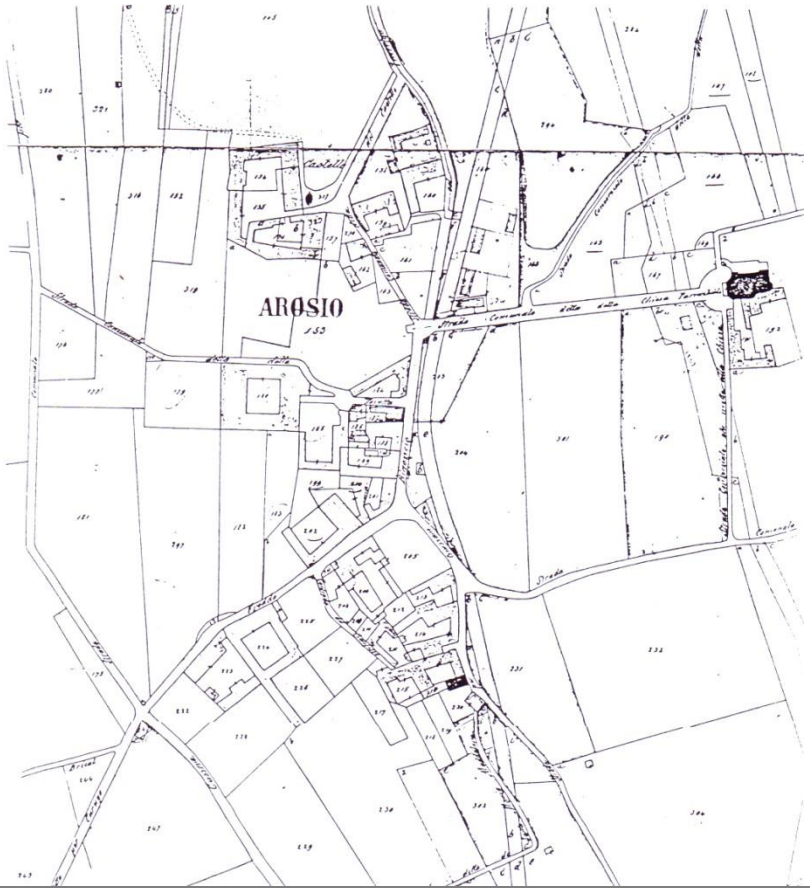
- *NS, nuclei storici;*
- *ES, complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale presenti nel tessuto urbano consolidato (ES).*
- *Spazi e aperti, parchi e giardini di impianto storico*
- *Impianti vegetali di rilevanza storica e/o paesaggistica e ambientale*

Gli stralci documentari e cartografici seguenti, evidenziano i riferimenti utilizzati per la individuazione e la perimetrazione dei nuclei storici.

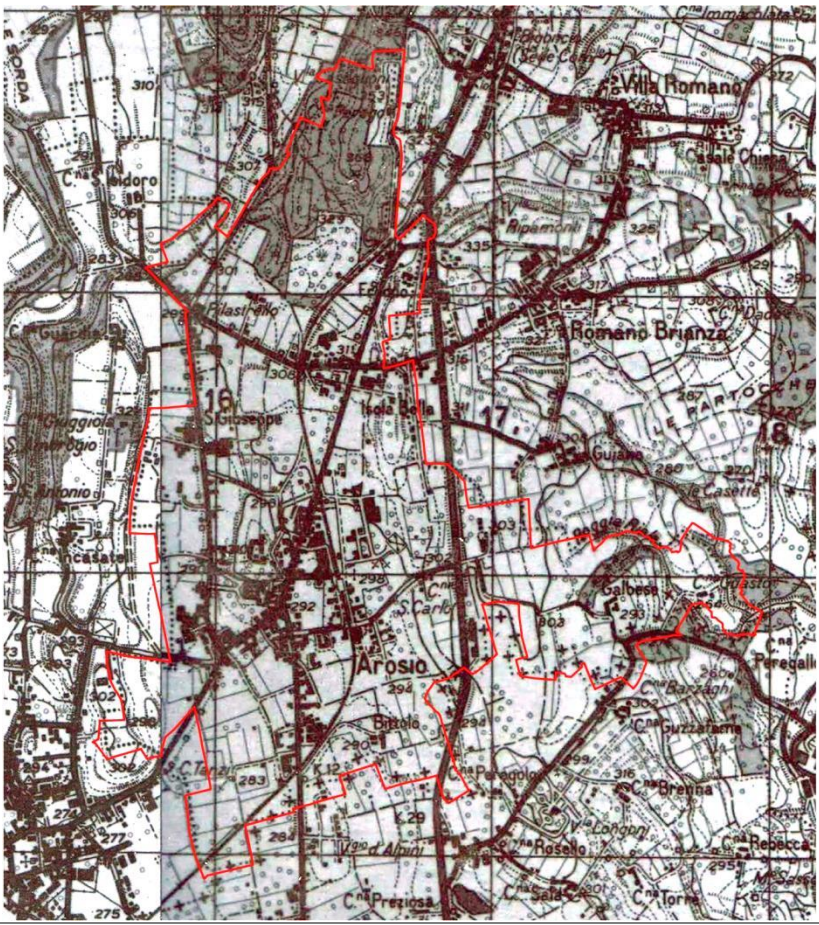
Il centro storico di Arosio primi anni del 1900



Catasto Teresiano 1760



Arosio - Catasto 1857



Carta IGM 1959 (in rosso gli attuali confini amministrativi di Arosio)

Sembra importante richiamare che l'approccio del PGT vigente rispetto al patrimonio storico riserva una opportuna attenzione anche agli elementi di qualità degli spazi aperti presenti nel tessuto storico centrale, individuando:

- i Parchi e giardini di interesse storico e ambientale o documentario
- gli Spazi aperti di interesse storico ambientale o documentario

Tra questi sono posti in evidenza il giardino storico della Fondazione Borletti così come alcuni cortili che si affacciano su via Marconi, caratterizzati da alcune presenze arboree storiche e da un disegno del verde "ricercato".

6.4 GLI ELEMENTI DETRATTORI

Sono riconoscibili quali elementi potenzialmente detrattori del paesaggio locale:

- le infrastrutture territoriali (ferrovia, Novedratese, Valassina);
- le aree delle attività economiche mature attestate principalmente sulla SP40 – via Volta, sulla SP 41 – Valassina e più sporadicamente sulla SP32 Novedratese;
- le aree urbane dismesse o degradate

- **Gli elementi detrattori - Le infrastrutture territoriali**

  Le infrastrutture territoriali rappresentano spesso degli elementi detrattori dei valori paesistici. Esse infatti generano impatti, frazionano il territorio libero, inducono tendenze conurbative e di consumo di suolo, frammentano le originarie linee di organizzazione del territorio libero o degli insediamenti, con elementi ormai integrati nella struttura urbana e territoriale.

  Ulteriori presenze che alterano la qualità del paesaggio sono ad esempio gli elettrodotti le altre attrezzature tecnologiche di rilievo dimensionale.

- **Gli elementi detrattori – le aree delle attività economiche**

  Le aree produttive e le altre attività economiche hanno costituito (e in buona parte costituiscono ancora) il motore dello sviluppo economico locale. La loro presenza tuttavia, particolarmente densa lungo via Volta può connotarsi per elementi di conflitto con il tessuto urbano residenziale circostante.

- **Gli elementi detrattori – dinamiche insediative periurbane e usi impropri del territorio**

  La presenza di usi impropri, pur sporadici, nelle aree periurbane, si pongono spesso in contrasto con i caratteri originari del paesaggio. Altri usi impropri derivano dall'espulsione di attività fastidiose per il sistema insediativo, ma che costituiscono elementi di degrado del paesaggio.

- **Gli elementi detrattori – le aree urbane dismesse o degradate**

  La presenza di insediamenti dismessi, pur sporadica, o di episodi di sottoutilizzo si pongono in contrasto potenziale con i caratteri di qualità urbana, che costituiscono essi stessi elementi di qualità del paesaggio.

7 I VINCOLI TERRITORIALI

Il Documento di Piano compie una ricognizione dei vincoli amministrativi, ambientali e monumentali esistenti sul territorio comunale, di varia natura e che derivano da diversi riferimenti normativi o amministrativi.

Tra questi:

- i Beni culturali tutelati con Decreto di vincolo ai sensi dell'**art. 13 del D.Lgs. 42/2004** (nella fattispecie, per il territorio comunale, il Castello di Arosio e la chiesa parrocchiale;
- i Beni paesaggistici di cui all'**art.142 del D.Lgs. 42/2004**. Precisamente, per Arosio, la fascia di rispetto di 150 m dalle sponde dei fiumi e i boschi;
- la fascia di rispetto cimiteriale definita ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e s.m.i.. (corrispondente a quella già indicata dal PGT vigente). L'uso delle aree ricomprese in tale rispetto è normato dall' art. 338 del T.U.LL.SS., come modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e l.r. n. 22/2003. Essa è presente nelle tavole del PdR per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.
- le distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti di alta tensione, alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvato con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati (assunte dal PGT vigente).
- le zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti di emungimento dell'acqua potabile sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. n. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.
- le fasce di rispetto del reticolo idrico principale e minore e dei consorzi di bonifica e gli altri vincoli idro-geologici operanti sul territorio da essi derivanti;
- i vincoli di difesa del suolo afferenti ai caratteri geologici (classi di fattibilità) e al rischio sismico;
- le fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/92, riferite alla maglia viaria sovralocale (rete viaria provinciale e statale);
- le fasce di rispetto delle linee di metanodotto;
- le fasce di rispetto ferroviario.

In sede di prima conferenza di VAS, il contributo della Soprintendenza ha segnalato che nel territorio comunale sono noti i seguenti ritrovamenti archeologici:

- Chiesa dei SS. Nazaro e Celso: strutture pertinenti all'edificio di culto di epoca romanica e rinascimentale; sepolture medievali e moderne (Archivio Soprintendenza);
- Via dello Scimè: blocchi di granito allineati lavorati con scanalature, di cronologia incerta (Archivio Soprintendenza).

Il contributo della soprintendenza, peraltro chiede che gli elaborati grafici del PGT rappresentino:

- i siti archeologici elencati, con i relativi areali di rischio archeologico (trasmessi dalla stessa soprintendenza);
- tutti i nuclei di antica formazione, comprese le aree occupate dagli edifici di interesse atorico-artistico, come l'area di via Castello dove si conservano strutture medievali inglobate in edifici moderni riferibili ad un edificio fortificato di XII-XIII secolo (ALDO A. SETTIA, *Castelli e villaggi nell'Italia padana*, Napoli 1984, p. 372).

La tavola A.2.4 del quadro ricognitivo della Variante individua gli specifici vincoli presenti sul territorio comunale, ivi compresi gli areali di rischio archeologico segnalati dalla Soprintendenza.

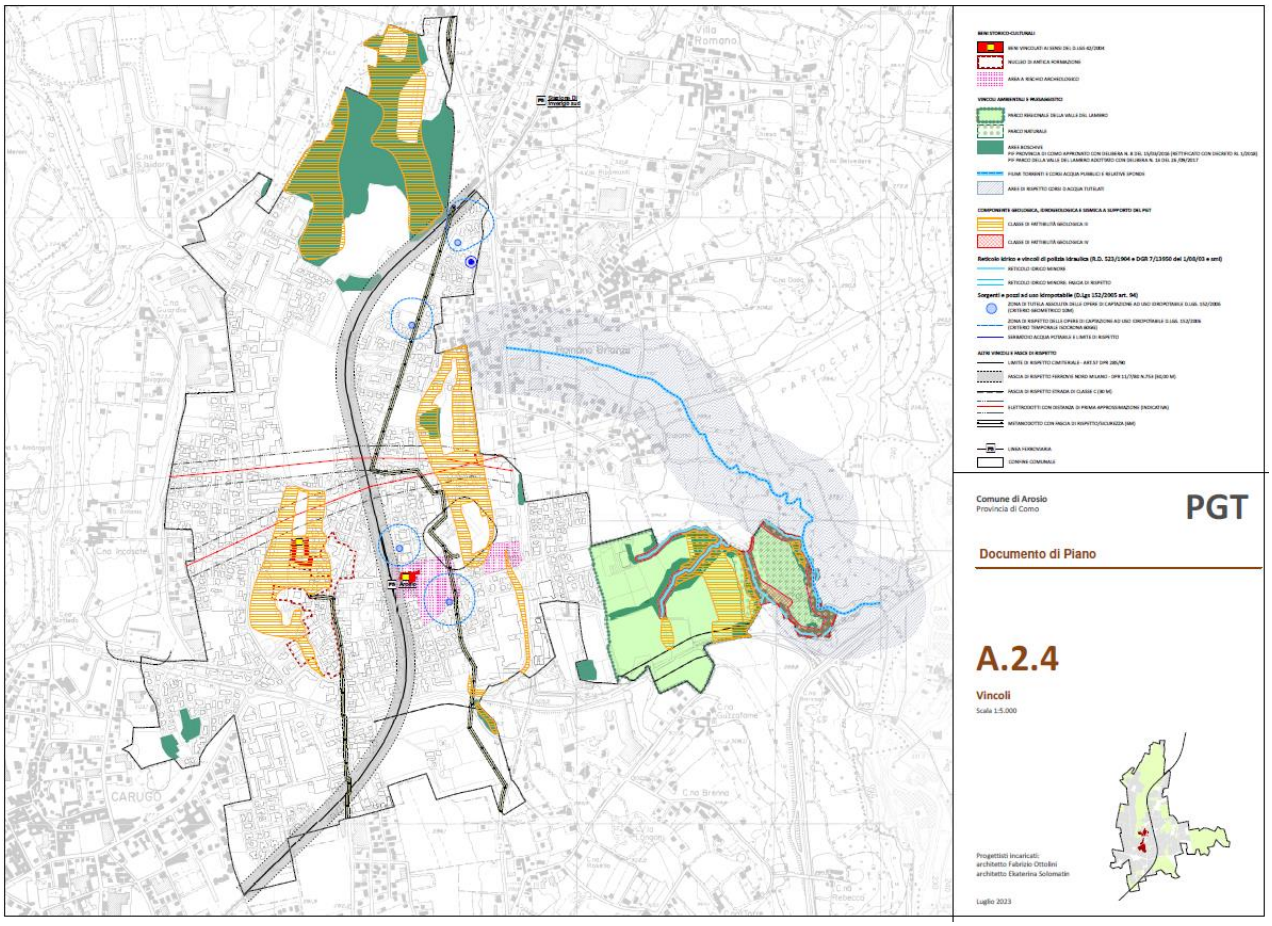


Tavola A.2.4 del quadro ricognitivo della Variante Generale - Vincoli

8 ANALISI DELLE COMPONENTI DEMOGRAFICHE, ECONOMICHE E INSEDIATIVE

8.1 LA POPOLAZIONE

La popolazione residente a Arosio al 01.01.2021 è di 5.114 abitanti.

8.1.1 L'ANDAMENTO DEMOGRAFICO DI LUNGO PERIODO NELL'AREALE DI RIFERIMENTO

Dal 1951 al 2020[1] la popolazione residente di Arosio è più che raddoppiata (+132,98%).

Nello stesso periodo l'incremento demografico totale dei comuni confinanti (Carugo, Inverigo, Giussano) è stato leggermente inferiore (+103,05%).

Tale differenza è da attribuire, prevalentemente, al diverso trend demografico di Cantù (+ 86,93%) e di Cermenate (+117,88%), sebbene i valori di incremento demografico di Carugo (+138,61%) e Giussano (+130,83%) siano abbastanza allineati.

In ogni caso il trend % di crescita di Arosio, tra il 1951 e oggi, è largamente superiore a quello medio dell'intera Provincia (+ 64,50%) e dalla Regione (+51,43%).

Serie storica popolazione residente dal 1951-2021 nel contesto territoriale di Arosio, nella Provincia e nella Regione

Descrizione	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011	2021*	Var. % 11/21	Var ass. 1951/2021	Var. % 1951/2021
Arosio	2 195	2 622	3 548	3 662	4 271	4 469	4 987	5 114	2,55%	2 919	**132,98%**
Carugo	2 753	3 762	4 564	4 593	4 789	5 324	6 243	6 569	5,22%	3 816	**138,61%**
Inverigo	5 269	5 917	6 957	7 512	7 733	7 825	8 926	9 117	2,14%	3 848	**73,03%**
Giussano (MB)	11 270	14 663	18 827	20 041	20 216	21 775	24 527	26 015	6,07%	14 745	**130,83%**
Totale areale	**21 487**	**26 964**	**33 896**	**35 808**	**37 009**	**39 393**	**44 683**	**46 815**	**4,77%**	**25 328**	**117,88%**
Totale Provincia di Como	**361 667**	**405 975**	**476 209**	**511 425**	**522 147**	**537 500**	**586 735**	**594 941**	**2,20%**	**233 274**	**64,50%**
Totale Lombardia	**6 566 154**	**7 406 152**	**8 543 387**	**8 891 652**	**8 856 074**	**9 032 554**	**9 748 171**	**9 943 004**	**2,00%**	**3 376 850**	**51,43%**

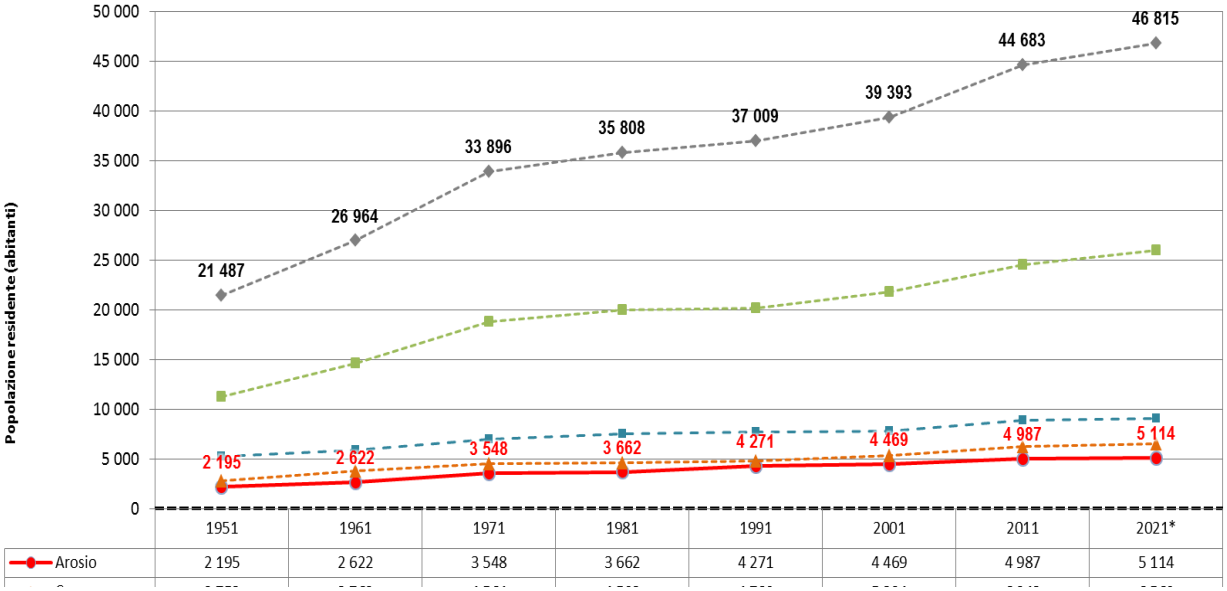
Serie storica popolazione residente dal 1951-2021 nel contesto territoriale di Arosio, nella Provincia e nella Regione

Descrizione	Var. % 51/61	Var. % 61/71	Var. % 71/81	Var. % 81/91	Var. % 91/01	Var. % 01/11	Var. % 11/21	Var ass. 1951/2021	Var. % 1951/2021
Arosio	19,45%	35,32%	3,21%	16,63%	4,64%	11,59%	2,55%	2 919	**132,98%**
Carugo	36,65%	21,32%	0,64%	4,27%	11,17%	17,26%	5,22%	3 816	**138,61%**
Inverigo	12,30%	17,58%	7,98%	2,94%	1,19%	14,07%	2,14%	3 848	**73,03%**
Giussano (MB)	30,11%	28,40%	6,45%	0,87%	7,71%	12,64%	6,07%	14 745	**130,83%**
Totale areale	**25,49%**	**25,71%**	**5,64%**	**3,35%**	**6,44%**	**13,43%**	**4,77%**	**25 328**	**117,88%**
Totale Provincia di Como	**21,90%**	**24,81%**	**8,57%**	**1,14%**	**1,94%**	**7,24%**	**2,20%**	**233 274**	**64,50%**
Totale Lombardia	**12,79%**	**15,36%**	**4,08%**	**-0,40%**	**1,99%**	**7,92%**	**2,00%**	**3 376 850**	**51,43%**

[1] 01/01/2020

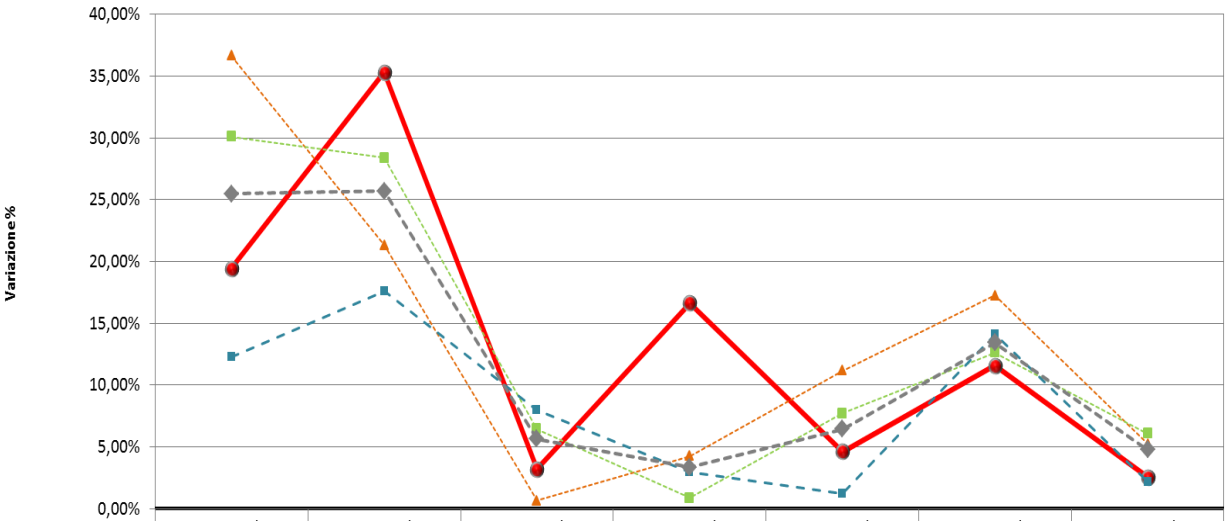
La lettura dei dati di lungo periodo evidenzia che tra il 1952 e la data odierna la crescita demografica di Arosio e dei comuni confinanti, pur con trend variabili e progressivamente decrescenti, è pressochè stabile.

Variazione % della popolazione residente 1951/2021 - INTORNO TERRITORIALE



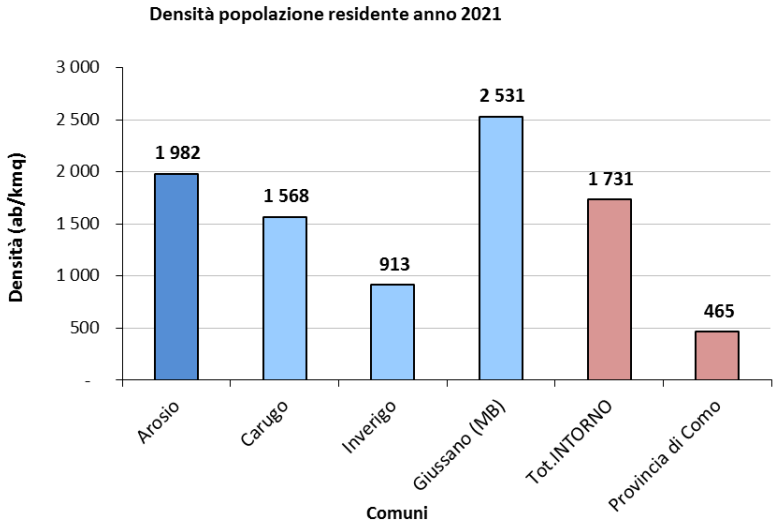
	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011	2021*
Arosio	2 195	2 622	3 548	3 662	4 271	4 469	4 987	5 114

Variazione % della popolazione residente 1951/2021 - INTORNO TERRITORIALE



	Var. % 51/61	Var. % 61/71	Var. % 71/81	Var. % 81/91	Var. % 91/01	Var. % 01/11	Var. % 11/21
Arosio	19,45%	35,32%	3,21%	16,63%	4,64%	11,59%	2,55%

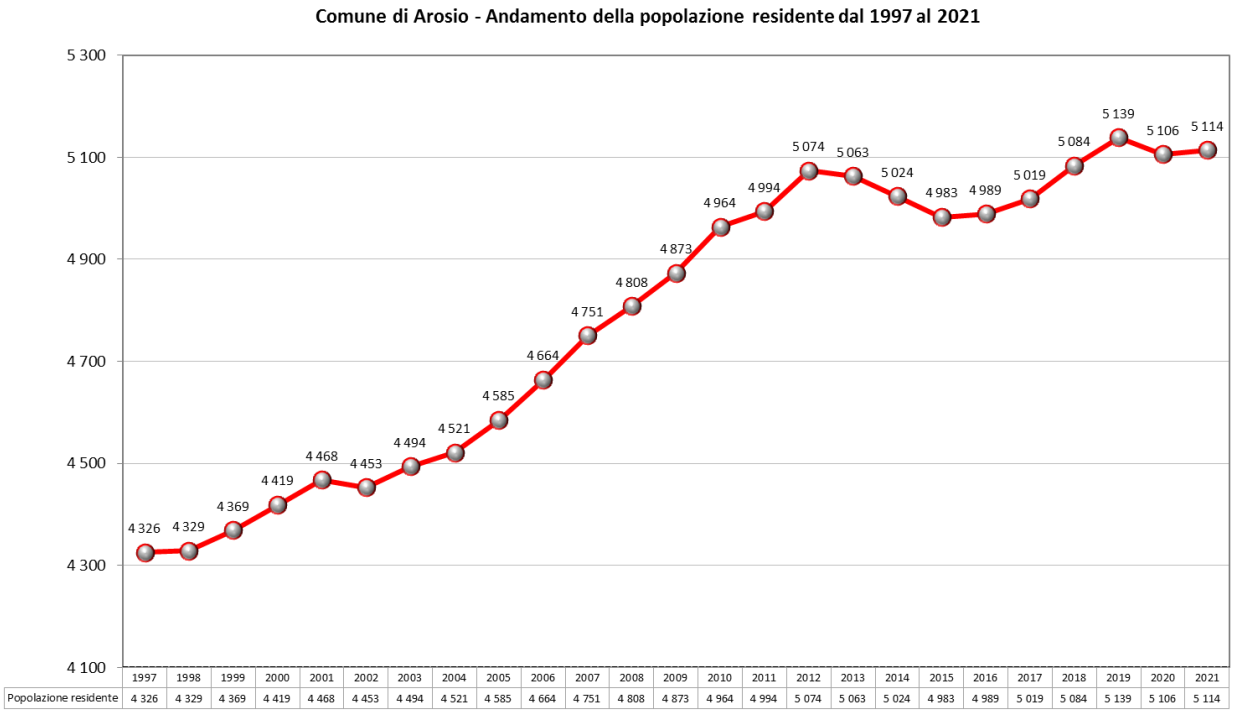
Le diverse condizioni territoriali dei Comuni considerati generano però densità di popolazione sensibilmente diverse, pur se tutte superiori alla media provinciale. Arosio e Carugo si pongono in una posizione mediana, mentre Giussano (con l'alto valore di 2.531 ab/kmq) e Inverigo (con il valore più basso dell'areale, di 913 ab/kmq) si pongono al limite superiore e inferiore della scala.



8.1.2 TREND E INDICI DEMOGRAFICI DI MEDIO-BREVE PERIODO

L'analisi dei valori assunti dalla popolazione tra il 1997 e il 2021 (ultimi 24 anni) consente di cogliere ulteriori elementi potenzialmente utili alla definizione del quadro progettuale della Variante Generale di PGT.

In questo periodo la popolazione di Arosio ha continuato a crescere, sebbene con trend di crescita inferiori a quelli del periodo precedente (**+ 433 abitanti, pari al +11,66%**).



	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Popolazione residente	4 326	4 329	4 369	4 419	4 468	4 453	4 494	4 521	4 585	4 664	4 751	4 808	4 873	4 964	4 994	5 074	5 063	5 024	4 983	4 989	5 019	5 084	5 139	5 106	5 114

Il processo di crescita recente della popolazione segue una linea di tendenza che appare costante, senza significativi punti di discontinuità, ad eccezione di una deflessione tra il 2012 e il 2014, nonchè tra il 2019 e il 2020. Si deve anche segnalare che l'entrata in vigore del PGT (2010) sembra aver alimentato questo processo con un sensibile periodo di inerzia iniziale.

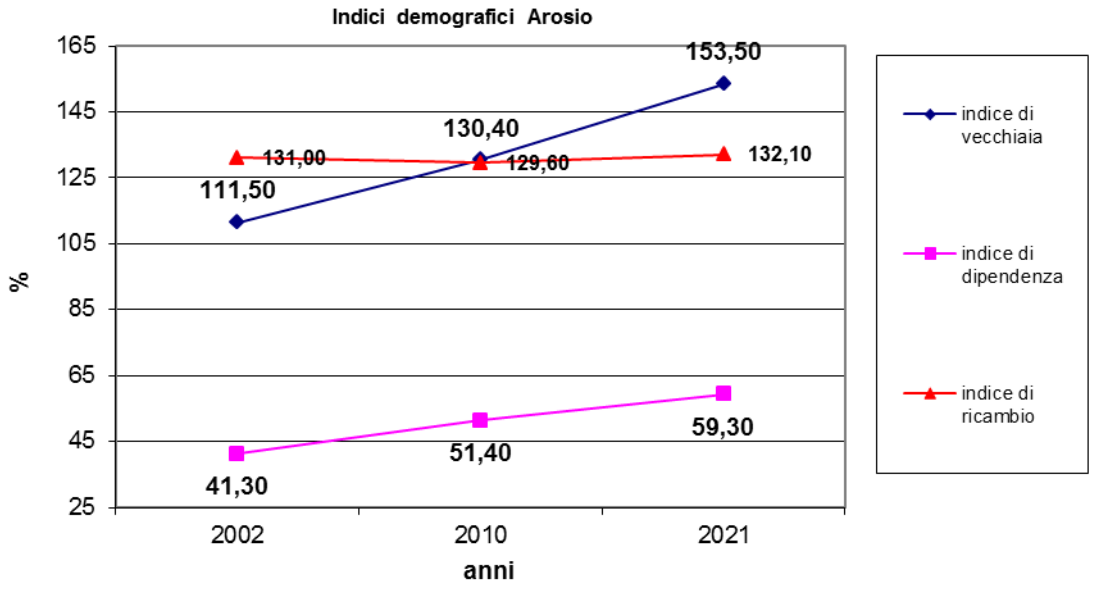
Il progressivo incremento dei residenti non ha impedito quel processo generale di invecchiamento della popolazione che si riscontra in modo generalizzato in diversi ambiti regionali, sebbene tale processo sia meno intenso di quello registrabile in altri ambiti territoriali interessati da fenomeni di crisi demografica intensa.

Tale condizione è confermata dalla lettura dell'evoluzione dei principali indici demografici.

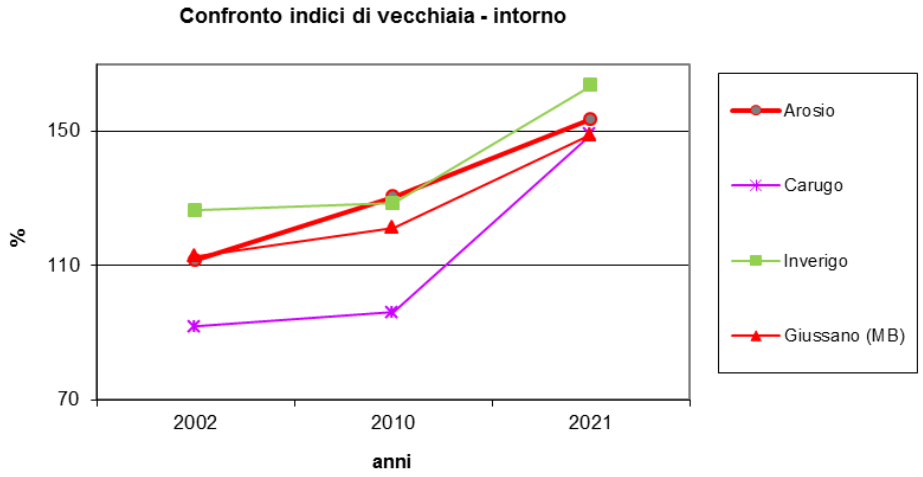
L'indice di vecchiaia, che rappresenta il rapporto percentuale fra la popolazione con più di 65 anni e la popolazione con meno di 14 anni ha raggiunto nel 2021 il valore di 153,5%, sostanzialmente tre anziani ogni due bambini.

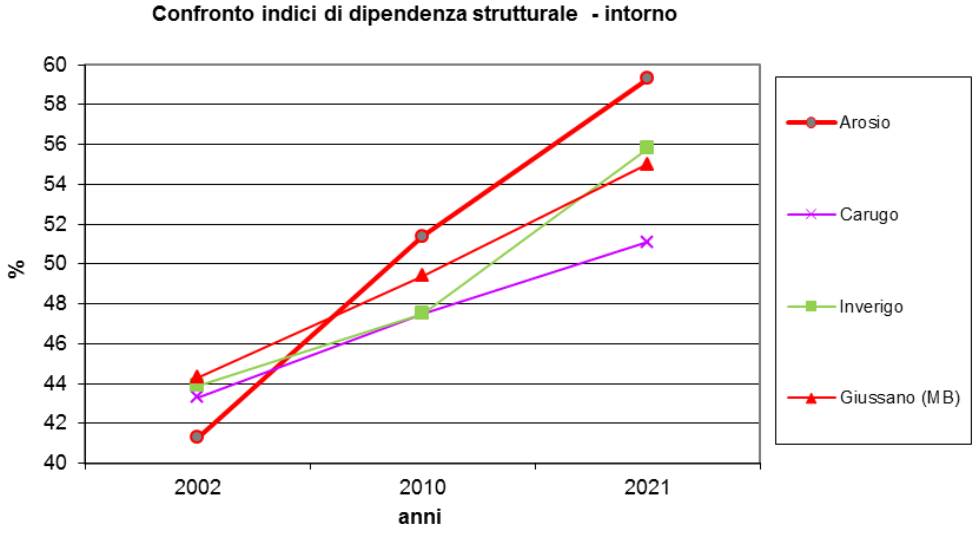
L'indice di dipendenza, che rappresenta il rapporto percentuale fra la somma della popolazione non attiva (ultra 65enni e ragazzi con meno di 14 anni) e la popolazione attiva (da 15 a 64 anni), nel 2021 è pari a 59,30%, confermando la necessità di attenzione alle dinamiche demografiche.

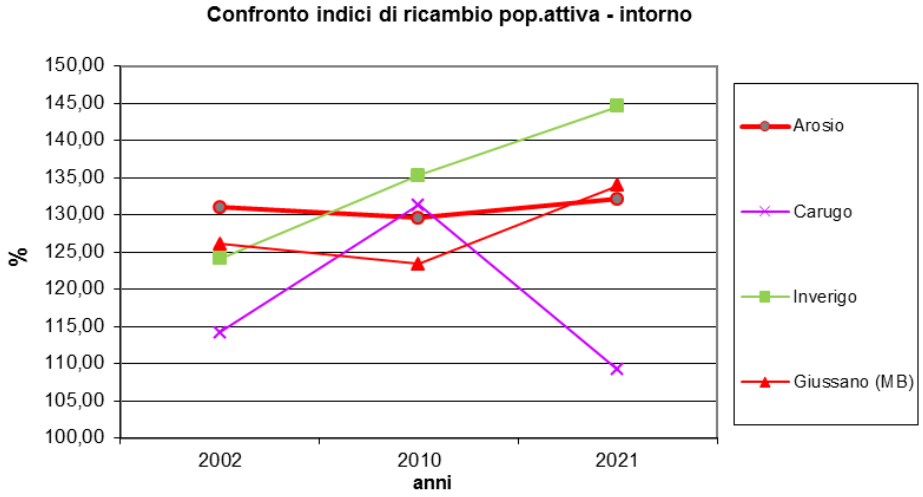
L'indice di ricambio, calcolato come rapporto percentuale tra le fasce di popolazione che stanno per andare in pensione (60-64 anni) e quelle che stanno per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni), nel 2018 è pari a 132,10. Ai fini di una valutazione generale, l'indicatore segnala buone condizioni tanto più è minore di 100.



Il confronto con gli altri comuni limitrofi conferma come le dinamiche nell'area siano comuni, con alcuni elementi di maggior criticità per Inverigo e, relativamente all'indice di dipendenza strutturale, per lo stesso Arosio (in questo caso, però, occorre verificare l'eventuale incidenza della presenza dell'RSA sul territorio comunale).





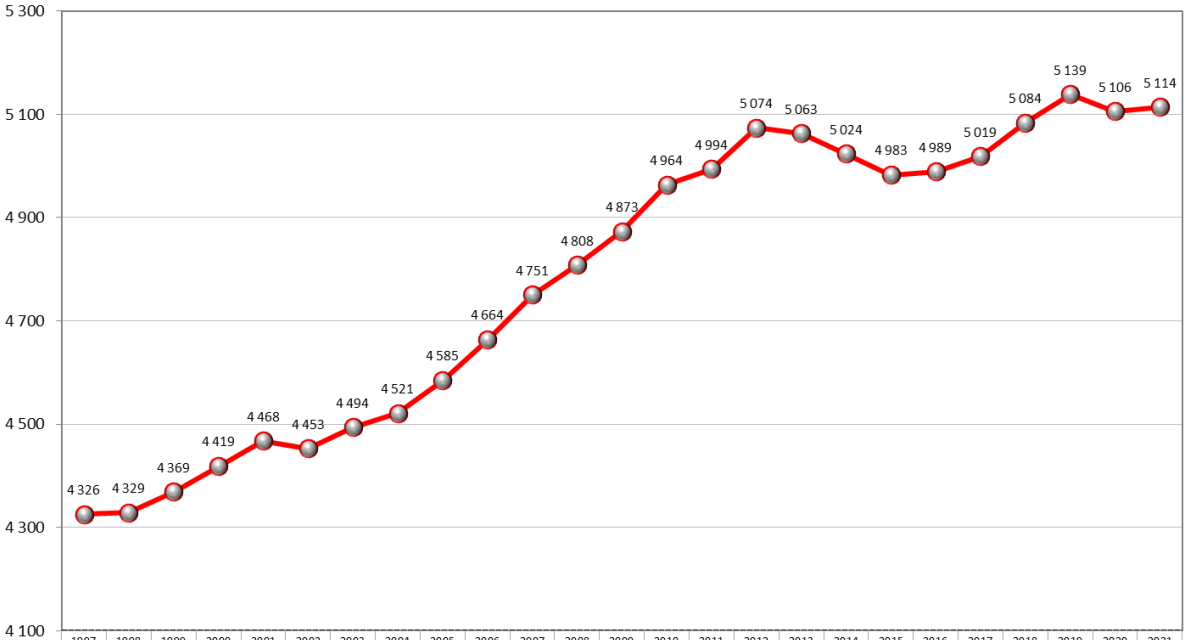


Al di là delle singole differenze rilevabili con l'intorno, ciò che rileva, ai fini della pianificazione territoriale ed urbanistica, è che a tali caratteristiche demografiche conseguiranno, per il futuro, specifici fabbisogni sia di carattere abitativo sia domanda di specifici servizi, in prospettiva sempre connessi all'invecchiamento della popolazione (da attendersi in fase di ulteriore espansione nel medio periodo).

8.1.3 LA COMPONENTE FAMIGLIARE

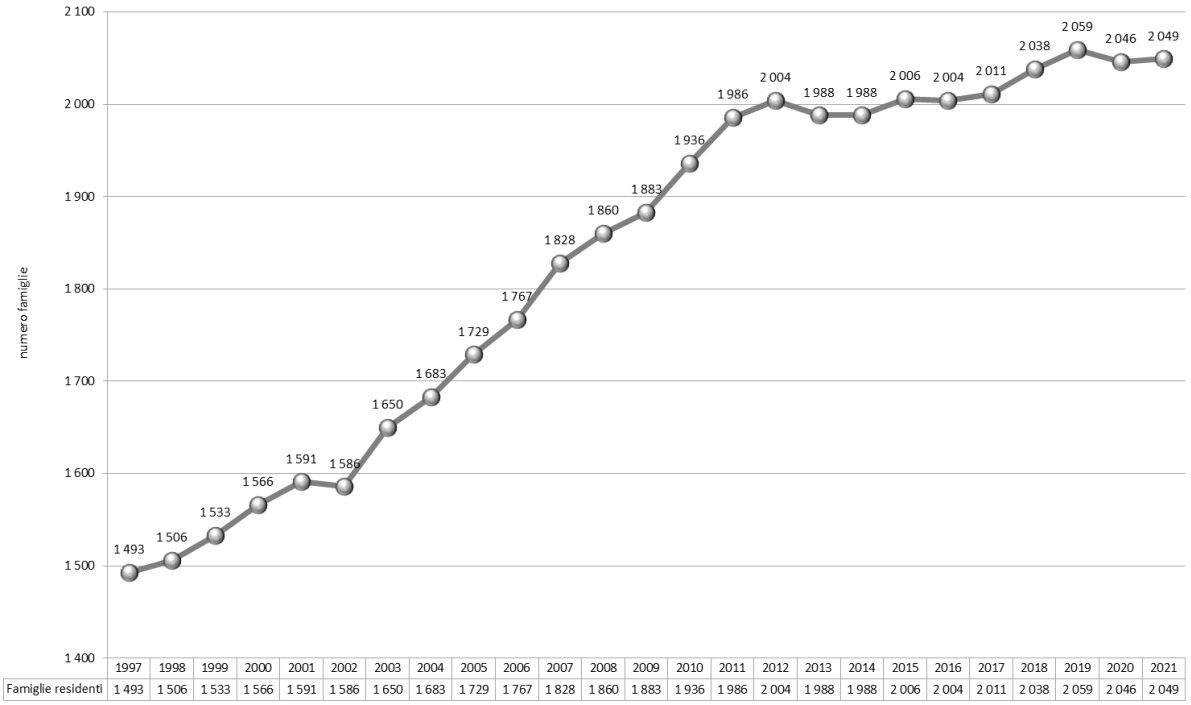
Se si concentra l'attenzione sul periodo 1997 – 2021, per il quale sono a disposizione anche i dati relativi alla dimensione familiare si rileva che:

a) nel periodo 1997 – 2021 la **popolazione** del Comune **aumenta** dell'**18,22%** (**+ 788 residenti**);
b) il numero delle **famiglie**, nello stesso periodo, **aumenta** del **37,24%** (**+ 556 famiglie**);
c) la causa di questa forbice nei tassi di variazione della popolazione e delle famiglie è da ricercarsi nella progressiva diminuzione della dimensione media famigliare, passata negli ultimi 20 anni da 2,90 a 2,50 membri per famiglia;



	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Popolazione residente	4 326	4 329	4 369	4 419	4 468	4 453	4 494	4 521	4 585	4 664	4 751	4 808	4 873	4 964	4 994	5 074	5 063	5 024	4 983	4 989	5 019	5 084	5 139	5 106	5 114

Arosio - andamento della popolazione residente 1997-2021



	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Famiglie residenti	1 493	1 506	1 533	1 566	1 591	1 586	1 650	1 683	1 729	1 767	1 828	1 860	1 883	1 936	1 986	2 004	1 988	1 988	2 006	2 004	2 011	2 038	2 059	2 046	2 049

Arosio - andamento del n° di famiglie nel periodo 1997-2021

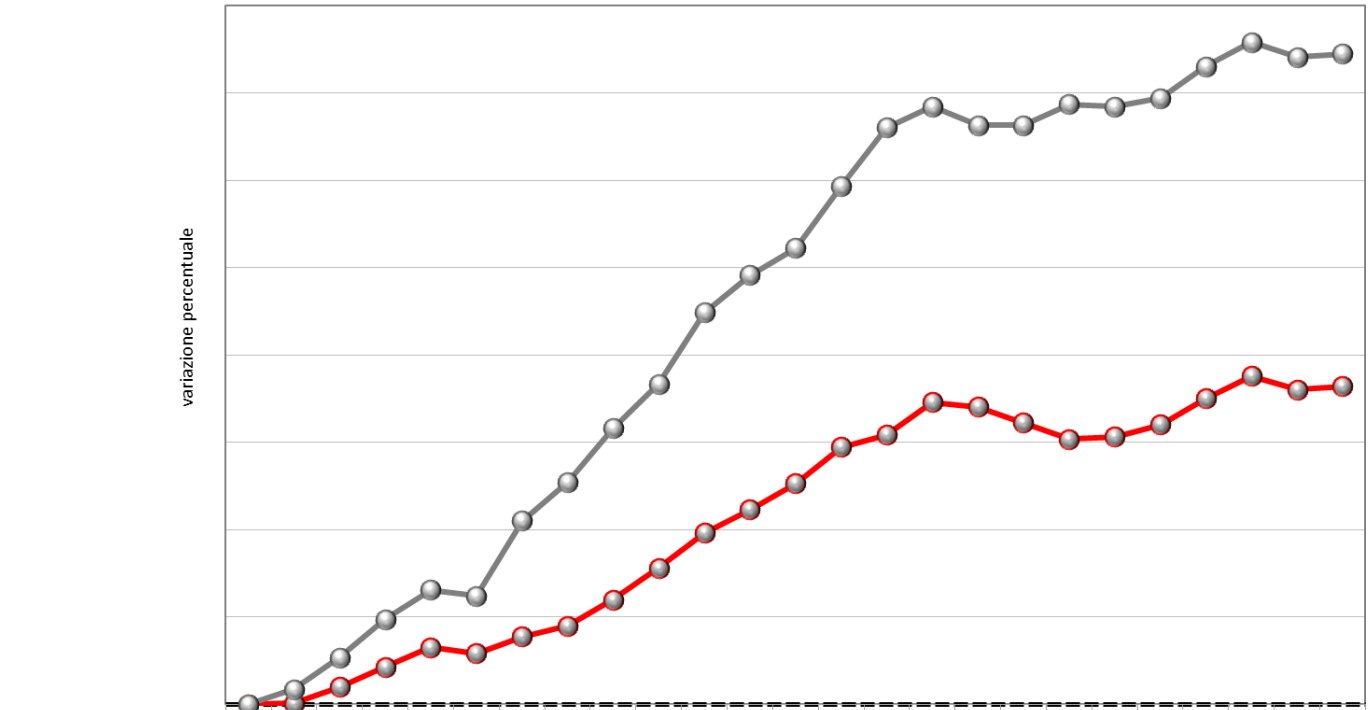
Arosio - Andamento recente della popolazione residente e del numero delle famiglie

Descrizione	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Var. assoluta 97-21	Var. % 97/21
Popolazione residente	4 326	4 329	4 369	4 419	4 468	4 453	4 494	4 521	4 585	4 664	4 751	4 808	4 873	4 964	4 994	5 074	5 063	5 024	4 983	4 989	5 019	5 084	5 139	5 106	5 114	788	18,22%
Famiglie residenti	1 493	1 506	1 533	1 566	1 591	1 586	1 650	1 683	1 729	1 767	1 828	1 860	1 883	1 936	1 986	2 004	1 988	1 988	2 006	2 004	2 011	2 038	2 059	2 046	2 049	556	37,24%
n° di componenti per famiglia	2,90	2,87	2,85	2,82	2,81	2,81	2,72	2,69	2,65	2,64	2,60	2,58	2,59	2,56	2,51	2,53	2,55	2,53	2,48	2,49	2,50	2,49	2,50	2,50	2,50	- 0,40	-13,86%
Incremento % popolazione residente	0,00%	0,07%	0,92%	1,14%	1,11%	-0,34%	0,92%	0,60%	1,42%	1,72%	1,87%	1,20%	1,35%	1,87%	0,60%	1,60%	-0,22%	-0,77%	-0,82%	0,12%	0,60%	1,30%	1,08%	-0,64%	0,16%		16,87%
Incremento % n° famiglie	0,00%	0,87%	1,79%	2,15%	1,60%	-0,34%	4,06%	2,00%	2,73%	2,20%	3,45%	1,75%	1,24%	2,81%	2,58%	0,91%	-0,80%	0,00%	0,91%	-0,10%	0,35%	1,34%	1,03%	-0,63%	0,15%		32,05%
Var % pop res (base 1997)	0,00%	0,07%	0,99%	2,15%	3,28%	2,94%	3,88%	4,51%	5,99%	7,81%	9,82%	11,14%	12,64%	14,75%	15,44%	17,29%	17,04%	16,13%	15,19%	15,33%	16,02%	17,52%	18,79%	18,03%	18,22%		18,22%
Var % n° famiglie(base 1997)	0,00%	0,87%	2,68%	4,89%	6,56%	6,21%	10,52%	12,73%	15,81%	18,35%	22,44%	24,58%	26,12%	29,67%	33,02%	34,23%	33,15%	33,15%	34,36%	34,23%	34,70%	36,50%	37,91%	37,04%	37,24%		37,24%

Fonte: Istat e ufficio anagrafe comunale

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
n° di componenti per famiglia	2,90	2,87	2,85	2,82	2,81	2,81	2,72	2,69	2,65	2,64	2,60	2,58	2,59	2,56	2,51	2,53	2,55	2,53	2,48	2,49	2,50	2,49	2,50	2,50	2,50

Arosio - Variazione della dimensione media familiare nel periodo 1997-2021



	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Var % pop res (base 1997)	0,00%	0,07%	0,99%	2,15%	3,28%	2,94%	3,88%	4,51%	5,99%	7,81%	9,82%	11,14%	12,64%	14,75%	15,44%	17,29%	17,04%	16,13%	15,19%	15,33%	16,02%	17,52%	18,79%	18,03%	18,22%
Var % n° famiglie(base 1997)	0,00%	0,87%	2,68%	4,89%	6,56%	6,21%	10,52%	12,73%	15,81%	18,35%	22,44%	24,58%	26,12%	29,67%	33,02%	34,23%	33,15%	33,15%	34,36%	34,23%	34,70%	36,50%	37,91%	37,04%	37,24%

Arosio - Confronto tra la variazione % della popolazione e quella delle famiglie – 1997-2021

La biforcazione registrata tra il tasso di crescita delle famiglie rispetto a quello di riduzione della popolazione ha importanti ricadute sul versante della pianificazione urbanistica.

Questo fenomeno determina infatti l'insorgenza della domanda abitativa primaria, non tanto connessa all'andamento della popolazione quanto alle variazioni del numero di nuclei familiari, essendo vera la relazione *"1 famiglia → 1 casa"* .

Sulla base di tale assunto, nel periodo **dal 1997 al 2021** a Arosio si è generata, dunque, una **domanda potenziale di circa 556 abitazioni** rispetto a quelle disponibili sul mercato nel 1997, soddisfatta quasi completamente dal mercato libero dell'abitazione.

La componente della domanda abitativa generata dall'incremento dei nuclei familiari si somma, peraltro, ad altri elementi di domanda che tipicamente hanno determinato, nei periodi più recenti, ulteriori elementi di tensione abitativa (crisi del mercato immobiliare e del credito, tipologia di appartamenti disponibili per nuclei familiari sempre più piccoli, crescente uso "polifunzionale" del patrimonio edilizio residenziale anche per funzioni compatibili, debolezza sociale ed economica di importanti quote della popolazione residente, ecc…).

8.1.4 SALDO NATURALE E RICAMBIO DELLA POPOLAZIONE

Al fine di indagare i pesi specifici che hanno determinato l'evoluzione demografica degli ultimi decenni occorre valutare l'incidenza dei saldi naturali interni (nati – morti) rispetto al quella dei saldi migratori da e verso l'esterno del Comune.

Nella tabella seguente vengono riepilogati i saldi migratori di Arosio nel periodo 2002- 2021.

Anno	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
1 gen-31 dic	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	103	7	9	110	0	5	7	4
2003	195	22	6	158	7	5	15	53
2004	149	22	1	137	5	2	17	28
2005	156	16	4	113	3	2	13	58
2006	154	24	2	124	0	0	24	56
2007	232	28	2	157	15	2	13	88
2008	204	25	2	157	9	4	16	61
2009	178	19	1	134	10	3	9	51
2010	212	10	1	134	10	3	0	76
2011 (1)	193	28	1	135	7	33	21	47
2012	207	20	40	156	17	1	3	93
2013	154	15	23	164	5	32	10	-9
2014	141	10	3	161	13	6	-3	-26
2015	184	11	1	148	20	30	-9	-2
2016	195	9	2	177	10	8	-1	11
2017	200	20	1	155	12	4	8	50
2018	215	24	13	156	10	0	14	86
2019	220	22	9	162	13	2	9	74
2020	169	14	8	144	9	21	5	17
2021	195	17	0	169	8	12	9	23
Totale 2002 - 2021	**3 656**	**363**	**129**	**2 951**	**183**	**175**	**180**	**839**

Totale iscritti da altri comuni, da esterno o per altri motivi	**Totale cancellati** verso altri comuni, verso esterno o per altri motivi
4 148	**3 309**

(*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

(1) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010

Saldi migratori nel periodo 2002-2021 – ns. elaborazione su dati anagrafe tratti da *Tuttitalia.it®*

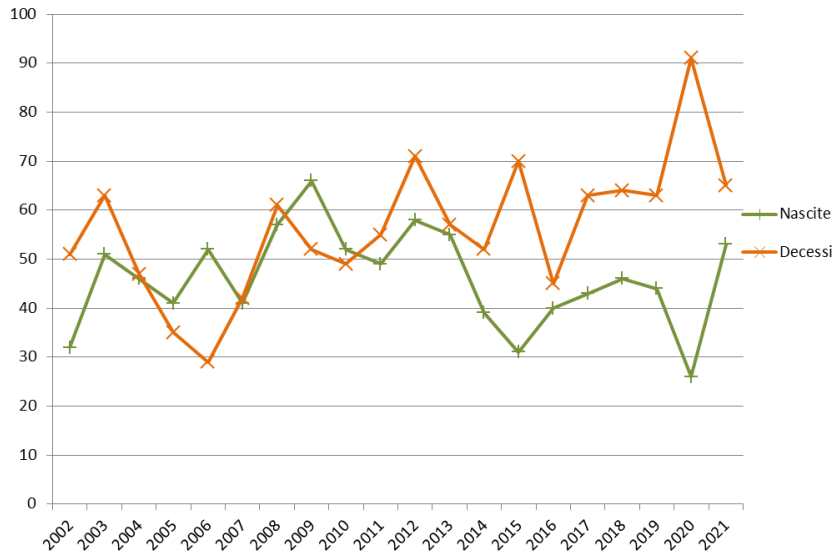
Negli ultimi 15 anni, i movimenti di popolazione da e verso l'esterno hanno coinvolto un'entità di popolazione pari a circa l'80% della popolazione attuale, per effetto di ininterrotti movimenti migratori, dall'esterno verso il Comune di Arosio e viceversa.

Tale migrazione deriva, per una percentuale variabile tra l'85% e il 90%, da movimenti della popolazione che si trasferisce da o verso altri comuni. Il resto è assorbito da movimenti migratori dall'estero (che registrano un saldo positivo sensibile nel periodo considerato) o da rettifiche amministrative.

Questi dati hanno un riflesso importante anche sulle dinamiche del mercato immobiliare, che evidentemente si compone anche di quote di immobili "fisiologicamente" a disposizione dei nuovi ingressi, dei frequenti movimenti di popolazione e delle molteplici domande abitative (connaturate da diverse aspettative di alloggio) che essi esprimono.

Confrontando questi dati con il saldo naturale appare evidente la componente esogena dell'incremento della popolazione rispetto alla componente (endogena) del saldo naturale, confermato anche dal saldo naturale negativo registrato nel periodo, pur a fronte di un incremento di popolazione. Fenomeno, questo, tipica degli agglomerati metropolitani.

Anno	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo naturale
2002	32	0	51	0	-19
2003	51	19	63	12	-12
2004	46	-5	47	-16	-1
2005	41	-5	35	-12	6
2006	52	11	29	-6	23
2007	41	-11	42	13	-1
2008	57	16	61	19	-4
2009	66	9	52	-9	14
2010	52	-14	49	-3	3
2011	49	-3	55	6	-6
2012	58	9	71	16	-13
2013	55	-3	57	-14	-2
2014	39	-16	52	-5	-13
2015	31	-8	70	18	-39
2016	40	0	45	-25	-5
2017	43	3	63	18	-20
2018	46	3	64	1	-18
2019	44	-2	63	-1	-19
2020	26	-18	91	28	-65
2021	53	27	65	-26	-12
Tot. 2002-2021	922		1125		-203



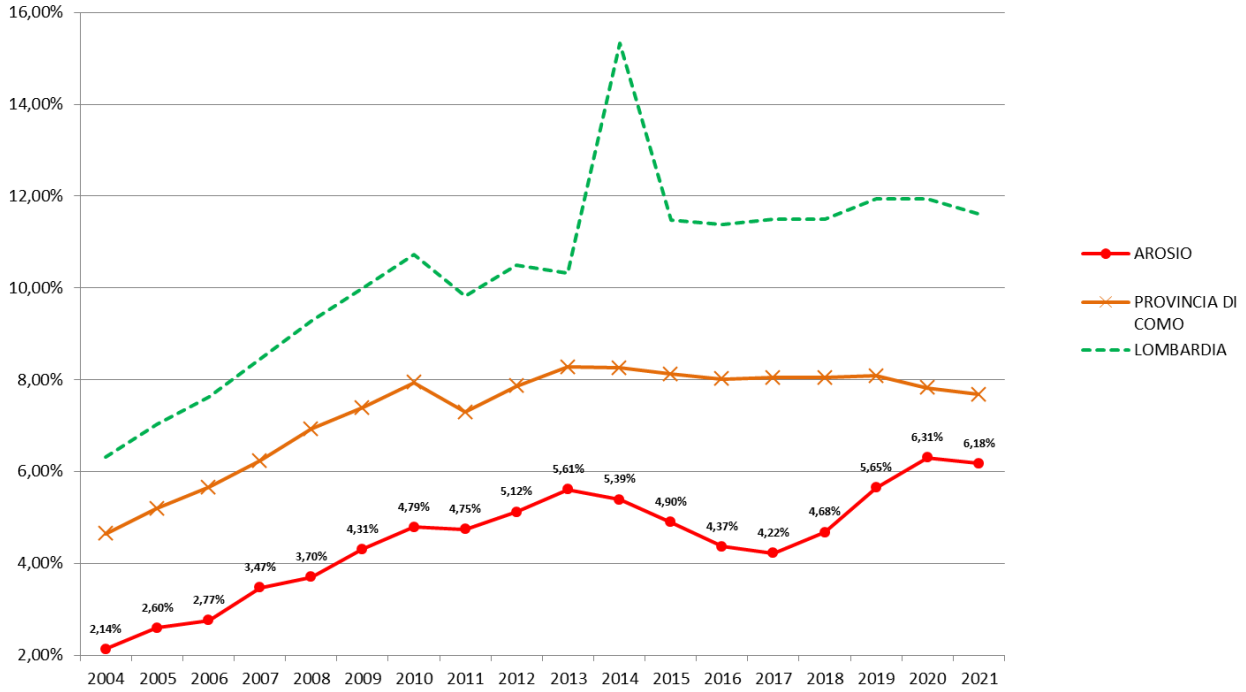
Arosio – Saldo naturale - Comparazione nascite e decessi nel periodo 2002 – 2021

8.1.5 POPOLAZIONE STRANIERA

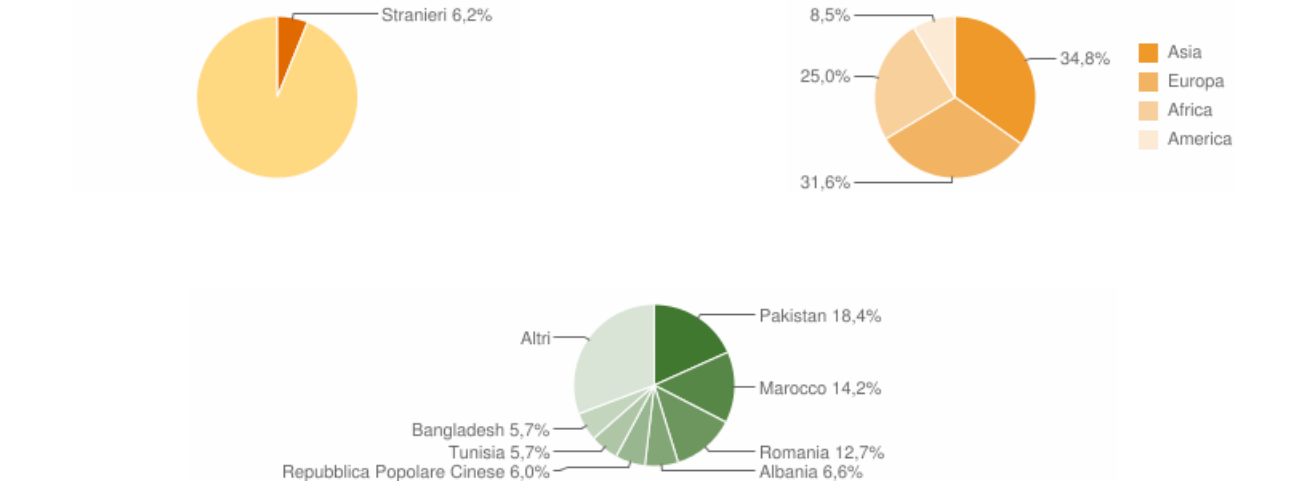
Ulteriore elemento da considerare è l'incidenza della popolazione straniera, che con 316 abitanti costituisce il 6,18 % della popolazione residente al 31 dicembre 2021.

Incidenza % inferiore a quella della Provincia di Como (7,68 %) è pari a circa la metà rispetto alla media regionale (11,62%).

Arosio - Andamento della popolazione residente straniera – periodo 2004 – 2021 *(31 dicembre)*



Confronto dell'incidenza %della popolazione straniera
Arosio / Provincia di Como / Lombardia – periodo 2004 – 2021 *(31 dicembre)*



Arosio - Incidenza della popolazione residente straniera sul totale della popolazione residente e areali di provenienza - 2021
estratto da *Tuttitalia.it®*

Dal punto di vista della provenienza per continenti la maggiore incidenza si ha per la popolazione che proviene dall'Europa (31,6%) e dall'Asia (34,80%) che nell'insieme costituiscono oltre il 65% della popolazione straniera.

8.1.6 SINTESI DELLE DINAMICHE DEMOGRAFICHE COMUNALI

La condizione registrata dai dati evidenzia che le dinamiche di sviluppo demografico del Comune (e, probabilmente di tutto l'areale a cui appartiene) sono in gran parte di natura esogena.

Esse, cioè, risiedono per buona parte nelle capacità attrattive del territorio della Brianza settentrionale, che offre contemporaneamente buone opportunità di lavoro e integrazione sociale, sufficiente offerta del mercato immobiliare e prezzi relativamente più contenuti rispetto alle aree centrali della conurbazione metropolitana lombarda..

Per Arosio a tali condizioni si aggiunge, probabilmente, la capacità di fornire servizi abitativi in un contesto di qualità ambientale e urbana ancora soddisfacente.

8.1.7 STIME PREVISIONALI DELL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO – POPOLAZIONE RESIDENTE E FAMIGLIE

Per evidenti limiti di analisi, alla scala comunale di Arosio non è possibile procedere con stime specifiche sull'andamento demografico (di popolazione e famiglie) atteso per il futuro.

Tuttavia è possibile delineare un utile quadro di riferimento sulla base della ricerca commissionata da *PoliS Lombardia* all'istituto *CRESME Ricerche*[1], denominata " ***Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014)"*** - SOC17006 – rilasciata nell'agosto 2018.

[1] sviluppata nell'ambito delle attività di studio e monitoraggio della politica di riduzione del Consumo di suolo da parte di regione Lombardia

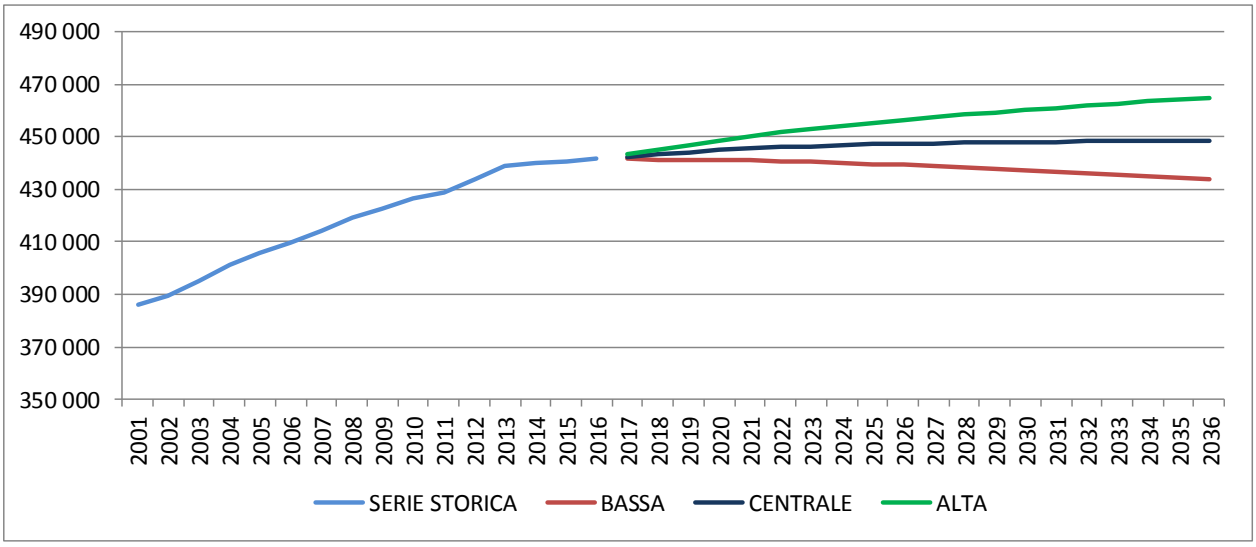
Essa infatti restituisce, assieme ad altri elementi, la stima degli andamenti attesi, per popolazione e famiglie, alla scala Provinciale e alla scala d'ATO del PTR 31/14 (tra cui l'ATO ***Comasco e Canturino***) nell'arco temporale 2020-2036.

Tali esiti sono pertanto qui assunti per delineare un quadro di riferimento per la pianificazione comunale.

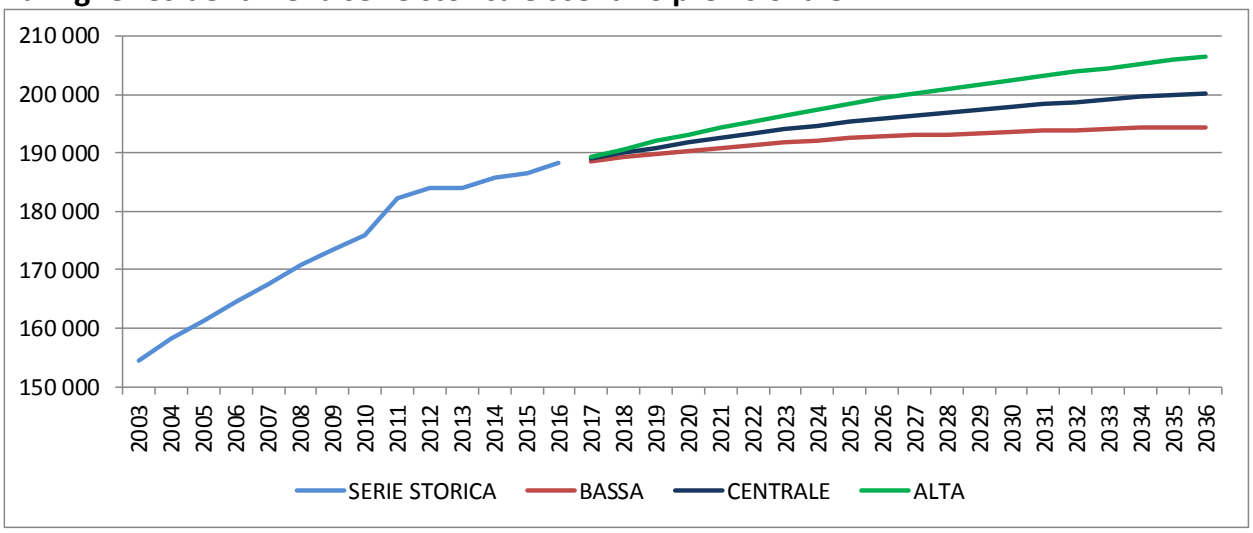
La ricerca CRESME, per l'ATO Comasco e Canturino stima tre possibili scenari di riferimento al 2036 (base di calcolo 2021):

- **andamento della popolazione residente**:
  - ipotesi bassa (- 1,6%);
  - ipotesi centrale (+ 0,6%);
  - ipotesi alta (+3,3%).
- **andamento delle famiglie residenti**:
  - ipotesi bassa (+ 1,9%);
  - ipotesi centrale (+ 4,0%);
  - ipotesi alta (+6,3%).

Popolazione residente nella serie storica e scenario previsionale



Famiglie residenti nella serie storica e scenario previsionale



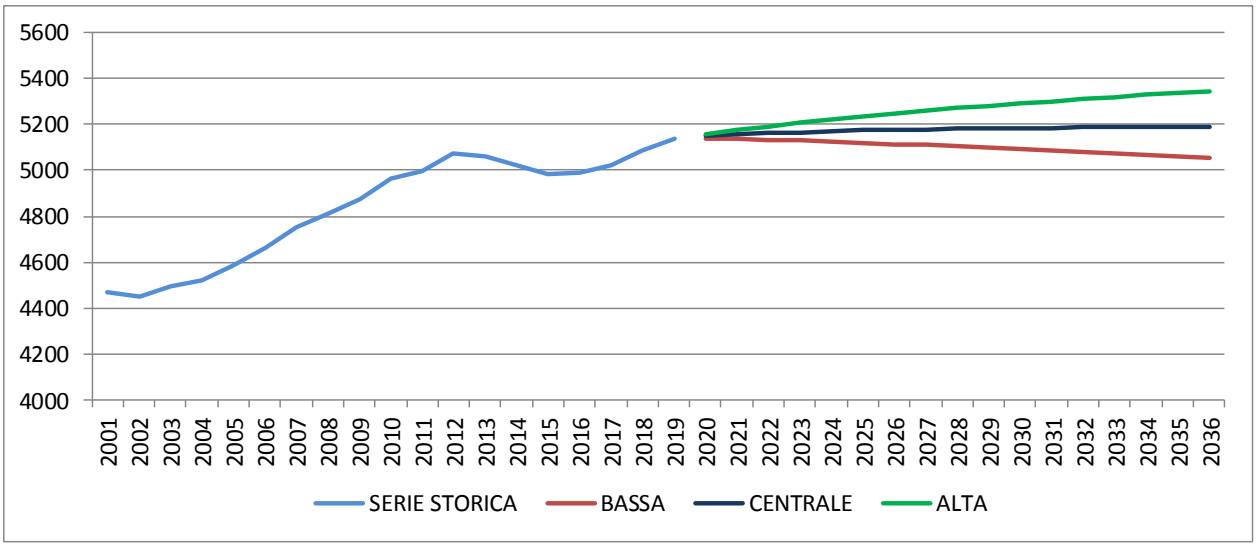
Assumendo gli stessi trend e **riferendo al 2020 le variazioni al 2036**, per **Arosio** possono essere stimati i dati sintetizzati nelle seguenti tabelle e grafici.

AROSIO

Popolazione residente complessiva

SERIE STORICA			IPOTESI DI SCENARIO		
			BASSA	CENTRALE	ALTA
2001	4468	2017	5 019	5 019	5 019
2002	4453	2018	5 084	5 084	5 084
2003	4494	2019	5 139	5 139	5 139
2004	4521	2020	5 137	5 147	5 158
2005	4585	2021	5 135	5 154	5 175
2006	4664	2022	5 132	5 161	5 192
2007	4751	2023	5 128	5 166	5 208
2008	4808	2024	5 124	5 171	5 222
2009	4873	2025	5 120	5 174	5 235
2010	4964	2026	5 115	5 177	5 248
2011	4994	2027	5 110	5 179	5 260
2012	5074	2028	5 104	5 181	5 271
2013	5063	2029	5 099	5 183	5 281
2014	5024	2030	5 092	5 184	5 291
2015	4983	2031	5 086	5 185	5 300
2016	4989	2032	5 080	5 186	5 310
		2033	5 073	5 187	5 319
		2034	5 066	5 187	5 327
		2035	5 059	5 187	5 336
		2036	5 052	5 187	5 344
2001-2019		***2021-2036***			
Var. assoluta	***671***	***Var. assoluta***	***-83***	***33***	***168***
Var. percentuale	***15,0%***	***Var. percentuale***	***-1,6%***	***0,6%***	***3,3%***

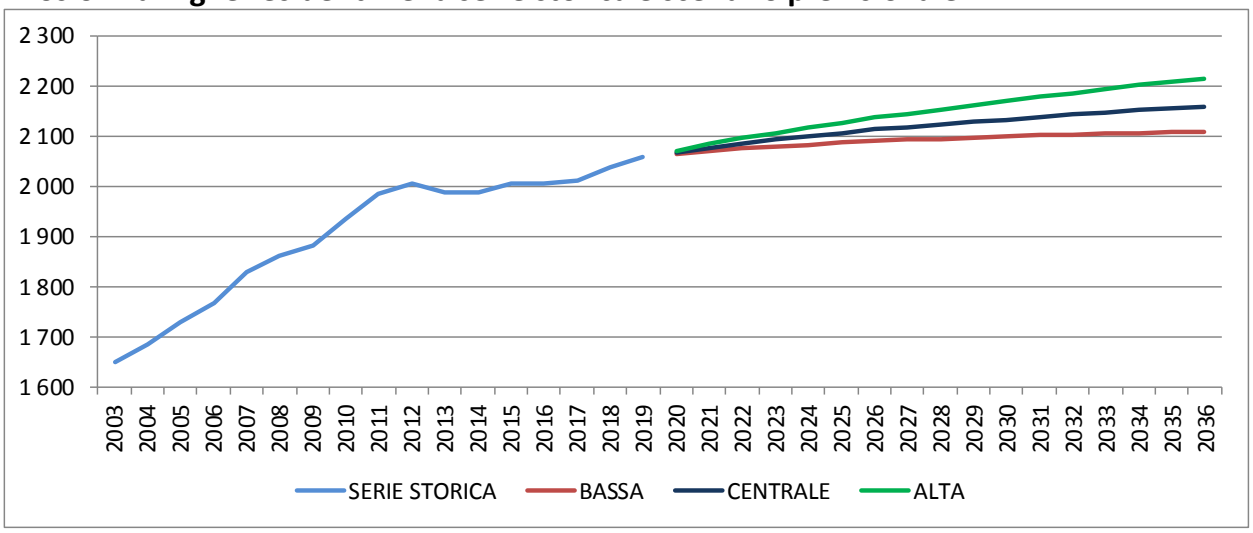
Arosio - Popolazione residente nella serie storica e scenario previsionale



AROSIO
Famiglie residenti

SERIE STORICA		IPOTESI DI SCENARIO		
		BASSA	CENTRALE	ALTA
-	2017	2 011	2 011	2 011
-	2018	2 038	2 038	2 038
	2019	2 059	2 059	2 059
	2020	2 064	2 067	2 071
	2021	2 069	2 076	2 084
	2022	2 075	2 085	2 096
2003	1 650 2023	2 079	2 092	2 107
2004	1 683 2024	2 083	2 100	2 117
2005	1 729 2025	2 087	2 107	2 127
2006	1 767 2026	2 091	2 113	2 137
2007	1 828 2027	2 093	2 118	2 145
2008	1 860 2028	2 095	2 123	2 153
2009	1 883 2029	2 097	2 128	2 162
2010	1 936 2030	2 099	2 133	2 170
2011	1 986 2031	2 102	2 138	2 178
2012	2 004 2032	2 103	2 143	2 186
2013	1 988 2033	2 105	2 147	2 194
2014	1 988 2034	2 106	2 152	2 202
2015	2 006 2035	2 107	2 156	2 209
2016	2 004 2036	2 108	2 159	2 215
2003-2019		***2021-2036***		
Var. assoluta	***409***	***Var. assoluta***	***39***	***83***	***132***
Var. percentuale	***24,8%***	***Var. percentuale***	***1,9%***	***4,0%***	***6,3%***

Arosio - Famiglie residenti nella serie storica e scenario previsionale



Tali stime saranno considerate nelle valutazioni di domanda e offerta del PGT vigente (vedasi paragrafi della parte finale della presente relazione) e della Variante Generale al PGT (nelle valutazioni del quadro progettuale).

8.2 IL SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

8.2.1 STRUTTURA DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE

8.2.1.1 LE DINAMICHE DEL PERIODO INTERCENSUARIO 2001 - 2011

I dati del **Censimento Industria e Servizi del 2011**, raffrontati con quelli del 2001, **pur non intercettando una parte consistente della crisi economica degli ultimi anni**, consentono di descrivere le principali vocazioni del sistema economico locale relativamente ai settori delle imprese[1], della pubblica amministrazione[2] e del settore no profit.

Territorio	Arosio					
Tipologia unità	unità locali delle imprese					
Forma giuridica	totale					
Classe di addetti	totale				Var. % unità 2001-2011	Var. % addetti 2001-2011
Tipo dato	numero unità attive		numero addetti			
Anno	2001	2011	2001	2011		
Ateco 2007	i					
totale	382	427	1820	1825	11,78%	0,27%
agricoltura, silvicoltura e pesca	1	3	2	4	200,00%	100,00%
attività manifatturiere	86	66	1040	864	-23,26%	-16,92%
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	..	1	..	4	100,00%	100,00%
costruzioni	55	60	132	162	9,09%	22,73%
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	88	100	284	319	13,64%	12,32%
trasporto e magazzinaggio	17	18	85	138	5,88%	62,35%
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	15	21	34	72	40,00%	111,76%
servizi di informazione e comunicazione	5	7	10	14	40,00%	40,00%
attività finanziarie e assicurative	8	9	29	29	12,50%	0,00%
attività immobiliari	13	20	20	22	53,85%	10,00%
attività professionali, scientifiche e tecniche	46	59	98	91	28,26%	-7,14%
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	9	15	29	18	66,67%	-37,93%
istruzione	2	4	2	4	100,00%	100,00%
sanità e assistenza sociale	16	22	21	30	37,50%	42,86%
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	4	4	6	11	0,00%	83,33%
altre attività di servizi	17	18	28	43	5,88%	53,57%

Dati estratti il03 apr 2021, 09h48 UTC (GMT), da Ind.Stat

Arosio - Ripartizione unità locali e addetti delle **imprese** – raffronto 2001 - 2011

[1] Sono comprese alcune unità della Pubblica Amministrazione (settore S13) con forma giuridica di diritto privato.

[2] Le istituzioni pubbliche sono unità giuridico-economiche di produzione di beni e servizi non destinabili alla vendita e/o di redistribuzione del reddito e della ricchezza e le cui risorse principali sono costituite da prelevamenti obbligatori (presso famiglie, imprese e istituzioni non profit) o da trasferimenti a fondo perduto ricevuti da altre istituzioni della PA.

Territorio	Arosio					
Tipologia unità	unità locali delle istituzioni pubbliche					
Forma giuridica	totale					
Classe di addetti	totale				Var. % unità 2001-2011	Var. % addetti 2001-2011
Tipo dato	numero unità attive		numero addetti			
Anno	2001	2011	2001	2011		
Ateco 2007						
totale	**3**	**3**	**65**	**69**	**0,00%**	**6,15%**
amministrazione pubblica e difesa assicurazione sociale obbligatoria	1	1	24	23	**100,00%**	**100,00%**
istruzione	2	2	41	46	**0,00%**	**12,20%**

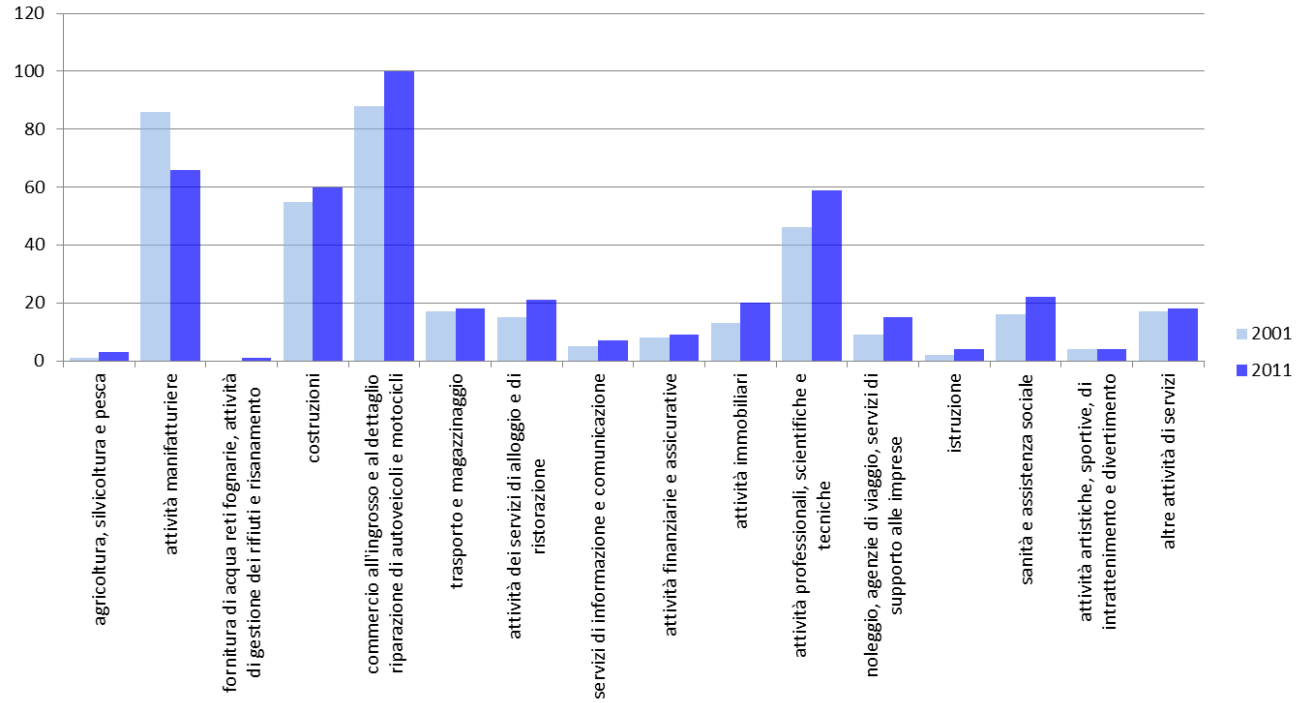
Dati estratti il03 apr 2021, 09h51 UTC (GMT), da Ind.Stat

Arosio - Ripartizione unità locali e addetti della **pubblica amministrazione** – raffronto 2001 - 2011

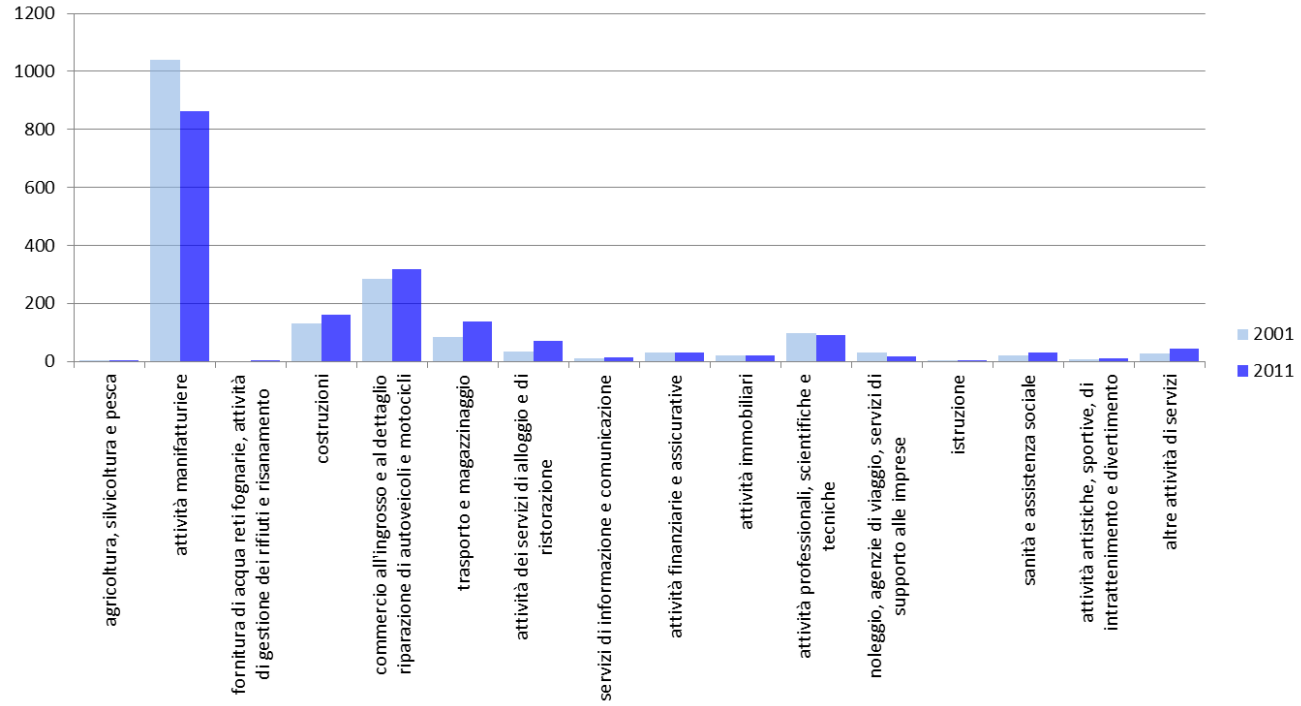
Territorio	Arosio					
Tipologia unità	unità locali delle istituzioni non profit					
Forma giuridica	totale					
Classe di addetti	totale				Var. % unità 2001-2011	Var. % addetti 2001-2011
Tipo dato	numero unità attive		numero addetti			
Anno	2001	2011	2001	2011		
Ateco 2007						
totale	**15**	**22**	**72**	**183**	**46,67%**	**154,17%**
istruzione	..	1	..	10	**100,00%**	**100,00%**
sanità e assistenza sociale	4	5	69	173	**25,00%**	**150,72%**
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	6	12	..	..	**100,00%**	**0,00%**
altre attività di servizi	5	4	3	..	**-20,00%**	**0,00%**

Dati estratti il03 apr 2021, 09h50 UTC (GMT), da Ind.Stat

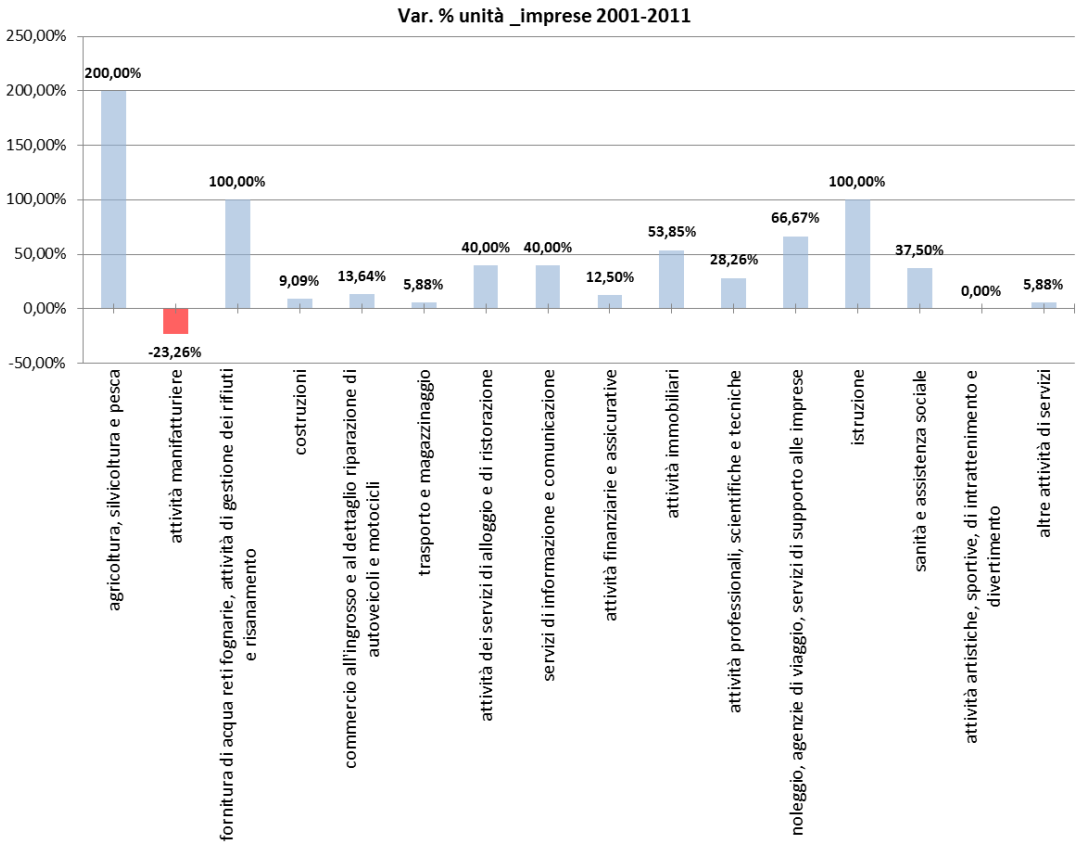
Arosio - Ripartizione unità locali e addetti del **settore non profit** – raffronto 2001 - 2011



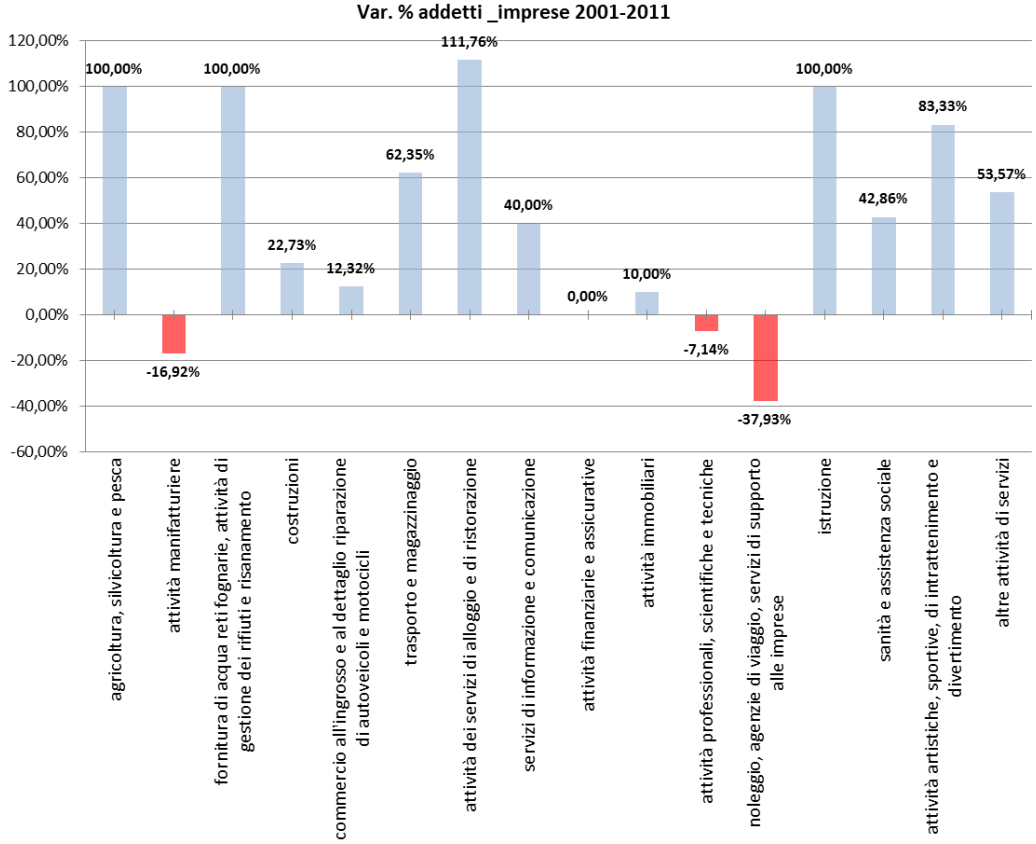
Arosio - **Unità locali (imprese)** – 2001/2011 - Censimento Industria e servizi



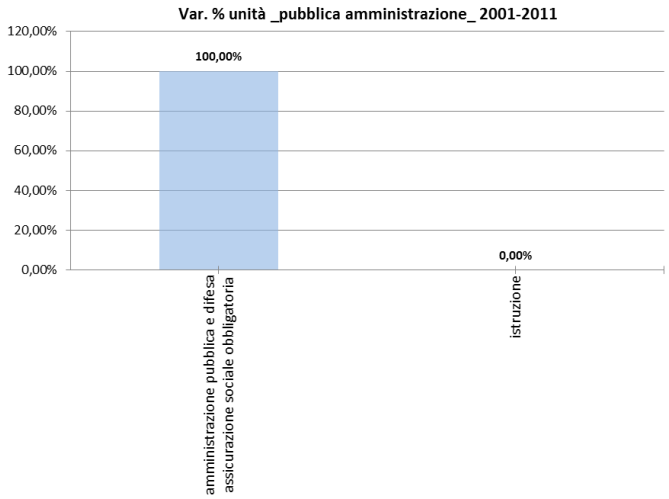
Arosio - **Addetti alle unità locali (imprese)** – 2001/2011 - Censimento Industria e servizi

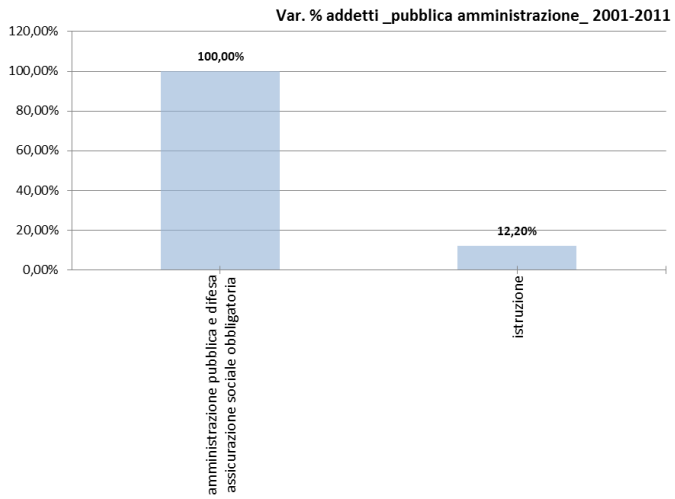


Arosio – Variazione% 2001 – 2011 del numero di unità locali (**imprese**) - Censimenti Industria e servizi

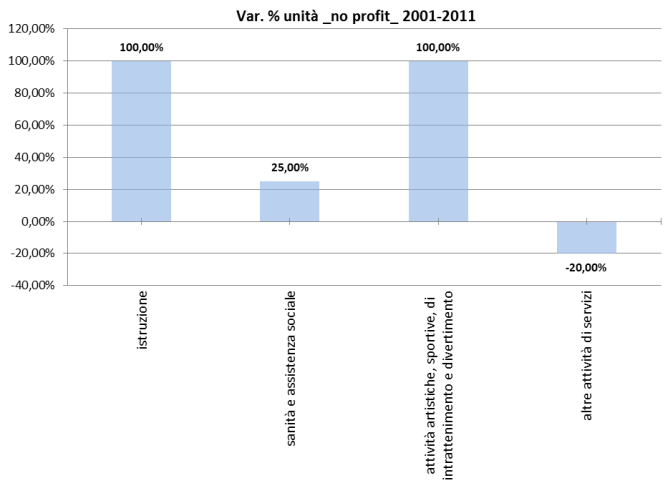


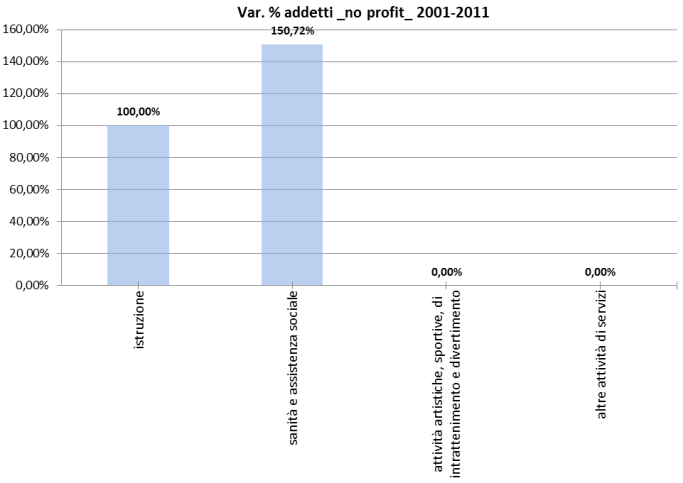
Arosio – Variazione % 2001 – 2011 degli addetti alle unità locali (**imprese**) - Censimenti Industria e servizi





Arosio – Variazione % 2001 – 2011 addetti e unità locali (**pubblica amministrazione**) - Censimenti Industria e servizi





Arosio – Variazione % 2001 – 2011 addetti e unità locali (**no profit**) - Censimenti Industria e servizi

Il confronto tra le due soglie censuarie (2001 e 2011) evidenzia che:

- la principale componente occupazionale è ancora quella della **produzione manifatturiera**;
- **per le imprese**, a fronte di un sensibile incremento del numero di unità attive (+ 45 unità = + 11,78%) al 2011 si registrava una sostanziale invarianza di addetti complessivi, che passano dai 1.820 del 2001 ai 1.825 del 2011 (**+ 5 addetti**). Tuttavia deve essere segnalato come nel periodo il settore manifatturiero conosce un periodo di contrazione e crisi, sia in termini di addetti (-16,92%) sia in termini di unità locali (-23,26%). Dato negativo che trascina con sé anche la riduzione di addetti al settore dei servizi resi alle imprese (-37,93%). Il dato è stato comunque compensato dalla crescita, pur differenziata, di quasi tutti gli altri settori (commercio e ristorazione in primis);
- il settore **no profit** risulta **in espansione** (+ 7 unità locali) registrando un sensibile incremento di addetti (**+ 111 addetti**, pari al + 154,17%);
- il settore dell'**amministrazione pubblica** resta invece sostanzialmente stabile (+ 4 addetti ad invarianza di unità locali).

Per quanto riguarda il settore delle imprese si registra la prevalenza della **media e piccola dimensione**, con un processo di relativa polverizzazione, considerando che la dimensione media di impresa passa, nel decennio intercensuario, da 4,89 addetti per unità locale a 4,60 addetti.

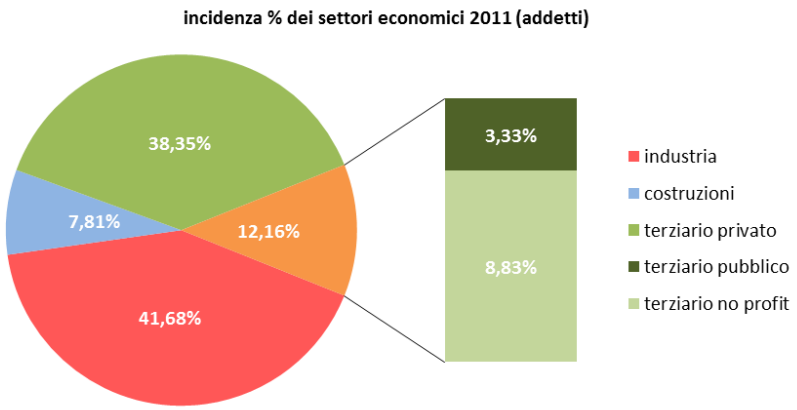
	variazioni addetti 2011 - 2001			
	variazione addetti delle imprese	**variazione** addetti delle istituzioni pubbliche	**variazione** addetti delle istituzioni non profit	**TOTALE**
val. ass.	5	4	111	120
%	0,27%	6,15%	154,17%	6,13%

Arosio - Variazione 2001-2011 (valori assoluti e %) degli addetti alle unità locali - Censimento Industria e servizi

I dati del periodo intercensuario 2001/2011 consentono di registrare la **progressiva evoluzione** del sistema economico locale **verso il settore terziario (che passa dal 46,80% degli addetti nel 2001 al 58,32% del 2011). Tuttavia il settore manifatturiero resta il principale settore economico locale, mantenendo ancora il 41,68% degli occupati** (**864 addetti**).

settore	addetti 2001	inc%	addetti 2011	inc%	var % 2001/2011
industria	1040	53,20%	864	41,68%	-16,92%
costruzioni	132	6,75%	162	7,81%	22,73%
terziario privato	646	33,04%	795	38,35%	23,07%
terziario pubblico	65	3,32%	69	3,33%	6,15%
terziario no profit	72	3,68%	183	8,83%	154,17%
totale addetti	1955	100,00%	2073	100,00%	6,04%

Arosio - Variazione 2001-2011 (valori assoluti e %) della composizione degli addetti per settore - Censimento Industria e servizi



Arosio - Incidenza % dei settori economici al 2011 in termini di addetti - Censimento Industria e servizi

8.2.1.2 LE DINAMICHE DEL PERIODO 2011 – 2020

Attraverso la lettura dei dati di sintesi sulle unità locali messi a disposizione di Infocamere per il periodo 2010 – 2020[1], sulla base delle chiavi di lettura sviluppate nel precedente paragrafo è possibile verificare il trend di evoluzione del sistema economico locale nell'ultimo periodo.

Andamento numero di Imprese attive - AROSIO

	anno										variazione assoluta 2011-2020	Variazione % 2011 - 2020
settore ATECO 2007	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
A Agricoltura, silvicoltura pesca	8	7	7	7	7	7	7	7	6	5	-3	-37,50%
C Attività manifatturiere	68	73	68	66	64	64	57	56	54	52	-16	-23,53%
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	100,00%
F Costruzioni	81	84	76	71	68	69	70	72	68	67	-14	-17,28%
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di auto	94	94	95	90	89	89	91	94	98	104	10	10,64%
H Trasporto e magazzinaggio	11	12	11	12	10	11	11	10	9	10	-1	-9,09%
I Attività dei servizi alloggio e ristorazione	19	18	17	20	18	19	20	23	22	20	1	5,26%
J Servizi di informazione e comunicazione	6	7	7	7	7	8	8	8	9	10	4	66,67%
K Attività finanziarie e assicurative	7	6	6	6	5	7	7	7	8	8	1	14,29%
L Attività immobiliari	30	31	35	34	34	33	33	33	33	31	1	3,33%
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	10	11	13	13	13	12	13	14	12	12	2	20,00%
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	9	11	13	14	16	14	15	15	18	17	8	88,89%
O Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
P Istruzione	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	-1	-100,00%
Q Sanità e assistenza sociale	2	3	4	4	4	5	5	5	5	5	3	150,00%
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	4	4	4	4	4	4	4	6	4	3	-1	-25,00%
S Altre attività di servizi	21	22	20	19	20	21	19	20	19	18	-3	-14,29%
X Imprese non classificate	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
TOTALE	**372**	**386**	**378**	**369**	**361**	**366**	**363**	**373**	**367**	**364**	**-8**	**-2,15%**

Arosio - Andamento numero di imprese attive –periodo 2011-2020 - Infocamere

Dataset:Unità locali e addetti											
Territorio	Arosio										
Tipo dato	numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)										
Seleziona periodo	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var. addetti 2012-2020	Var. % addetti 2001-2011
Ateco 2007											
0010: TOTALE	**1904**	**1814**	**1757**	**1754**	**1754**	**1774**	**1739**	**1775**	**1750**	**- 154**	**-8,09%**
C: attività manifatturiere	859	785	756	736	729	724	723	701	684	- 175	-20,37%
F: costruzioni	154	157	160	153	166	160	149	153	140	- 14	-8,86%
G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	294	271	254	251	247	246	250	249	283	- 11	-3,73%
H: trasporto e magazzinaggio	133	148	133	145	153	147	99	102	103	- 30	-22,65%
I: attività dei servizi di alloggio e di	92	72	69	81	64	93	110	132	141	49	53,67%
J: servizi di informazione e	17	20	20	13	12	31	14	29	28	11	63,66%
K: attività finanziarie e assicurative	28	32	28	26	23	24	31	25	21	- 7	-24,90%
L: attività immobiliari	35	41	45	47	49	46	50	48	39	4	12,55%
M: attività professionali, scientifiche e tecniche	95	85	84	88	91	88	91	90	86	- 9	-9,43%
N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	19	21	22	24	19	21	22	28	30	12	60,92%
P: istruzione	3	3	3	3	2	1	1	1	1	- 2	-66,67%
Q: sanità e assistenza sociale	122	128	132	137	141	137	144	154	136	13	10,97%
R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	12	9	10	9	10	7	6	5	3	- 9	-74,25%
S: altre attività di servizi	42	43	41	41	45	45	43	50	47	5	11,87%

Dati estratti il 15 apr 2023, 16h04 UTC (GMT) da I.Stat

Arosio - Andamento numero addetti –periodo 2011-2020 – ISTAT/Infocamere

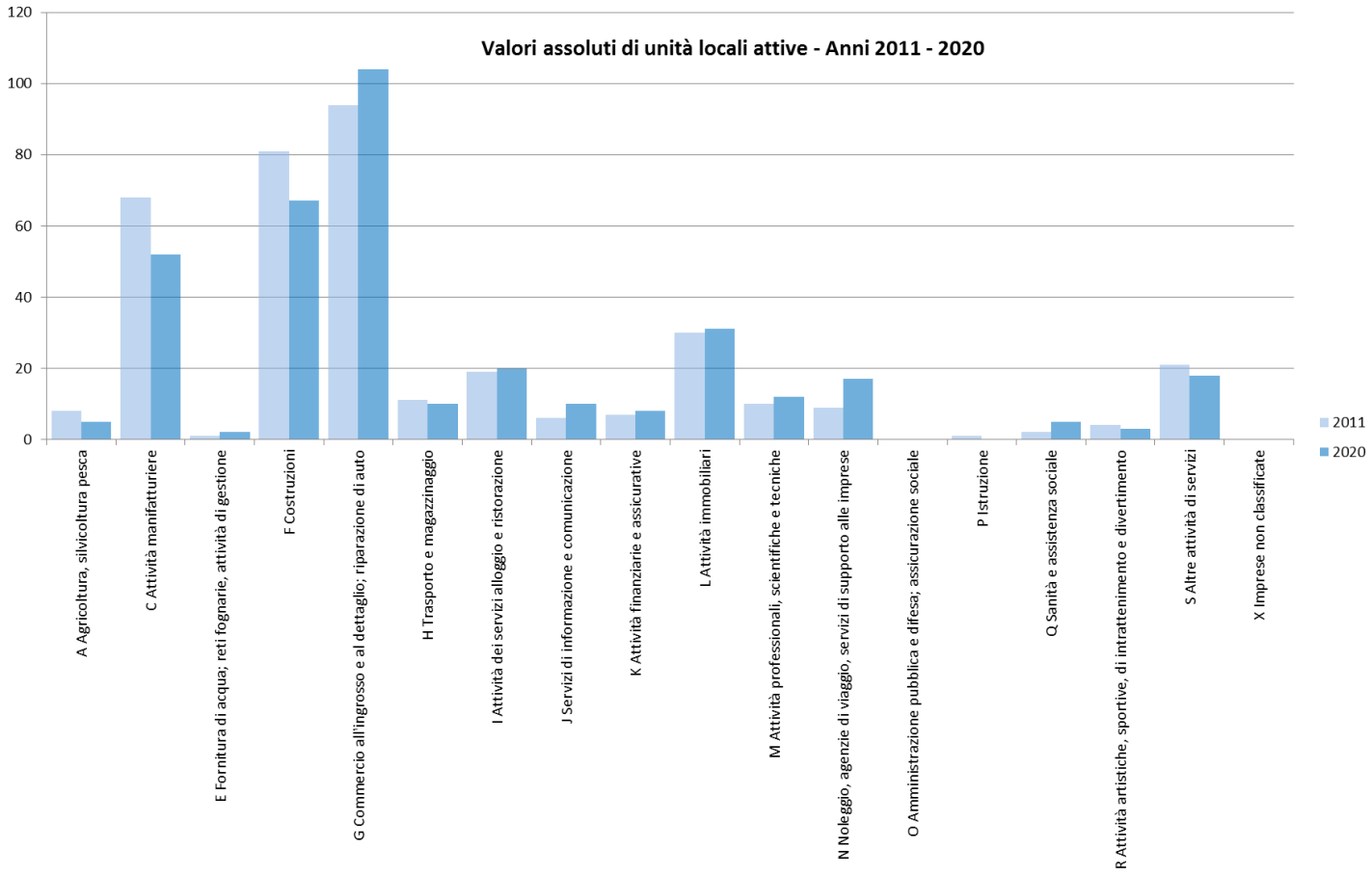
[1] InfoCamere è la società consortile di informatica delle Camere di Commercio Italiane

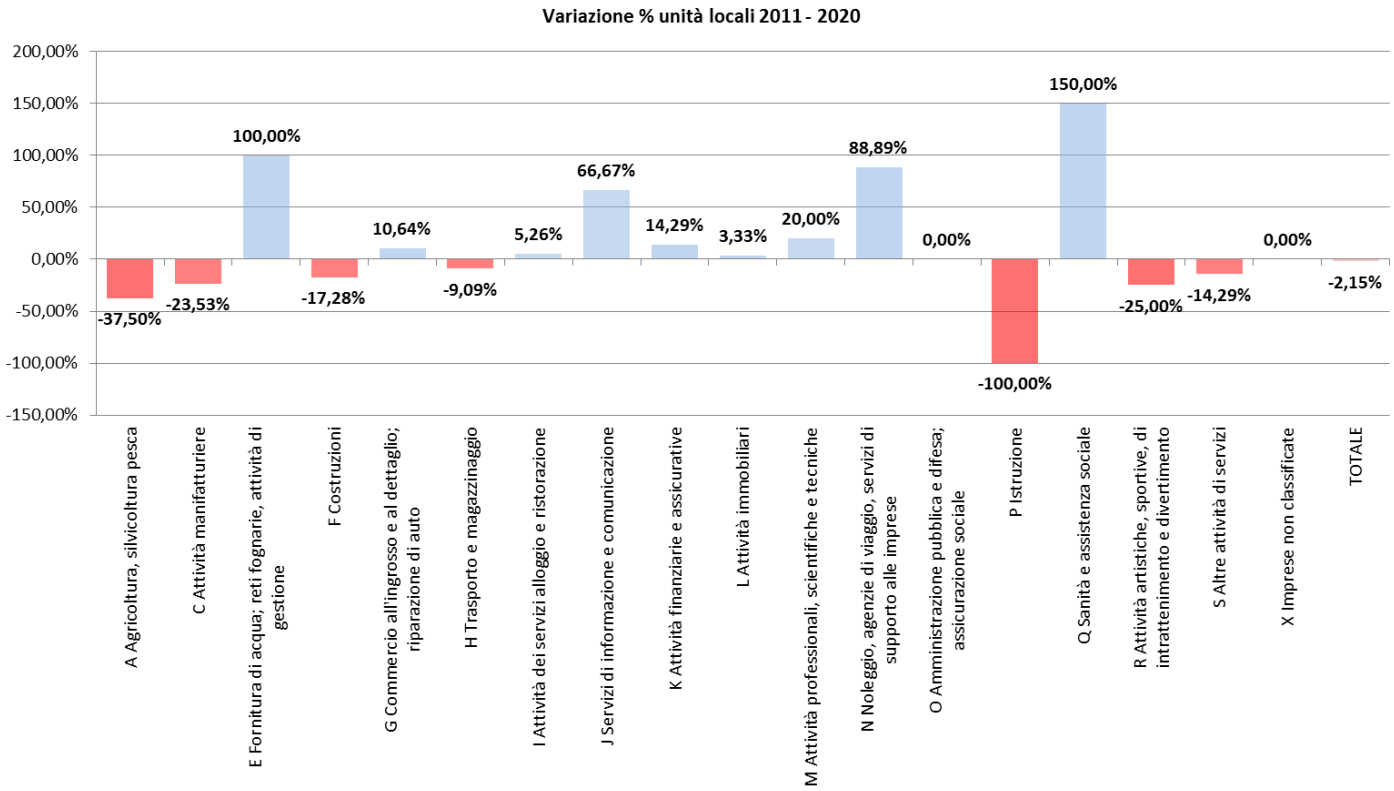
Il riepilogo dei dati per settore di attività registra anche nell'ultimo decennio una contrazione del sistema manifatturiero in termini di unità locali (-23,53%) e di addetti (-20,37% = 175 addetti), accompagnato dalla contrazione di altri settori tradizionali (agricoltura, costruzioni, trasporto e magazzinaggio).

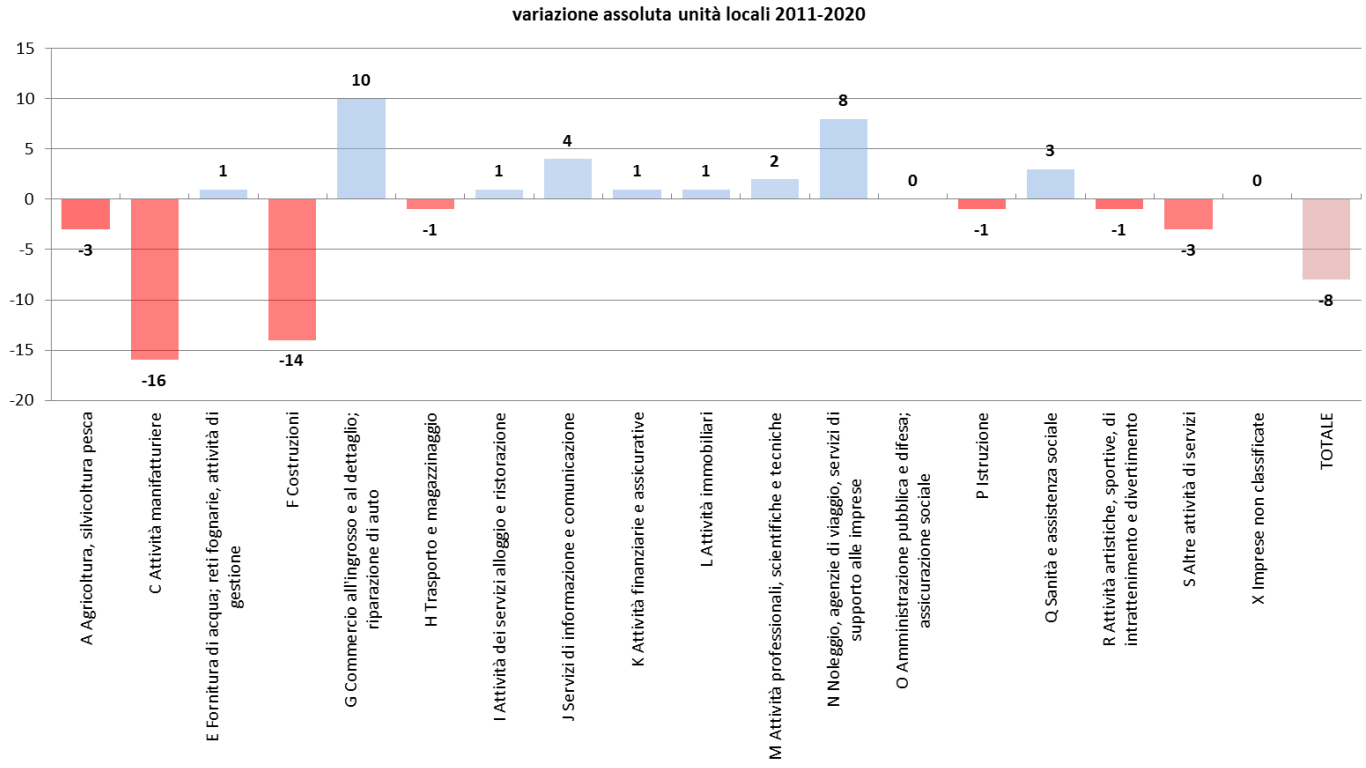
Si registra invece un sensibile incremento (+10 unità) di unità locali nel settore commerciale, associato dalla classificazione ATECO alla riparazione auto, a cui non corrisponde però un incremento occupazionale.

All'interno di questa dinamica deve però essere evidenziato che il settore tradizionale di produzione dei mobili sembra essere interessato solo marginalmente dal processo di contrazione delle attività manifatturiere, registrando nel periodo considerato (2011-2020) la perdita di soli 10 addetti.

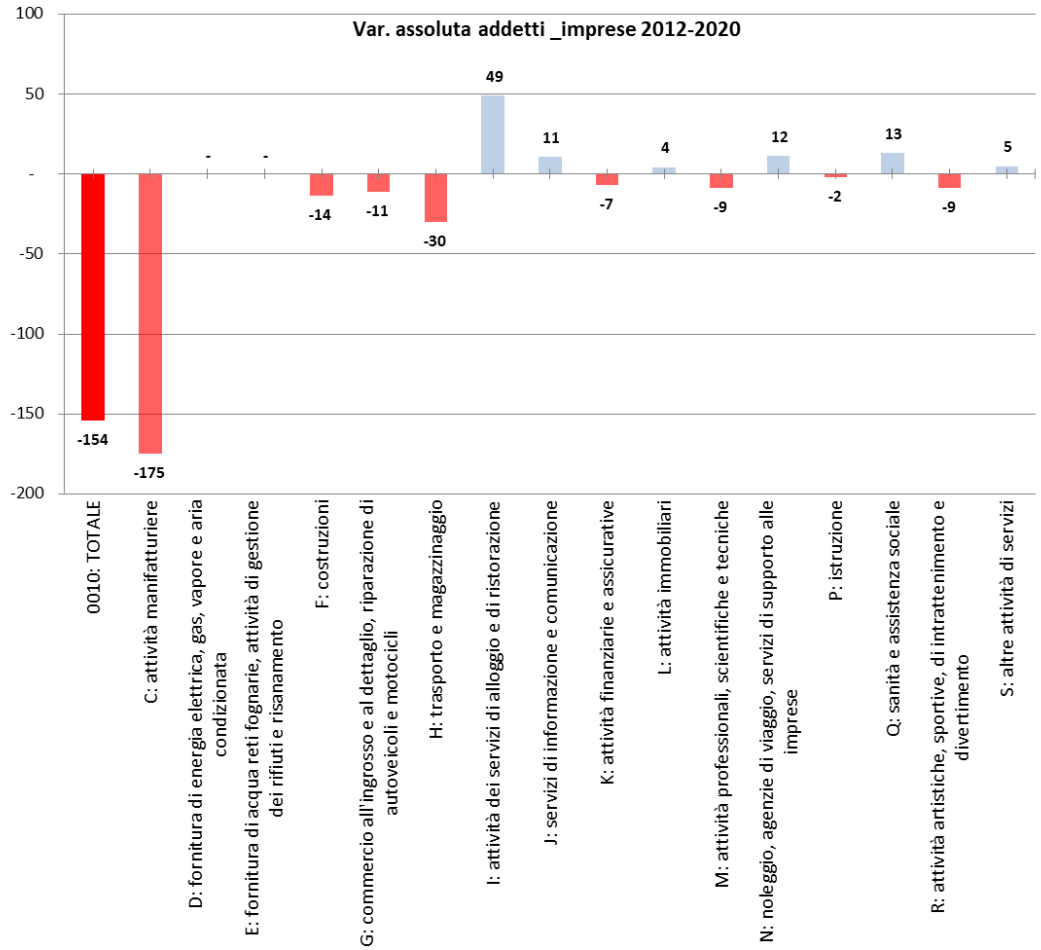
Territorio	Arosio										
Tipo dato	numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)										
Seleziona periodo	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var. addetti 2012-2020	Var. % addetti 2001-2011
Ateco 2007											
31: fabbricazione di mobili	239	252	237	236	231	234	231	237	229	- 10	-4,16%







Variazioni unità locali delle imprese nel periodo 2011- 2020 - Infocamere

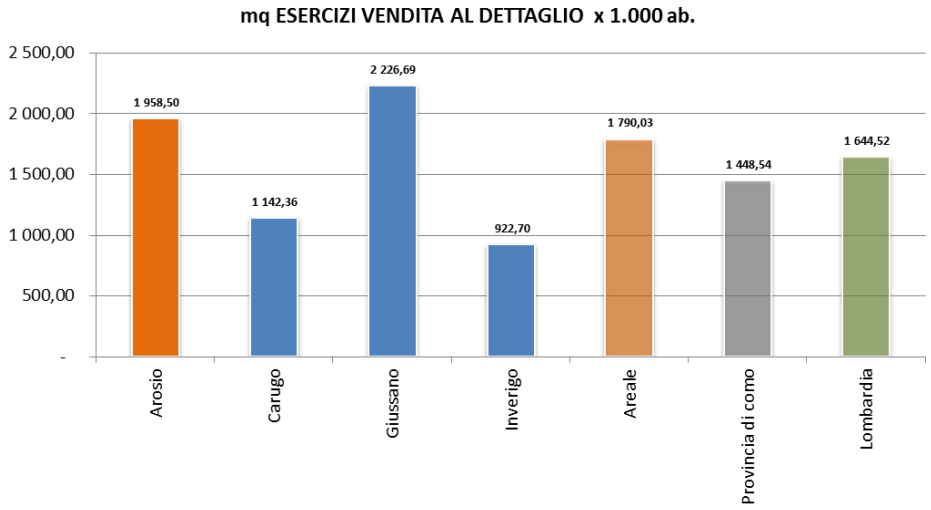


Variazioni addetti alle imprese nel periodo 2011- 2020 – ISTAT/Infocamere

8.2.2 LA COMPONENTE COMMERCIALE

8.2.2.1 COMPOSIZIONE DIMENSIONALE E PER SETTORE MERCEOLOGICO DELL'AREALE RISTRETTO DELLA SP 639

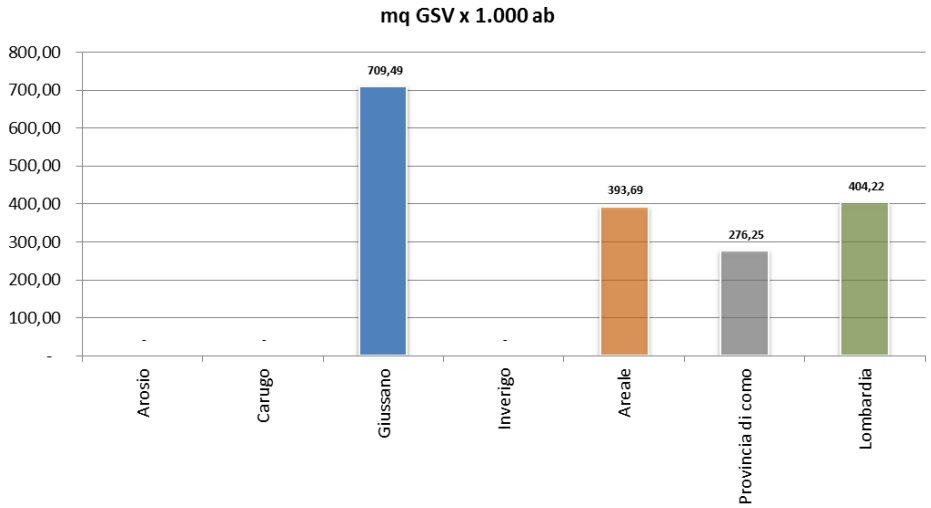
Sulla base dei dati dell'Osservatorio Regionale del Commercio (rilevamento 30 giugno 2020) emerge la buona dotazione di Superficie di Vendita (SV) (Grandi Superfici di Vendita + Medie Superfici di Vendita + Esercizi di Vicinato) di Arosio, che è superiore alla media regionale e provinciale e dell'areale di riferimento. Valore inferiore solo a quella di Giussano.



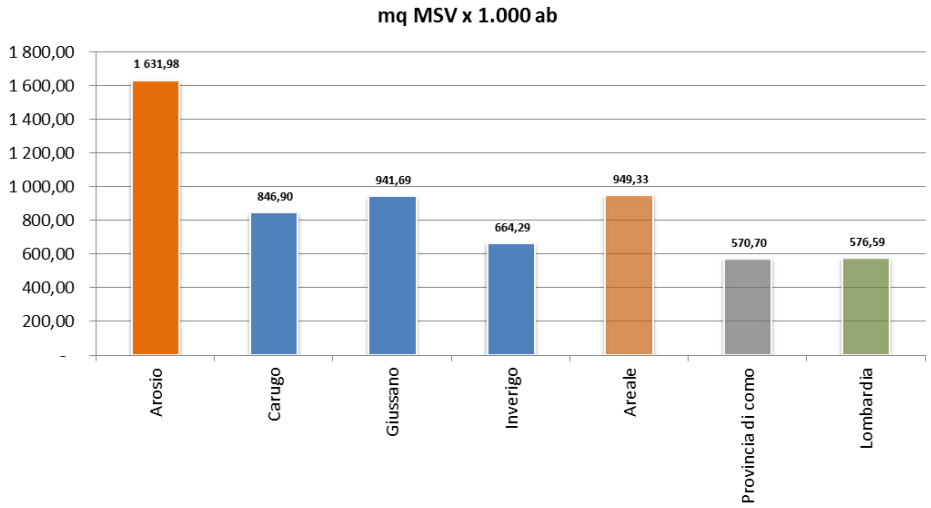
Nell'areale di riferimento emerge la scarsa dotazione procapite di Inverigo e Carugo, sensibilmente inferiori anche alla media provinciale e regionale. Tale dato è da ritenersi, però, puramente nominale in quanto la loro collocazione lungo le diffuse direttrici viarie sovralocali determina un'offerta commerciale reale (in termini di dotazioni presenti all'interno dei loro bacini d'utenza) simile tra tutti i comuni.

Tuttavia la distribuzione delle tipologie commerciali (GSV, MSV ed EV) è fortemente differenziata nei diversi comuni:

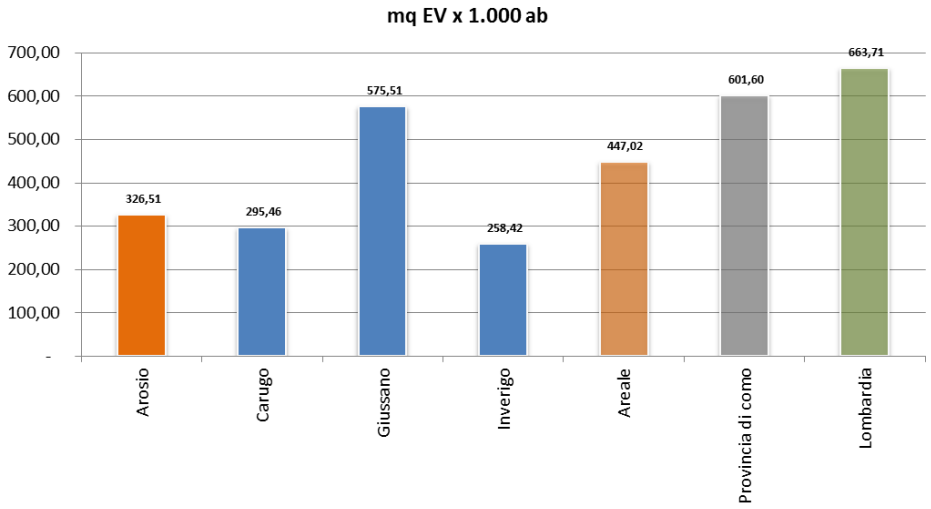
- per le **Grandi Superfici di Vendita (GSV)**, nell'areale di riferimento (comuni confinanti) **emerge il ruolo sovralocale del sistema commerciale di Giussano**. Negli altri 3 comuni non sono comunque presenti Grandi Superfici di Vendita.



- anche per le **Medie Superfici di Vendita (MSV)** il sistema commerciale di Arosio si pone in luce per l'alta dotazione, che in termini di valore per 1.000 abitanti si mantiene largamente superiore a quella degli altri comuni confinanti, compreso Giussano.



- **si invertono le condizioni precedente** se si considerano gli **Esercizi di Vicinato (EV)**, dove **Arosio**, anche in virtù dell'altissima dotazione complessiva, **sconta una evidente minor dotazione**, al pari dei Comuni di Carugo e Inverigo.

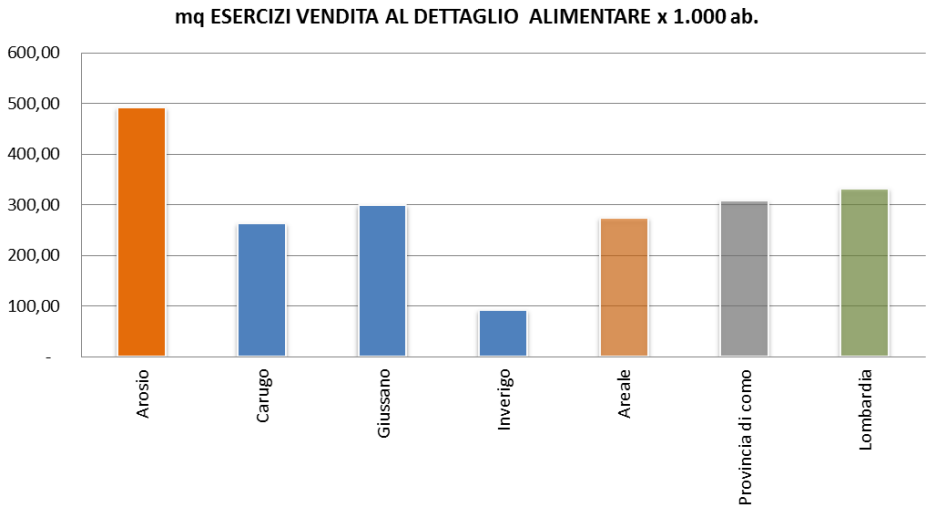


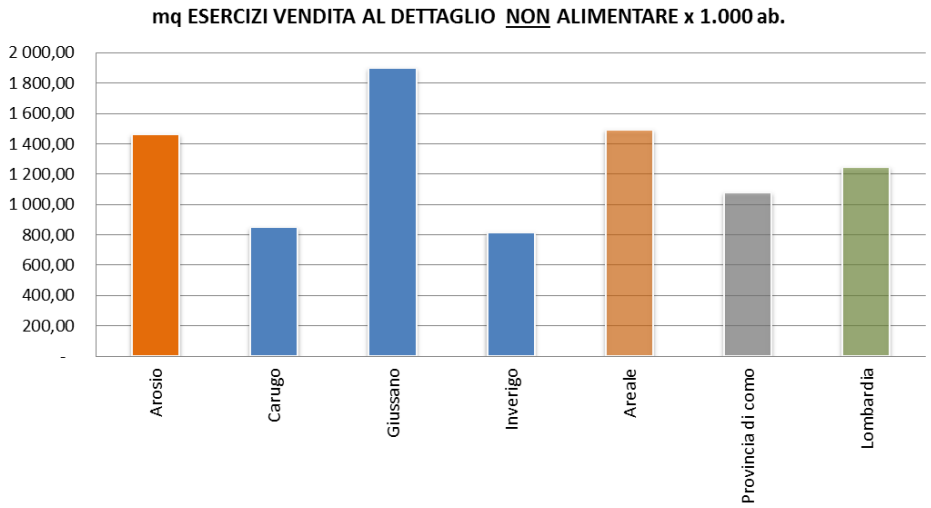
Le seguenti tabelle riepilogano nel dettaglio, per i Comuni dell'areale considerato, il numero di esercizi commerciali e la dotazione complessiva di superfici di vendita per ogni categoria dimensionale.

	n° di esercizi di vendita al dettaglio per tipologia dimensionale			Incidenza % del numero di MSV, GSV e EV rispetto al totale degli esercizi di vendita al dettaglio		
COMUNE	GSV	MSV	EV	GSV	MSV	EV
Arosio	-	12	39	0,00%	23,53%	76,47%
Carugo	-	9	27	0,00%	25,00%	75,00%
Giussano	2	32	185	0,91%	14,61%	84,47%
Inverigo	-	10	40	0,00%	20,00%	80,00%

	Composizione dimensionale esercizi di vendita al dettaglio - mq di (SV)			Incidenza % delle superfici di vendita distinte per tipologia dimensionale		
COMUNE	GSV	MSV	EV	GSV	MSV	EV
Arosio	-	8 297	1 660	0,00%	83,33%	16,67%
Carugo	-	5 598	1 953	0,00%	74,14%	25,86%
Giussano	18 397	24 418	14 923	31,86%	42,29%	25,85%
Inverigo	-	6 049	2 353	0,00%	71,99%	28,01%

La situazione media non muta approfondendo l'analisi rispetto al settore merceologico (**alimentare – non alimentare**). A fronte di dati medi dell'areale solo leggermente superiori alla media regionale e provinciale, emerge sempre e in ogni caso il ruolo sovralocale del sistema commerciale di Arosio.





	mq GSV x 1.000 ab			mq MSV x 1.000 ab			mq EV x 1.000 ab				mq ESERCIZI VENDITA AL DETTAGLIO x 1.000 ab.			
COMUNE	mq alimentari	mq NON alimentari	mq. Totale	mq/ab alimentari	mq/ab NON alimentari	mq/ab. Totale	mq/ab alimentari	mq/ab NON alimentari	mq/ab mista	mq/ab. Totale	mq/ab alimentari	mq/ab NON alimentari	mq/ab mista	mq/ab. Totale
Arosio	-	-	-	392,80	1 239,18	**1 631,98**	100,31	226,20	-	**326,51**	493,12	1 465,38	-	**1 958,50**
Carugo	-	-	-	257,19	589,71	**846,90**	5,60	257,49	32,38	**295,46**	262,78	847,20	32,38	**1 142,36**
Giussano	206,56	502,93	**709,49**	52,29	889,39	**941,69**	40,30	505,17	30,04	**575,51**	299,15	1 897,49	30,04	**2 226,69**
Inverigo	-	-	-	41,18	623,11	**664,29**	50,21	192,83	15,37	**258,42**	91,39	815,93	15,37	**922,70**
Areale	114,62	279,07	**393,69**	116,16	833,17	**949,33**	43,85	378,92	24,25	**447,02**	274,63	1 491,16	24,25	**1 790,03**
Provincia di como	92,14	184,11	**276,25**	149,09	421,61	**570,70**	68,11	472,07	61,42	**601,60**	309,34	1 077,79	61,42	**1 448,54**
Lombardia	89,26	314,96	**404,22**	155,37	421,22	**576,59**	86,83	511,80	65,08	**663,71**	331,46	1 247,98	65,08	**1 644,52**

Ripartizione delle SV per dimensione e settore merceologico - Comuni dell'areale, della Provincia di Como e della Regione.

8.2.2.4 IL SISTEMA COMMERCIALE COMUNALE

Come già riepilogato nei precedenti paragrafi, il sistema commerciale comunale è composto, al 2020[1], da 38 esercizi di vendita al dettaglio così distinti:

- Grandi superfici di Vendita (GSV): n° 0
- Medie superfici di Vendita (MSV): n° 12
- Esercizi di Vicinato (EV): n° 39

Le seguenti tabelle e i relativi grafici dettagliano la composizione del sistema commerciale comunale:

MEDIE SUPERFICI DI VENDITA

Comune	Titolare	Indirizzo	Settore merc.non alim.	Sup.alim. (mq)	Sup.non alim. (mq)	Sup.totale (mq)
Arosio	COLOMBO ANGELO E DANTE SAS	VIA COLOMBO, 7	C	0	742	742
Arosio	MC DI VINCENZI SNC	VIA DON GUANELLA, 8	C	0	400	400
Arosio	CLERICI LUIGI SAS	VIA MADDALENA, 1		387	97	484
Arosio	ARTSANA SPA	VIA MARCONI ANG. VIA DON BAJ	D	0	1050	1050
Arosio	F.LLI GALLI SRL	VIA OBERDAN 66	D	0	1350	1350
Arosio	RADAELLI TEODORO	VIA S. GIUSEPPE,4	C	0	540	540
Arosio	BUZZI GIULIO	VIA S.MARIA MADDALENA,33		630	0	630
Arosio	COFER SAS	VIA S.MARIA MADDALENA,74/76	D	0	597	597
Arosio	UNES MAXI	VIA SIRTORI,2		980	420	1400
Arosio	CASA DELLA SPOSA DI GALLI MARIO	VIA TRIESTE,12	A	0	185	185
Arosio	OASI'S DI CATTANEO PAOLO	VIA VALASSINA, 14	D	0	475	475
Arosio	SPINELLI ALESSANDRO	VIA VOLTA, 10	C	0	444	444
			Totale	**1 997**	**6 300**	**8 297**

ESERCIZI DI VICINATO

COMUNE	n° alimentari	n° non alimentari	n° merceologia mista	n° Totale	Sup.alim. (mq)	Sup.non alim. (mq)	Sup. merceologia mista (mq)	Sup.totale (mq)
Arosio	6	33	0	**39**	510	1 150	0	**1 660**

Sul punto occorre anche considerare che a fronte dei dati di crisi del settore commerciale rilevati dal Censimento 2011 e poi nell'ultimo decennio, l'andamento degli esercizi di vendita al dettaglio registrano dati di natura opposta, con una sostanziale tenuta del sistema.

Dal punto di vista della localizzazione, il sistema commerciale delle MSV è sostanzialmente attestato sulla Novedratese (compresi attestamenti della viabilità intercomunale che la intersecano).

[1] Dato dell'Osservatorio Regionale sul Commercio

Più articolato e diffuso è comunque il sistema degli Esercizi di Vicinato, per il quale non sono riconoscibili specifici addensamenti insediativi,.

Non sono invece disponibili particolari informazioni relative alle attività paracommerciali, cioè quelle attività che vendono prodotti o servizi ma che non sono oggetto di autorizzazione commerciale (come, ad esempio, la somministrazione di alimenti e bevande, i servizi privati a pagamento quali palestre, centri estetici, centri analisi, ecc...).

Tali attività sono variamente distribuite sul territorio comunale, spesso secondo le stesse regole localizzative delle attività del sistema commerciale.

8.3 LA MOBILITÀ DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

I dati del censimento ISTAT 2011 e gli indicatori elaborati dall'Istituto di Statistica[1] consentono di leggere i principali caratteri e le componenti fondamentali della mobilità della popolazione residente. Pur se non particolarmente recenti, infatti, consentono, almeno in prima battuta, la lettura delle dinamiche strutturali della mobilità, intendendo per tali quelle interdipendenti con il sistema infrastrutturale e con il tessuto socio-economico locale che, nel medio-breve periodo, sono caratterizzati da elementi di inerzia rispetto alla modifica strutturale e significativa del taglio modale e degli spostamenti della popolazione residente.

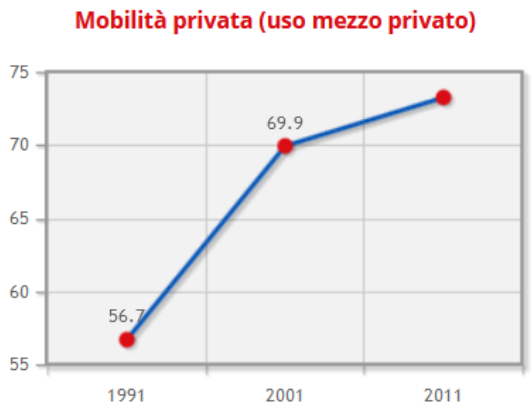
Spostamenti quotidiani
INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

Indicatore	1991	2001	2011
Mobilità giornaliera per studio o lavoro	64	66	69
Mobilità fuori comune per studio o lavoro	37.9	44.3	49.4
Mobilità occupazionale	187.8	259.8	404.9
Mobilità studentesca	89.7	121.6	102.8
Mobilità privata (uso mezzo privato)	56.7	69.9	73.2
Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	16	11.7	11.8
Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)	22.1	13.5	12.3
Mobilità breve	85.1	81.7	78.9
Mobilità lunga	4.1	5.3	7.3

La serie storica degli indicatori elaborata da Istat evidenzia non solo un progressivo aumento degli spostamenti della popolazione residente e degli spostamenti da e verso l'esterno del Comune ma, soprattutto, la tendenza contrapposta degli spostamenti pendolari per motivi di studio (progressivamente decrescenti) rispetto a quelli per motivi di lavoro (invece progressivamente crescenti). L'indice di *mobilità occupazionale* testimonia che, al 2011, gli spostamenti quotidiani per motivi di lavoro verso destinazioni esterna al Comune sono quasi tre volte in più di quelli che restano all'interno, con un incremento significativo di spostamenti verso l'esterno rispetto ai decenni precedenti. Tale dato testimonio, di fatto, l'evoluzione dei caratteri sociali e relazionali generali..

Abbastanza significativo è la preponderanza, peraltro crescente, dell'uso del mezzo privato rispetto alla mobilità pubblica o lenta, effetto anche della relativa scomodità di accesso alle linee del ferro.

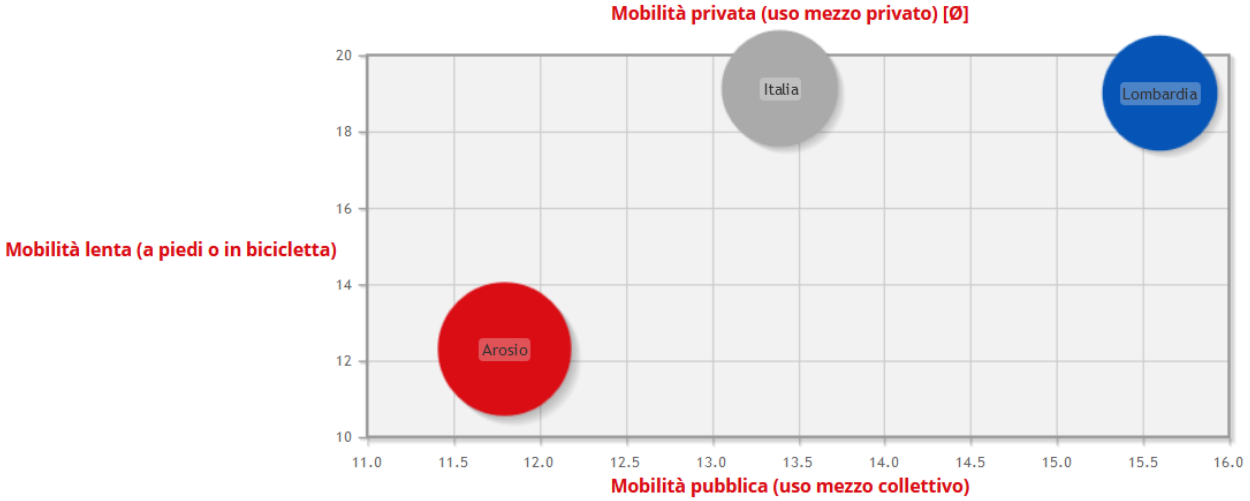
[1] vedasi *8000Census.istat.it*



Il confronto con la Lombardia evidenzia, comunque, che a fronte di un tasso *mobilità giornaliera per studio o lavoro* in linea con la media regionale, divergono invece in modo sensibile i tassi di *mobilità fuori comune* o di *mobilità occupazionale*, sintomi evidenti della gravitazione di Arosio verso epicentri esterni (tra cui probabilmente l'area di Como, Cantù e Milano).

CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

Indicatore	Arosio	Lombardia	Italia
Mobilità giornaliera per studio o lavoro	69	68.3	61.4
Mobilità fuori comune per studio o lavoro	49.4	36.7	24.2
Mobilità occupazionale	404.9	167.5	85.7
Mobilità studentesca	102.8	50.2	35.2
Mobilità privata (uso mezzo privato)	73.2	62.9	64.3
Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	11.8	15.6	13.4
Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)	12.3	19	19.1
Mobilità breve	78.9	76.9	81.4
Mobilità lunga	7.3	6.1	5



8.4 IL PATRIMONIO EDILIZIO

Dall'ultimo censimento ISTAT 2011 possono desumersi alcuni dati relativi al patrimonio edilizio e alle sue modalità d'uso che, pur se non esaustive e basate su dati ormai datati, consentono di condurre valutazioni di massima anche in sede di progetto Variante Generale.

Il totale degli edifici principali registrati dal censimento è pari a 863 unità. Il loro tasso di utilizzo, per come restituito dal censimento, è pari al 100% 8dato che si assume come riferimento solo relativo al buon utilizzo del patrimonio edilizio).

	Abitazioni occupate da residenti e dimesnione media (censimento ISTAT 2011)	
a	n° abitazioni occupate da residenti	1 960
b	Superficie delle abitazioni occupate da residenti	189 349
c	dimensione media delle abitazioni occupate da residenti	97

	Tasso di utilizzo degli edifici residenziali (censimento ISTAT 2011)	
a	Totale edifici residenziali	779
b	Edifici utilizzati	863
c	Edifici non utilizzati	0
d	Tasso di utilizzo degli edifici (b/a %) *	100%
e	Tasso di non utilizzo degli edifici (c/a %) *	0%

(*) ns elaborazione

Le abitazioni occupate da popolazione residente sono pari a 1.960 alloggi, per una dimensione media di 97 mq. Il totale degli edifici residenziali (anche plurifamiliari o polifunzionali) è invece pari a 779.

Come si rileva dalla seguente tabella, dal 1971 al 2000 è stata costruita una quota minoritaria di edifici residenziali. Infatti, sul totale delle abitazioni esistenti a quella data, il 65,60 % degli edifici ha infatti più di 40 anni.

Arosio - Edifici residenziali per epoca di costruzione										
Epoca di costruzione	1918 e precedenti	1919 1945	1946 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 2000	2001 2005	2006 e succ.	totale
n° edifici residenziali	38	83	155	235	85	76	107	nd	nd	779
% su totale	4,88%	10,65%	19,90%	30,17%	10,91%	9,76%	13,74%	nd	nd	100%
% annuo medio del periodo	n.d.	0,41%	1,42%	3,02%	1,09%	0,98%	1,37%	nd	nd	
% incrementale (base 1918)	4,88%	15,53%	35,43%	65,60%	76,51%	86,26%	100,00%	nd	nd	100%

Pur non essendo possibile estrapolare direttamente il tasso di utilizzo/non utilizzo dei singoli alloggi, richiamando la dinamica di progressivo aumento dei nuclei famigliari (precedente paragrafo 8.1.3) e pur nella difficoltà di individuare analiticamente un valore di offerta disponibile, è possibile ipotizzare, verosimilmente, una condizione di offerta abitativa limitata sul mercato, con tassi di occupazione degli alloggi esistenti che potrebbero essere ipotizzati in linea o con valori non troppo dissimili dal dato generale di occupazione degli edifici residenziali, registrato dal censimento come molto elevato.

Sembra coerente con questa lettura l'analisi, parziale, condotta sul complesso del **patrimonio edilizio invenduto** più avanti descritta.

La quota di invenduto residenziale è solo un segmento della quota endemica di sottoutilizzo del patrimonio residenziale, tuttavia la sua analisi è utile e comprendere lo stato del mercato e dell'offerta locale, che assume un peso importante nelle decisioni relative alle politiche abitative o alle previsioni urbanistiche dei comuni.

Tale segmento (patrimonio edilizio invenduto) può considerarsi quale somma di alcune componenti:

- **Invenduto vero e proprio**, costituito da abitazioni collocate sul mercato della compravendita e che non hanno ancora trovato un acquirente;

- **Sfitto**, costituito da abitazioni collocate sul mercato per l'affitto e che non hanno ancora trovato un affittuario;

- **Inutilizzato**, costituito da abitazioni inutilizzate e non disponibili per la vendita o l'affitto, perché inagibili (caso frequente o ricorrente per le abitazioni montane o, in certi casi, del patrimonio storico che non risponde più a standard abitativi percepiti come contemporanei) o per volontà dei proprietari di tenerle libere (ad esempio per destinarle ai figli, oppure locate in maniera irregolare e dichiarate libere) oppure per disinteresse (ad esempio di proprietari residenti all'estero o comunque in altre località).

Il patrimonio edilizio invenduto, inoltre, può essere suddiviso in:

- **Usato** e collocato sul mercato prevalentemente da famiglie (il patrimonio edilizio esistente, infatti, è caratterizzato dall'altissima parcellizzazione della proprietà presso le famiglie, al contrario di quanto avviene, mediamente, per le proprietà fondiarie, spesso concentrate nelle mani di pochi possessori);

- **Nuovo**, realizzato appositamente per essere collocato sul mercato per la vendita o per l'affitto, in prevalenza di proprietà di imprese e cooperative.

Per l'analisi di questo dato è particolarmente utile l'apporto indiretto fornito dall'articolo 2 comma 1 del DL 102/2013, convertito con modificazioni nella legge 124/2013, che prevede l'esenzione dalle imposte locali per gli immobili invenduti da nuova costruzione. Beneficiari della misura sono i cosiddetti "beni merce", cioè i fabbricati costruiti per la vendita e che non siano stati venduti (o rogitati) o locati.

Sulla base delle istanze inoltrate dalle imprese al Comune per l'esenzione è infatti possibile avere un quadro dell'offerta di alloggi nuovi disponibili sul mercato.

Inoltre, l'incrocio con i dati catastali aggiornati è possibile registrare, in tempo reale, le tendenze del mercato rispetto a questa quota di patrimonio edilizio.

Sulla base dei dati assunti presso gli uffici comunali e riepilogati nelle successive tabelle, è significativo il fatto che ad Arosio nel 2023 (con un quadro sostanzialmente immutato rispetto 2020) siano presenti soli **10 alloggi residenziali invenduti** (ad essi si sommano, poi, 11 box per autovetture, 1 negozio, 1 edificio e 2 magazzini/depositi), di proprietà di sole 10 persone giuridiche.

Il dato di per sé è già significativo, considerando che l'incidenza degli alloggi invenduti (nuovi) è pari a circa lo 0,51**% del totale degli alloggi censiti al 2011** dall'ISTAT (quota, questa, notevolmente inferiore alla quota di invenduto considerata fisiologica del mercato, variabile a seconda dei contesti dal 2 al 3%) [1].

Sulla base di questi dati è quindi possibile affermare che ad Arosio non esiste, di fatto, un fenomeno di patrimonio edilizio residenziale invenduto.

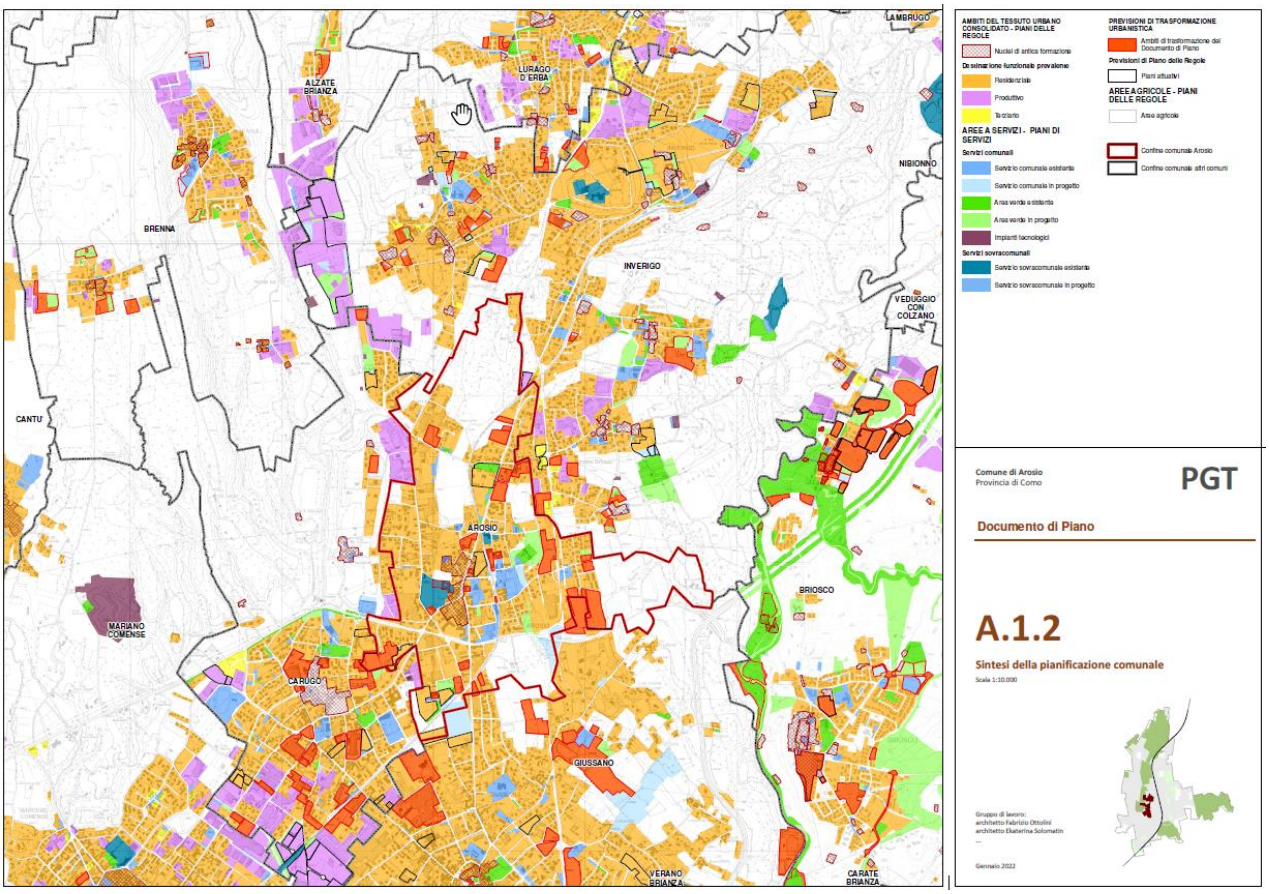
Variazione Beni merce 2020-2023

Categoria catastale	n° Beni Merce 2020	n° Beni Merce 2023	Variazione 2023/2020
A/2 Abitazioni di tipo civile	6	6	**0**
A/3 Abitazioni di tipo economico	4	4	**0**
C/1 Negozi e botteghe	1	1	**0**
C/2 Magazzini e locali di deposito	4	2	**-2**
C6 Autorimesse	11	9	**-2**
D1 Opifici	2	1	**-1**

[1] Il dato appare in linea anche in termini di collocazione temporale sul mercato del patrimonio immobiliare invenduto. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, fornisce precise indicazioni in merito. Nel 2005-2006, fase di picco del mercato, il tempo medio di collocazione sul mercato, prima della vendita, era di 3 mesi. Nel periodo successivo e fino al 2015, la durata media della collocazione sul mercato era di 9,8 mesi. Nell'ultimo periodo i tempi medi di collocazione sul mercato si sono nuovamente ridotti, passando a 7,5 mesi nel terzo trimetre del 2017.

9. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE

9.1 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEI COMUNI CONFINANTI



Sintesi della pianificazione comunale del contesto di riferimento – tavola A.1.2 del quadro ricognitivo della Variante

Con l'ausilio della banca dati cartografica regionale è possibile restituire un quadro di sintesi della pianificazione comunale (PGT) nell'areale di Arosio.

Dalla lettura degli strumenti di pianificazione urbanistica è possibile leggere l'articolazione del sistema insediativo del contesto territoriale.

Tra gli altri elementi appaiono evidenti:

- il ruolo delle direttrici viarie quali direttrici lungo le quali evolvono i fenomeni di tendenziale conurbazione degli insediamenti;
- le discontinuità urbanizzativa dell'urbanizzato rilevanti verso la valle del Lambro e verso Carugo;
- la presenza diffusa di previsioni insediative con articolazione diffusa nell'intero contesto. Se ne desume, quindi, che le spinte insediative derivano non solo dalla buona accessibilità territoriale, ma anche e soprattutto dalla relativa disponibilità di aree libere.

La tavola consente comunque di verificare (nello stato di fatto e nello stato di diritto) che le tendenze conurbative costituiscono le principali pressioni che si riversano sulla continuità del sistema ambientale, che in direzione nord/sud ha caratteri ormai residuali.

9.2 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

Il Comune di Arosio è dotato di **PGT** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 18/12/2010 e ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n° 10 del 09/03/2011.

Successivamente è stata approvata una Variante parziale, al DdP, PdR e PdS, approvata con Delibera di C.C. n. 1 del 8 febbraio 2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.16 del 19 aprile 2017, che non ha inciso sul periodo di validità quinquennale del Documento di Piano del 2010.

Ulteriormente sono state approvate alcune varianti puntuali relative a specifiche aree:

- Ambito di Trasformazione AT6 (variante al piano attuativo conforme al PGT già approvato in precedenza);
- Ambito di Trasformazione AT5 (ancora in attesa di pubblicazione);

9.2.1 GLI OBIETTIVI DEL PGT VIGENTE

Come indicato dalla Relazione del Documento di Piano vigente e dal Rapporto Ambientale di VAS, alla base degli obiettivi del PGT vigente si è assunto che .... *Le dinamiche evolutive, sociali ed economiche, che interessano Arosio devono necessariamente dialogare con il territorio, con i residui caratteri naturali e ambientali, pur se con una debole capacità rappresentativa*.

Sono stati quindi assunti i seguenti obiettivi di Piano:

- ***Assumere quale valore, la diversità degli ambienti e paesaggi presenti nel territorio, ricomponendoli in una struttura ambientale riconoscibile***.

  Riconoscere la polifunzionalità del territorio agricolo, riconducibile a tre ruoli specifici: produzione - agricola -, protezione - della risorsa territorio -, connessione -ambientale -.

  La valorizzazione del ruolo produttivo del territorio agricolo, rappresenta, anche nella situazione locale, una delle condizioni per la continua manutenzione e sorveglianza del territorio.

  La valorizzazione naturalistica dei diversi ambienti del paesaggio agro - forestale (attraverso la conservazione delle aree boscate e l'impianto di specie autoctone), produttiva (con la conservazione e lo sviluppo delle colture) e percettiva del paesaggio urbano e territoriale (collina del castello, luoghi sommitali delle colline), assume rilevanza in quanto consente di recuperare dimensione, forma e riconoscibilità al sistema ambientale locale, rendendolo altresì interessante ai fini della fruizione (es. da parte delle scuole, luogo di osservazione, di pratiche sportive).

  Lo stesso sistema ambientale, riconosciuto e valorizzato nella specifica valenza, anche in conformità agli obiettivi del PTCT, può contribuire alla definizione dell'immagine territoriale e urbana di Arosio, evitando la formazione di situazioni di frangia, caratterizzate da luoghi marginali, che non sono più campagna e nel contempo non si configurano quali luoghi nuovi urbani.

  La ***conservazione della consistenza territoriale degli ambienti naturali e seminaturali****, permette altresì di connettere parti del territorio diversamente caratterizzate, quali la* ***Valle del Lambro****, il* ***corridoio centrale (dal castello al roccolo)****, la* ***brughiera briantea*** *.....*.

- ***Rafforzare i servizi alla residenza e alle persone contestualmente alla nuova offerta abitativa ed al mantenimento della struttura manifatturiera.***

  Accrescere il terziario nel suo complesso, puntando oltre che su attività di vendita qualificate, anche sulla crescita di attività professionali di servizio alle imprese e alle famiglie.

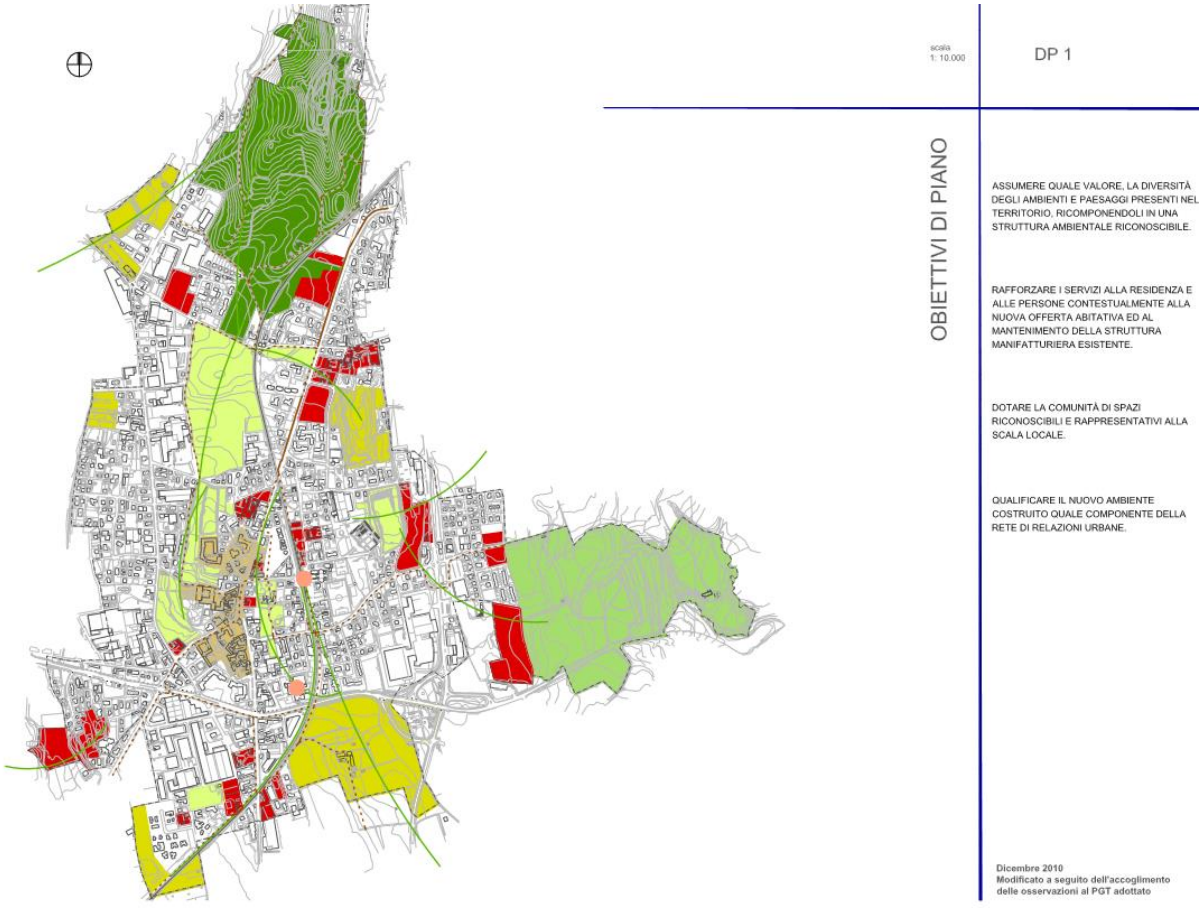
- ***Dotare la comunità di spazi riconoscibili e rappresentativi alla scala locale.***

  Il significativo, per la dimensione di Arosio, patrimonio di attrezzature pubbliche e ad uso pubblico, per quanto autonomamente funzionali, deve concorrere ad identificare un sistema di spazi rappresentativi e riconoscibili, proseguendo la strategia già sperimentata con il Palazzo Municipale, lo spazio pubblico - la piazza - e l'adiacente parco.

- ***Qualificare il nuovo ambiente costruito quale componente della rete di relazioni urbane.***

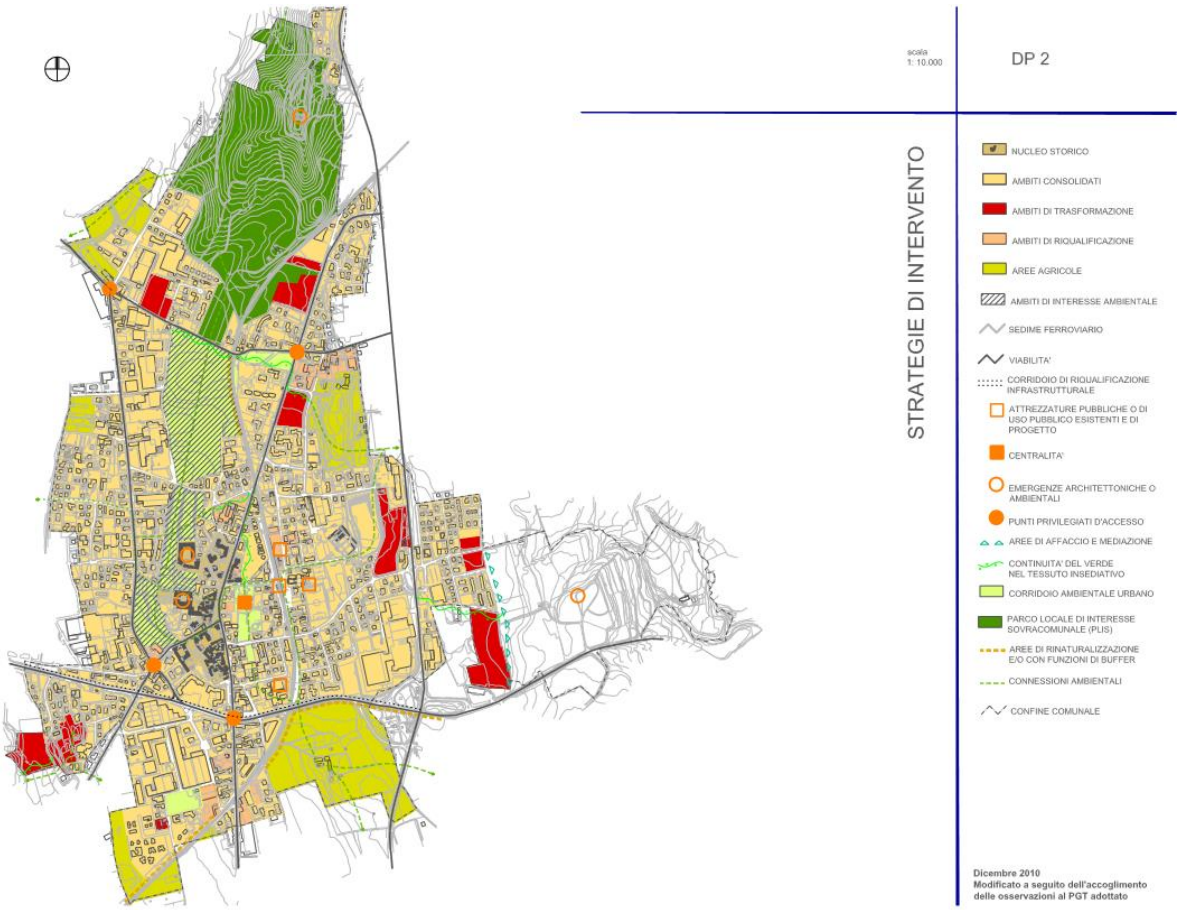
  L'offerta di aree di trasformazione per la riqualificazione del tessuto urbano esistente, costituisce l'occasione per il ridisegno di parti del centro abitato e offre la possibilità di instaurare nuove relazioni nell'abitato, con la formazione di una rete di collegamenti, fisici (i percorsi) e spaziali (le connessioni verdi), tra insediamenti e attrezzature di servizi

Tali obiettivi sono poi restituiti visivamente dalla tavola DP1 – Obiettivi di Piano – del DdP.



Le strategie di intervento individuate per il perseguimento di tali obiettivi sono poi restituite attraverso l'elaborato grafico DP2 – Strategie di intervento, che individua i singoli elementi su cui concentrare l'azione di piano, così individuati:

- centro storico
- ambiti consolidati
- ambiti di trasformazione
- ambiti di riqualificazione
- aree agricole, corridoi ambientali e aree del Parco della Valle del Lambro
- centralità urbane e sistema dei servizi
- punti privilegiati di accesso al sistema territoriale
- aree di rinaturalizzazione e di connessione ambientale.



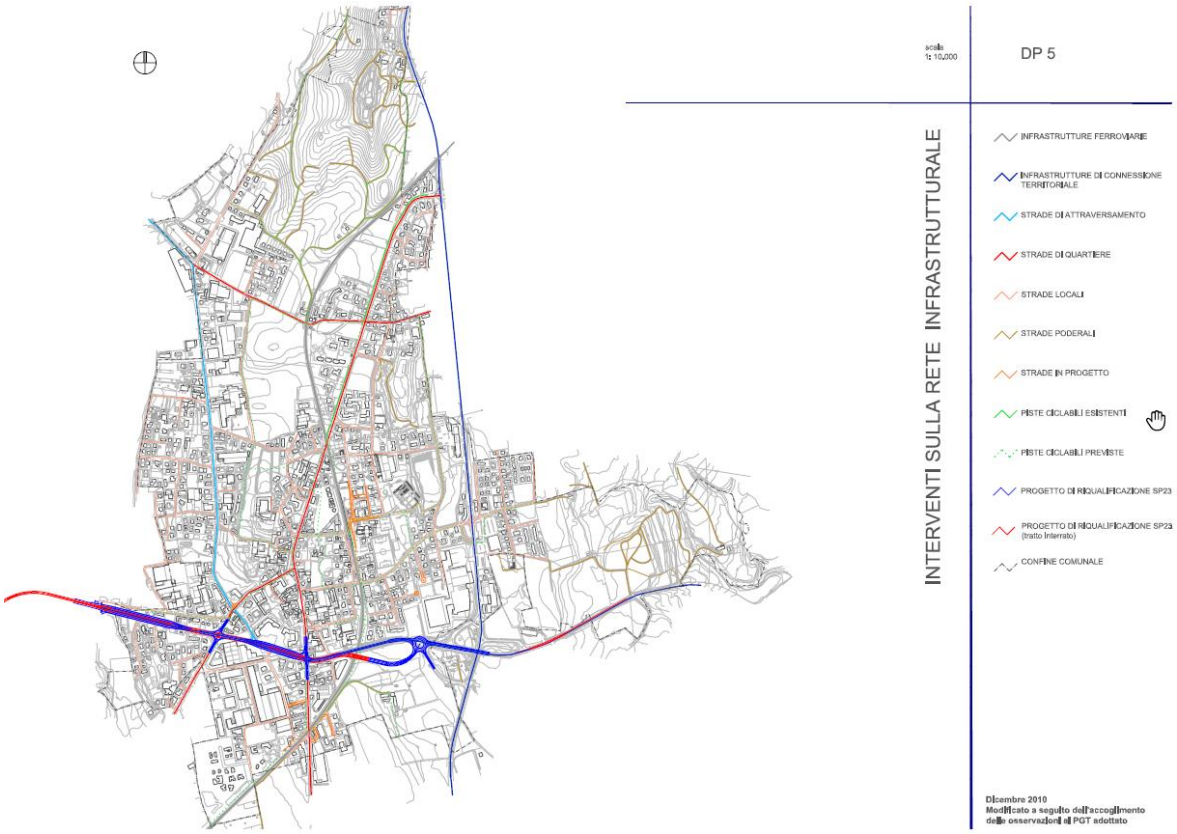
9.2.2 LA STRUTTURA DEL PIANO VIGENTE

9.2.2.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

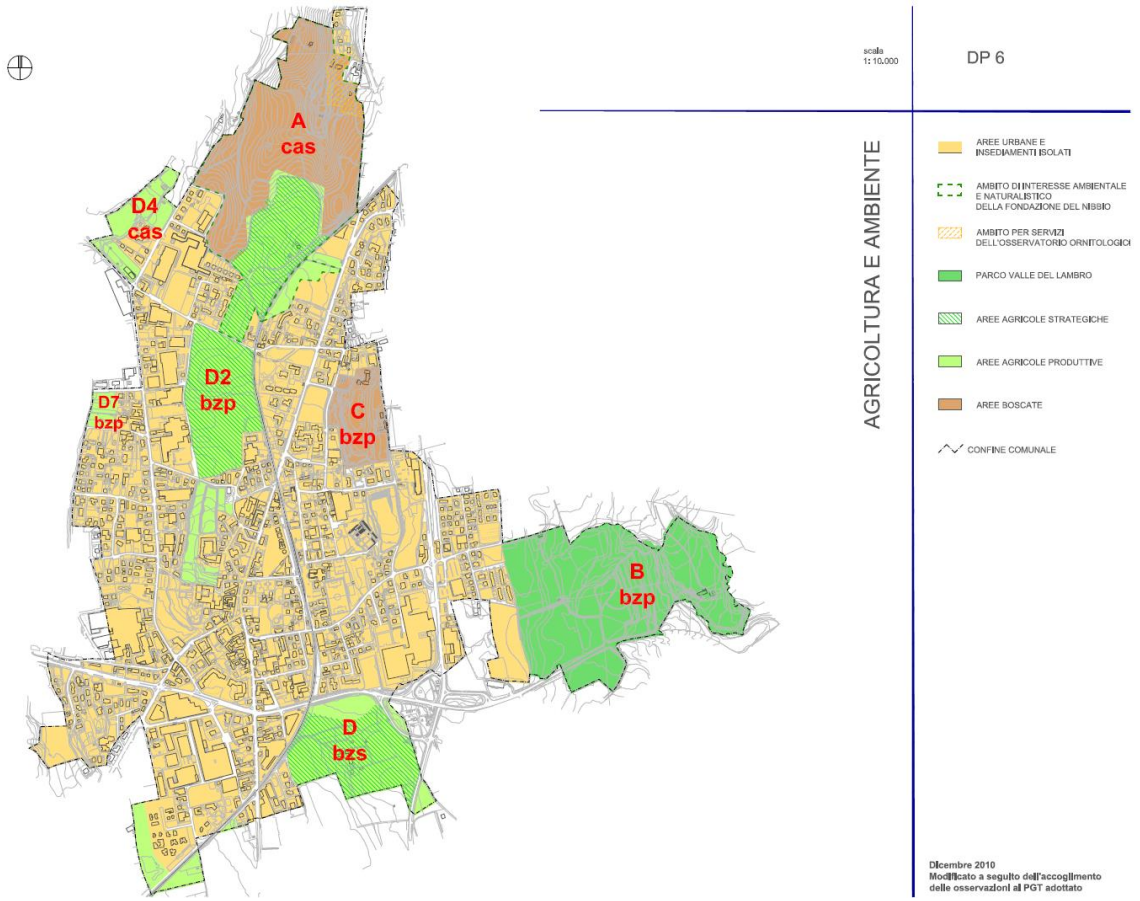
Sulla base dell'interpretazione della struttura territoriale descritta al precedente capitolo, nonchè degli **obiettivi** (tavola **DP1**) e delle **strategie** individuati (tavola **DP2**), il Documento di Piano esplicita un quadro progettuale del territorio attraverso la rappresentazione di alcuni specifici temi settoriali (residenza, aree per le attività economiche, agricoltura e ambiente, interventi infrastrutturali) e l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione (sia su suolo libero sia su suolo edificato, come nel caso degli Ambiti di Riqualificazione) che costituiscono il riferimento di base della strumentazione urbanistica del piano.

Tra questi si richiamano i contenuti di quelli che rivestono un maggior significato strategico.

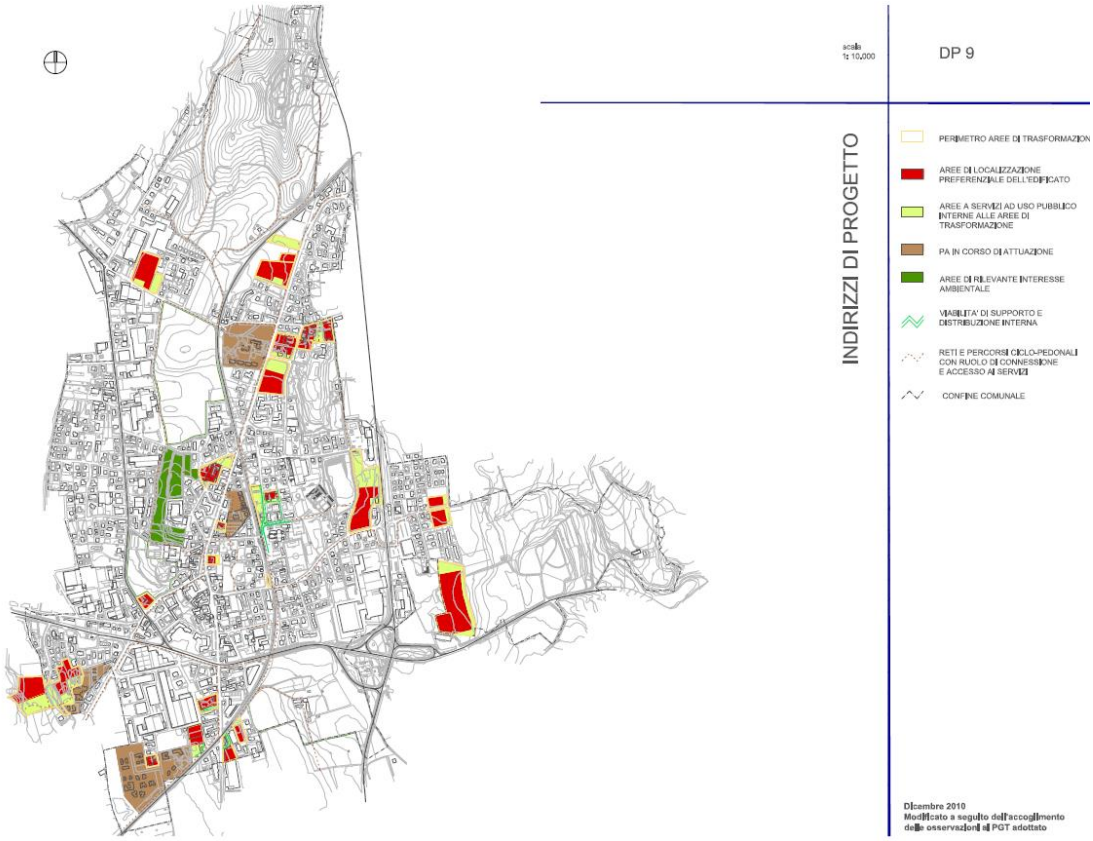
- ***Tavola DDP5 - Interventi sulla rete infrastrutturale***, ove emerge con evidenza l'importanza delle previsioni di **riqualificazione** (anche previo interramento) della **SP 32 – Novedratese,**



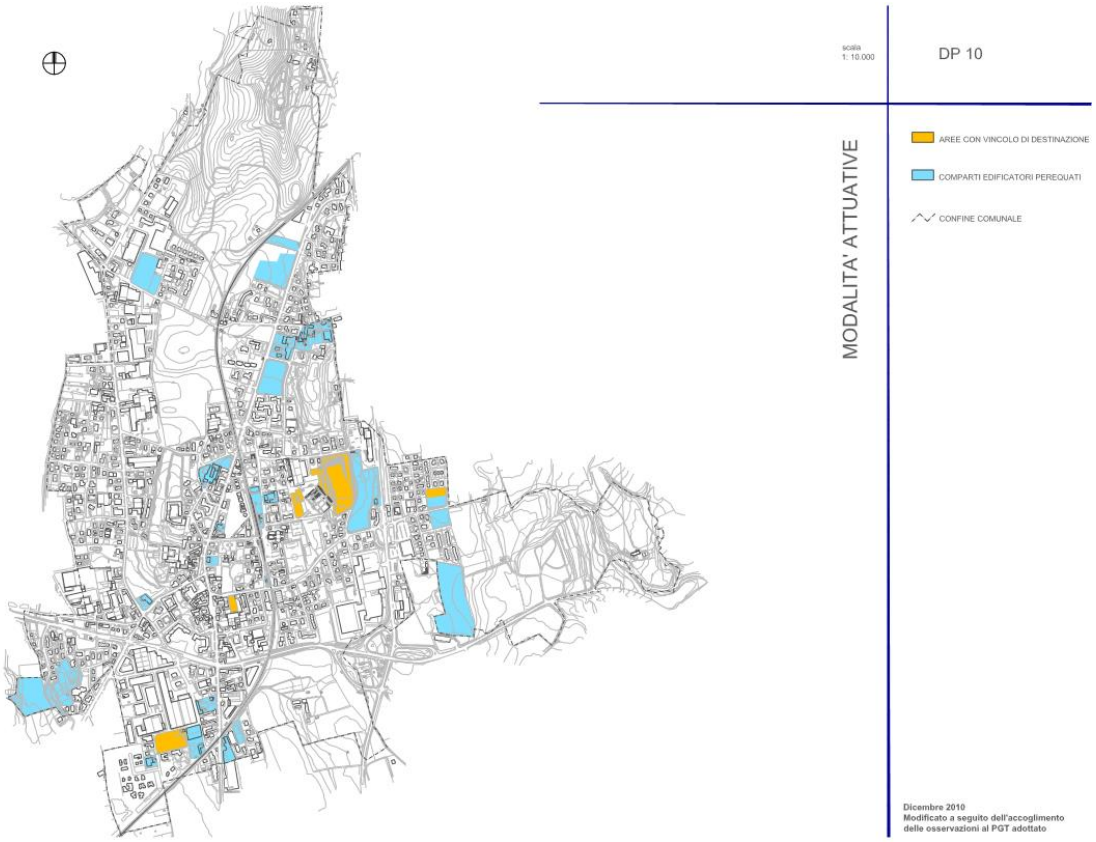
- ***DDP6 - Agricoltura e ambiente-*** i cui contenuti sono già stati descritti al precedente paragrafo e che restituisce la struttura territoriale di progetto del sistema ambientale e paesistico, con l'individuazione dei macro settori rurali e paesistico ambientali di riferimento, oltre agli elementi della rete ecologica comunale.



- ***DDP7 - Localizzazione ambiti di trasformazione*** **–** che individua gli ambiti di Trasformazione individuati ai sensi dell'art. 8 lett. e) della l.r. 12/05, per i quali la tavola ***DDP9 – Indirizzi di progetto*** – restituisce la visione di progetto delle trasformazioni.



- ***DDP10 - Modalità attuative*** **-** che evidenzia le aree soggette ai meccanismi perequativo compensativi che costituiscono uno degli elementi di struttura nel quadro progettuale del PGT.



9.2.2.2 IL PIANO DELLE REGOLE

Sulla base delle letture effettuate nel Documento di Piano il Piano delle Regole articola la disciplina urbanistica del territorio comunale con la classificazione nei seguenti ambiti:

- **Tessuto consolidato**

  - Immobili assoggettati a tutela
  - Immobili per i quali si propone l'assoggettamento a tutela
  - Nuclei di antica formazione
  - Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale distinti in:
    - B - Tessuti residenziali di espansione novecentesca
    - C1 - Tessuti residenziali di formazione recente ad alta densità
    - C2 - Tessuti residenziali di formazione recente a media densità
    - C3 - Tessuti residenziali a verde privato pertinenziale
    - C4 – Aree dei tessuti residenziali con funzione di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani
    - C5 - interventi in corso di attuazione
  - Tessuti consolidati a destinazione produttiva distinti in:
    - APC.i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali
    - APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale
    - APC.c - Ambiti per attività produttive - commerciali

- APC.t - Ambiti per attività terziario - ricettive
- AFA - Ambiti di filtro ambientale – corridoi ecologici

- **<u>Aree destinate all'attività agricola, suddivise in:</u>**
  - Ambito della Valle del Lambro
  - Ambito di pianura del Bittolo
  - Ambito pedecollinare
  - Ambito collinare del Pilastrello

- **<u>Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico</u>**
  - ambiti di interesse geomorfologico
  - ambiti di interesse naturalistico
  - ambiti, elementi e sistemi del paesaggio agrario tradizionale
- **<u>Aree non soggette a trasformazione</u>**, quali aree sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, quali:
  - aree inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
  - aree non idonee ad essere urbanizzate per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente;
  - aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
  - aree localizzate in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici.
  - aree poste a salvaguardia di luoghi di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.

La Relazione del **Piano delle Regole** restituisce poi una stima della capacità edificatoria degli ambiti consolidati (**1.273 abitanti teorici insediabili**, comprensivi di quelli degli ambiti corso d'attuazione), considerando anche tutti gli indici perequativi previsti dal piano.

Si evidenzia però che a fronte di questi 1.273 abitanti teorici stimati all'interno del PdR, **solo 398 abitanti teorici sono attribuiti ad aree libere effettivamente edificabili** (oltre ai 117 abitanti teorici degli interventi in corso d'attuazione). Le restanti quantità sono invece stimate in relazione ai meccanismi di perequazione (attribuendo, per esempio, abitanti teorici alla capacità insediativa teorica di nuove strade) o alle possibilità residue di ampliamento derivanti dagli indici dei singoli ambiti.

Arosio - CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE

	tessuti urbani di espansione novecentesca	tessuti urbani di formazione recente ad alta densità (m²)		tessuti urbani di formazione recente a media densità (m²)		ambiti urbani interessati da interventi in corso di attuazione	aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione	aree di filtro ambientale	strade in progetto	ambiti interessati da incentivazioni / compensazioni	ambiti di riqualificazione urbana (m²)	ambiti di espansione (m²)	TOTALE slp
	If 0,67 m²/m²	If 0,50 m²/m²		If 0,33 m²/m²			If 0, 20 m²/m²	If 0,15 m²/m²	If 0,10 m²/m²	If 0,10 m²/m²			
	B	C1		C2		C3		C4		Ns	AR	AT	
		aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere								
Sup. territoriale											46.531	64.377	
Sup. fondiaria			2.163		17.907		16.479	35.562	1.287	6.735			
Slp	-	2.466	1.082	13.461	5.909	5.850	3.296	5.334	129	674	12.577	12.890	63.667
Ab. Insediabili	-	49	22	269	118	117	66	107	3	13	252	258	1.273

Allo stesso modo, sulla base dei meccanismi perequativo/compensativi previsti, sono stimate le capacità insediative per le attività economiche.

Arosio - CAPACITA' EDIFICATORIA PRODUTTIVA-COMMERCIALE

	aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione	aree di filtro ambientale	ambiti di espansione produttiva (m²)	ambiti di espansione commerciale	ambiti di riqualificazione % terziario-commerciale	aree libere commerciali	TOTALE slp
	If 0,2 m²/m²	If 0,15 m²/m²	It 0,6 m²/m² It proprio 0,3 m²/m²			If 0,2 m²/m²	
			AT	AT	AR	AL	
Sup. territoriale			35.280	9.963			
Sup. fondiaria	-	5.851				6.241	
TOTALE slp	-	878	17.543	1.195	6.162	1.248	27.026

Si evidenzia, in ogni caso, che all'interno del Piano delle regole non sono individuati ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa (o a Permesso di Costruire Convenzionato), in quanto tutte le trasformazioni territoriali sono di fatto demandate al Documento di Piano, anche attraverso gli Ambiti di Riqualificazione (su Superficie Urbanizzata). Ciò al netto degli ambiti in corso d'attuazione alla data di redazione del PGT vigente.

Ambiti di completamento del Piano delle Regole 2011

ID	Destinazione	St (mq)	di cui suolo libero (mq)	di cui superficie urbanizzata (mq)	Slp max (mq)	Abitanti teorici (40 mq/ab = 120 mc)
C.1	residenziale	2.370	2.370		711	18
C.2	residenziale	1.435	1.435		431	11
C.3	residenziale	6.865	6.865		2.060	51
C.4	residenziale	3.760	3.760		1.128	28
C.5	residenziale	2.970	2.970		891	22
C.6	residenziale	4.335	4.335		1.301	33
C.7	residenziale	10.780	10.780		3.234	81
C.8	residenziale	4.885		4.885	1.466	37
C.9	residenziale commerciale	6.560	6.560		1.968	49
C.10	residenziale	3.770	3.770		1.131	28
C.11	residenziale	7.380	7.380		2.214	55
C.12	produttivo	8.835	8.835		6.626	
C.13	commerciale, terziario, produttivo	9.645	9.645		7.234	
	Totale C	**73.590**			**30.395**	**413**

Totale su suolo libero	**68.705**
Totale su superficie urbanizzata	**4.885**

Tabella di riepilogo dell'apporto del **PdR del 2011** alla capacità insediativa

Ambiti di completamento del Piano delle Regole - VARIANTE PARZIALE 2019

ID	Destinazione	St (mq)	di cui suolo libero (mq)	di cui superficie urbanizzata (mq)	It max (mq/mq)	Slp max (mq)	Abitanti teorici (40 mq/ab = 120 mc)
C.1	residenziale	1.269	1.269		0,3	389	10
C.2	residenziale	2.639	2.639		0,3	792	20
C.3.a	residenziale	1.985	1.985		0,3	595	15
C.3.b	residenziale	2.252	1.985		0,3	675	17
C.3.c	residenziale	3.626	1.985	*	0,3	1.088	27
C.4	residenziale	3.746	1.985		0,3	1.124	28
C.5	residenziale	5.130	5.130		0,3	1.539	38
C.6	residenziale	10.678	10.678		0,3	3.203	80
C.7	residenziale	4.434	4.434		0,3	1.330	33
C.8	residenziale	3.642	3.642		0,3	1.093	27
C.9	residenziale	4.419	4.419		0,3	1.326	33
C.10	produttivo	6.830	6.830		0,575	3.928	-
C.11	commerciale, terziario	6.014	4.314	1.700	0,5	3.007	-
C.12	produttivo	3.305	3.305		0,75	2.479	-
C.13	produttivo	7.642	7.642		0,75	5.731	
C.A	residenziale	10.765		10.765		2.734	68
	commerciale					3.033	
C.B	residenziale	5.300	5.300		0,3	1.590	40
	Totale C	**67.611**	**62.242**	**12.465**		**35.656**	**436**

Totale su suolo libero	**62.242**
Totale su superficie urbanizzata	**1.700**

9.2.2.3 IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei servizi individua le seguenti categorie di servizio:

- **Aree per servizi pubblici** e di interesse pubblico **per la residenza, SR** (qualificabili come standard urbanistici)**:**
  a. istruzione del primo e secondo ciclo ;
  b. assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  c. pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;
  d. attività culturali, associative e politiche;
  e. attività religiose;
  f. spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  g. altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici;
  h. i parcheggi pubblici e di uso pubblico
- **Aree per servizi** funzionali agli insediamenti del sistema economico **(SP), sono così articolate:**
  - **SP 1** funzionali alle attività produttive del **settore secondario**;
  - **SP 2** funzionali alle attività produttive del **settore terziario direzionale**;.
  - **SP 3** funzionali alle attività produttive del **settore terziario commerciale**.
- **Aree per infrastrutture di mobilità (MV):**
  a) **servizi di viabilità locali** (strade di viabilità secondaria, strade dei Nuclei Storici, strade pedonali, percorsi ciclo-pedonali) non compresi in ambiti di trasformazione;
  b) **servizi a carattere ferroviario** (linee e stazioni);
- **Aree e attrezzature per servizi pubblici di livello sovracomunale (SS)**, che coincidono con le importanti strutture socio-assistenziali, storicamente presenti in Arosio (Fondazione Borletti e Fondazione Galetti).

Sono infine assimilate a servizi pubblici (letteralmente a funzioni di interesse pubblico), le **aree di interesse paesaggistico e ecologico - ambientale (IA)** che partecipano alla formazione di corridoi ecologici in ambiti residenziali e produttivi.

Rispetto a queste categorie di servizi o di funzioni di interesse generale il PdS vigente restituisce le seguenti quantificazioni.

	SERVIZI RESIDENZIALI (esistenti e di progetto)	m²
SR 1	ISTRUZIONE DI PRIMO E SECONDO CICLO	13.176
SR 2	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	28.815
SR 3	VERDE E SPORT	116.866
SR 4	PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	25.038
ST	SERVIZI TECNOLOGICI E AMBIENTALI	3.235
	TOTALE	187.130

	SERVIZI PRODUTTIVI (esistenti e di progetto)	m²
SP 1	SETTORE SECONDARIO	15.073
SP 2	SETTORE TERZIARIO DIREZIONALE	200
SP 3	SETTORE TERZIARIO COMMERCIALE	12.591
	TOTALE	27.864

Di tali aree, però, solo alcune sono qualificabili come “standard”, cioè utilizzabili ai fini della dotazione di legge (art. 9 l.r. 12/05) di aree per servizi pubblici. Pertanto la dotazione effettiva di aree per servizi pubblici è restituita dalle seguenti ulteriori tabelle della Relazione del Piano dei Servizi.

STANDARD RESIDENZIALE (m²)		esistente	progetto			TOTALE
			AREE INTERNE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	AREE INTERNE AGLI AMBITI CONSOLIDATI		
				CONFERMATE DA PRG	NUOVE DA PGT	
SR 1	ISTRUZIONE DI PRIMO E SECONDO CICLO	13.176	-	-	-	13.176
SR 2	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	27.966	460	-	-	28.426
SR 3	VERDE E SPORT	40.581	16.032	17.369	14.791	88.773
SR 4	PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	19.724	5.272	-	-	24.996
ST	SERVIZI AMBIENTALI	1.177	-	-	-	1.177
	TOTALE	102.624	21.764	17.369	14.791	156.548

9.2.3 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP VIGENTE

Come già richiamato al precedente paragrafo 9.2.2.1, il Documento di Piano individua:

- **9 Ambiti di Trasformazione su suolo libero**, di cui 8 a destinazione prevalentemente residenziale e 2 ad altra funzione urbana**;**
- **14 Ambiti di Trasformazione su superficie urbanizzata (uno qualificato come Ambito di Trasformazione e 13 come Ambiti di Riqualificazione)** di cui 9 a destinazione prevalentemente residenziale e 5 ad altra funzione urbana.

Nel seguito si riepilogano le principali previsioni del DdP vigente per tali Ambiti di Trasformazione, distinguendo quelli su suolo libero o su superficie urbanizzata.

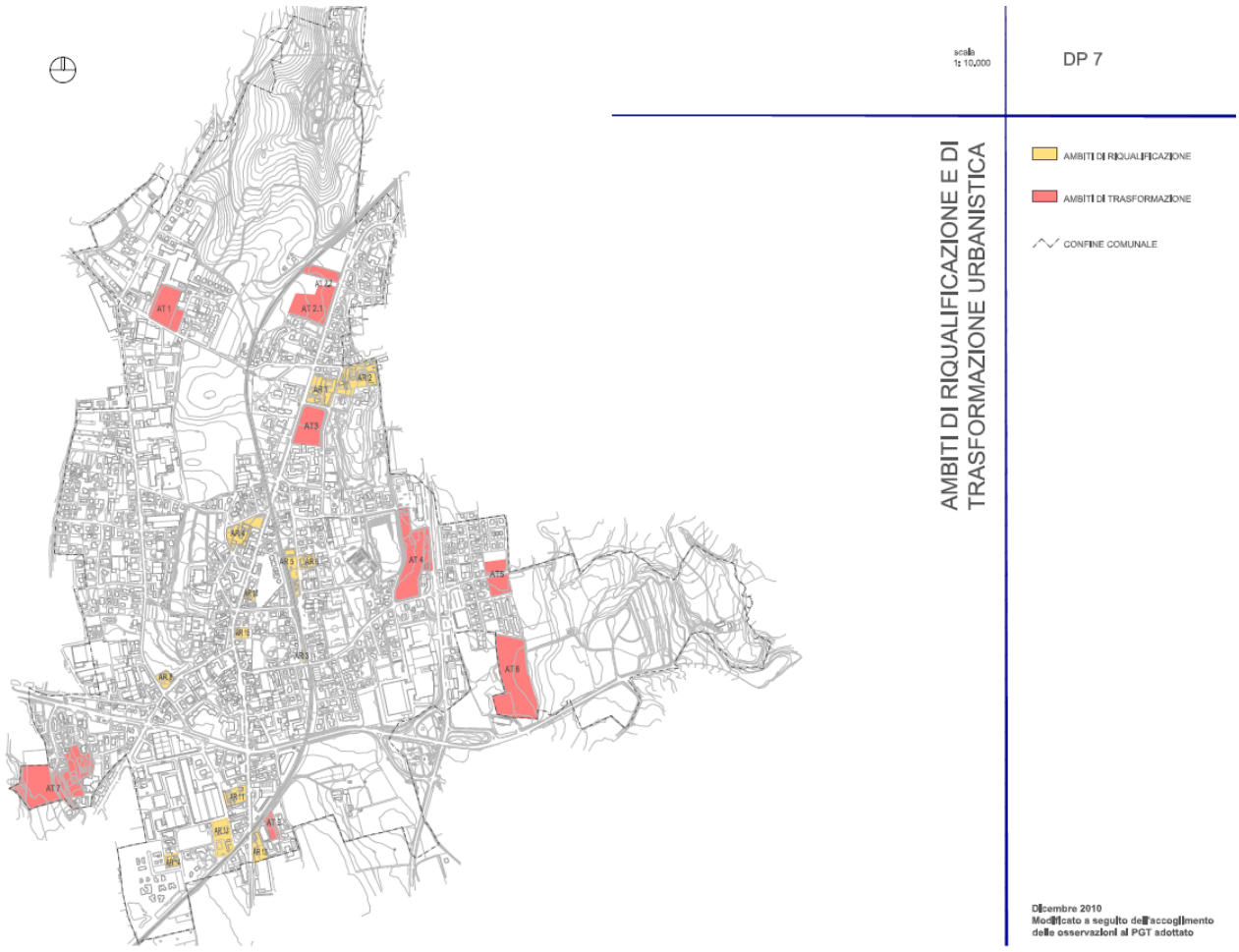
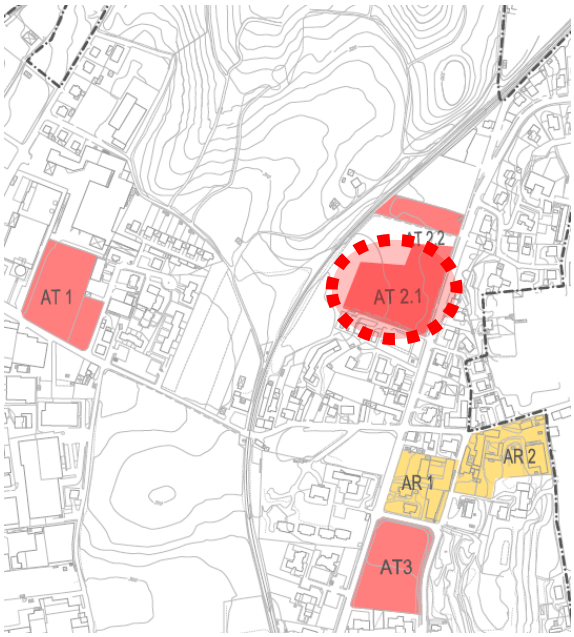


Tavola DP7 – Ambiti di Riqualificazione e di Trasformazione del DdP vigente

9.2.3.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO

9.2.3.1.1 Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali

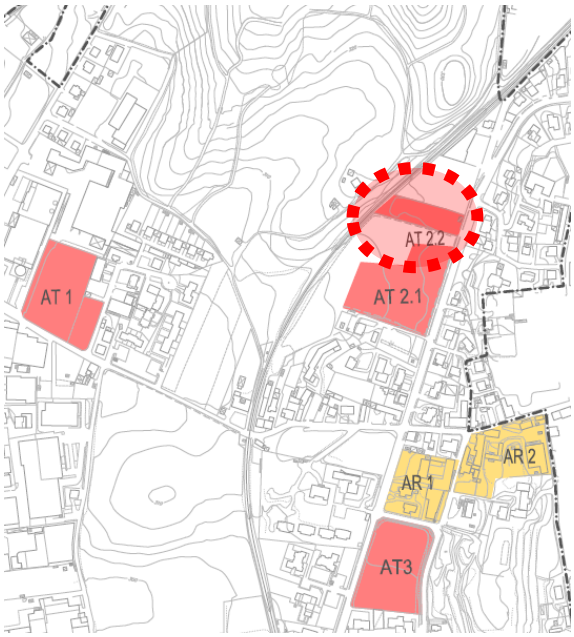
AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2.1 – VIA OBERDAN

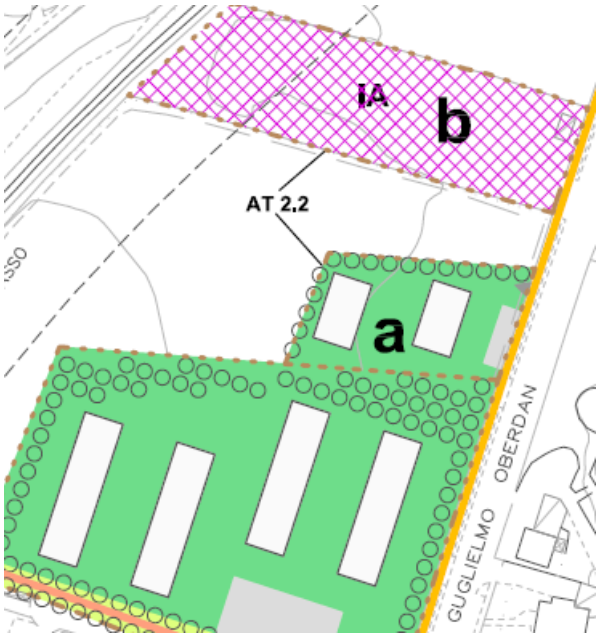


Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AT 2.1 Via G. Oberdan	*9 183*	*9 183*		9 046	6 096	122

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2.2 – VIA OBERDAN

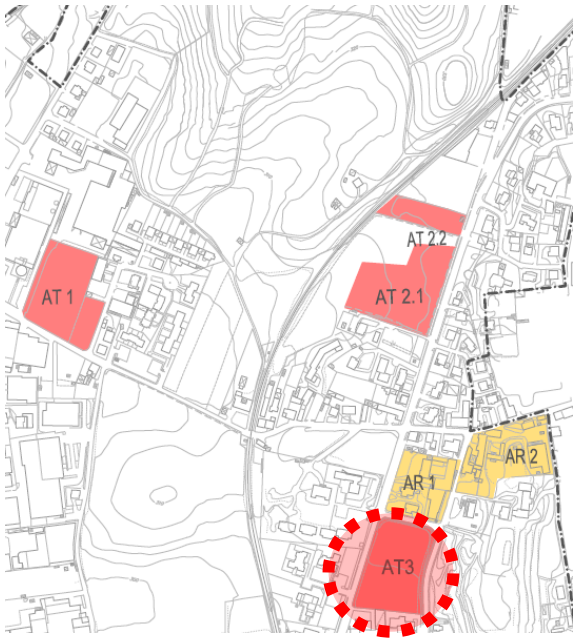




Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AT 2.2a Via G. Oberdan	*1 670*	*1 670*		1 653	688	14

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

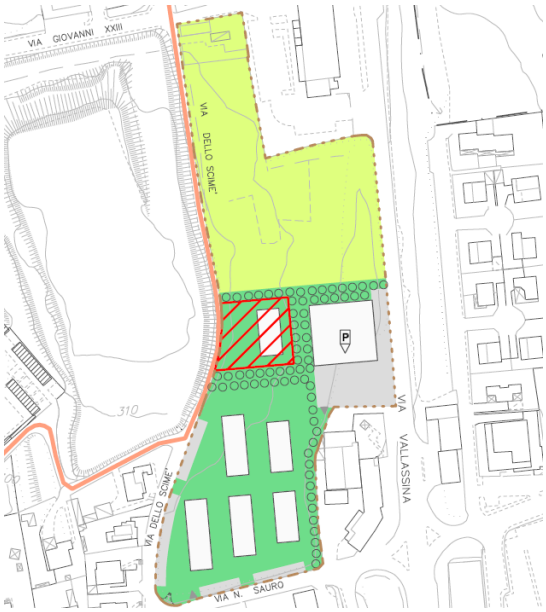
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 – VIA OBERDAN



Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AT 3 Via G. Oberdan	*10 170*	*6 472*	*3 698*	10 244	3 113	62

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4 – VIA N. SAURO

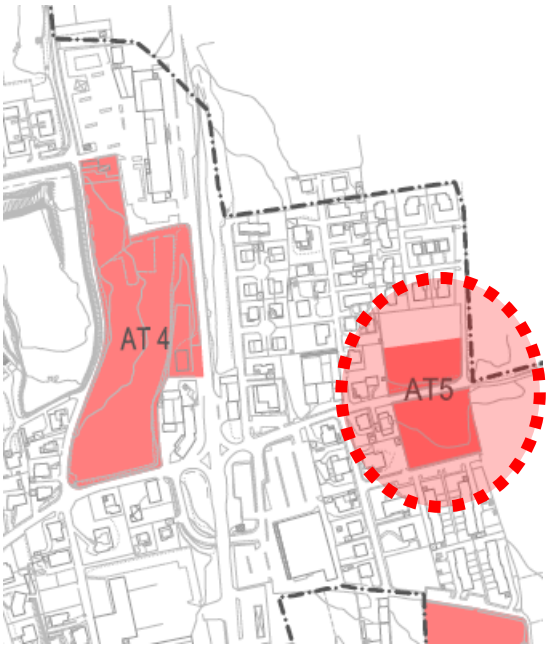


Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AT 4 Via N. Sauro	*19 926*	*11 754*	*8 172*	19 825	3 578	72

Il Piano Attuativo è stato approvato con Del G.C. 130 del 19/12/2018

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5 – DON SIRTORI



Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AT 5 Don Sirtori	*6 424*	*4 975*	*1 449*	6 454	4 497	90

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

Con Del C.C. 18 del 20/07/2020 è stata apportata una Variante al PGT, con individuazione di 3 comparti A, B e C. Con la stessa delibera è stato approvato il Piano Attuativo del Comparto A.

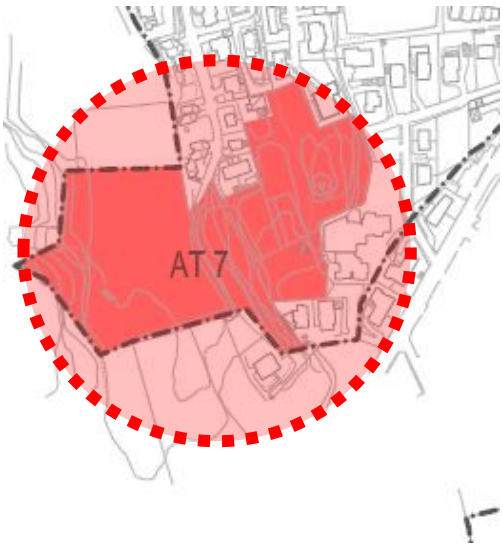
AT5.a, AT5.c e AT5.c – configurazione PGT 2010 (sinistra) e della Variante Parziale 2020 (a destra), riconfermata dalla Variante generale

In particolare, l'Ambito AT 5.c deriva dall'inclusione nell'AT5 di un'area di proprietà comunale precedentemente destinata a parcheggio di progetto.

La capacità insediativa totale è quella indicata dagli stessi elaborati della variante del 2020 di seguito riportata.

	SCHEDA D'AMBITO AT5 IN VARIANTE	
ST	8.659 mq.	
ITP = IT	0,519 mq/mq.	
SLP	4.497 mq.	
Volume Edificabile	13.491 mc.	
ab. insediabili	90	
parcheggi (6 mq/ab.)	540 mq.	totale
verde pubblico o di interesse ambientale	1.449 mq.	2.139
strade	150 mq.	mq.
SF	6.520 mq.	
SC (max. 40% SF)	2.608 mq.	
H. max edifici	3 piani FT	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 – VIA AI COLLI

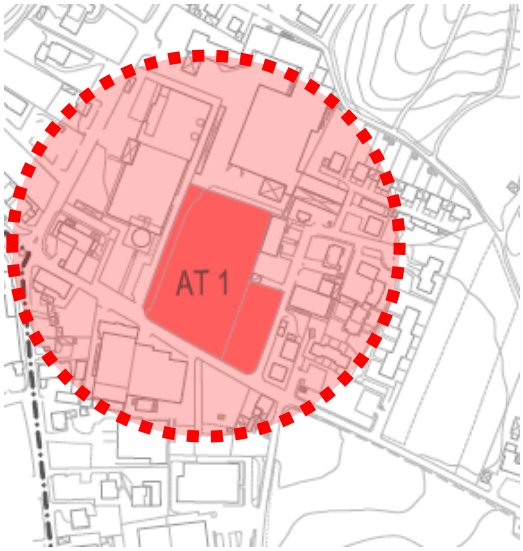


Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AT 7 Via ai Colli	*26 967*	*14 268*	*12 699*	27 166	5 393	108

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

9.2.3.1.2 Ambiti di trasformazione prevalentemente per altra funzione urbana

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 – VIA F. CORRIDONI

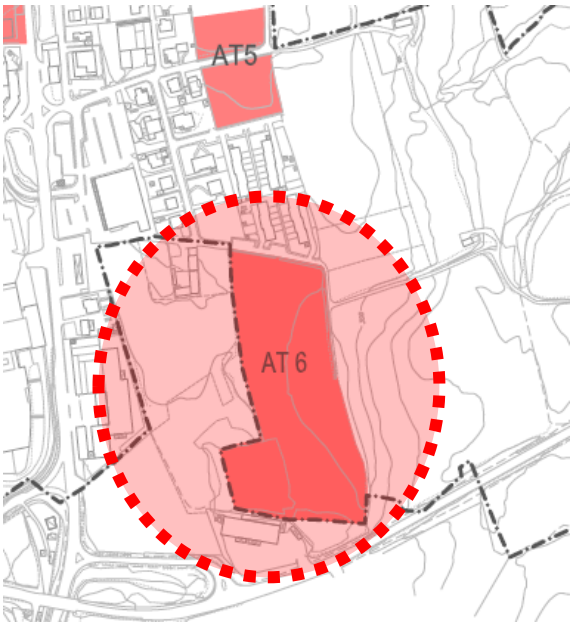


Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp altra funzione* (mq)
AT 1 Via F.Corridoni	*10 247*	*8 417*	*1 830*	10 124	3 237

Ambito oggetto di Variante Parziale 2016 – con individuazione di 2 sub-ambiti

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT6 – VIA F. CORRIDONI



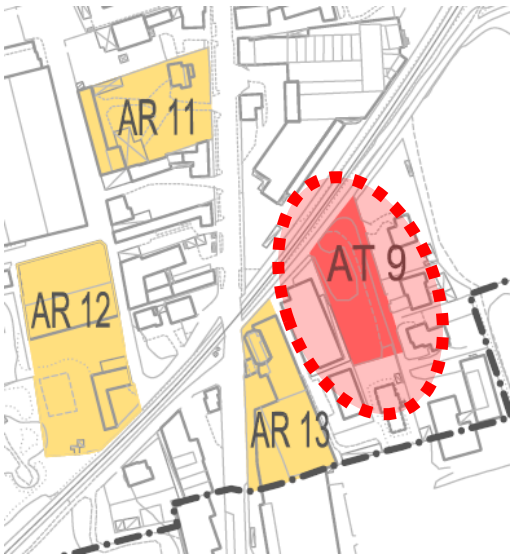
Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp altra funzione* (mq)
AT 6 SP 32 confine est	*25 033*	*22 391*	*2 642*	25 077	15 020

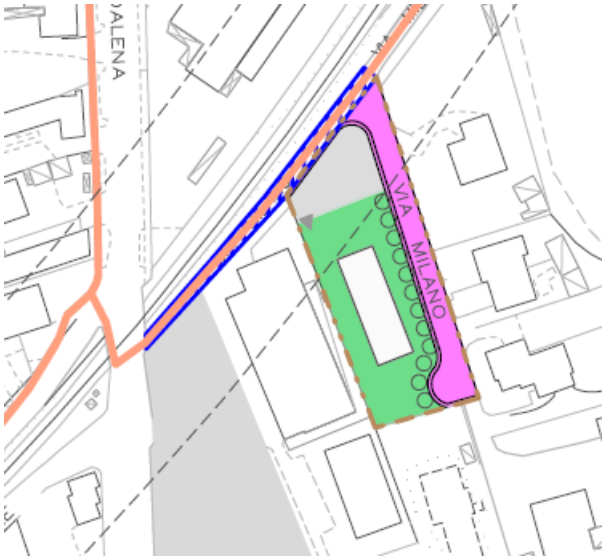
Il Piano Attuativo è stato approvato con Del C.C. 18 C.C. 31 del 11/10/2012, poi oggetto di successiva variante al PA approvata nel 2022

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

9.2.3.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE SU SUPERFICIE URBANIZZATA PER ALTRA FUNZIONE URBANA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT9 – VIA F. CORRIDONI





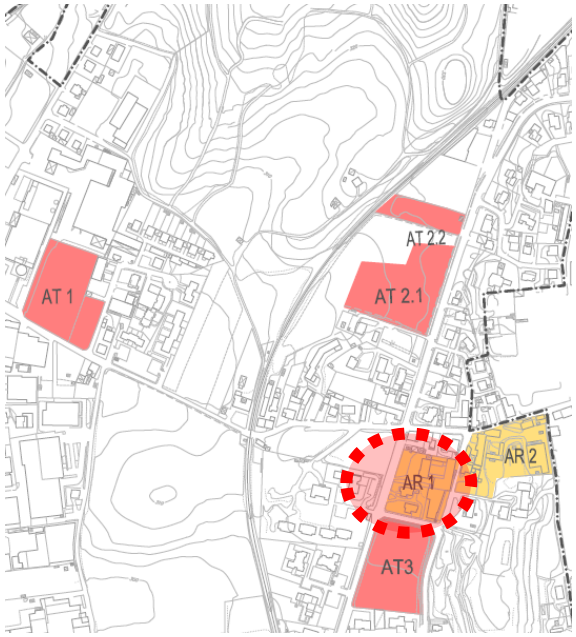
Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp altra funzione* (mq)
AT 9 SP 32 via Milano	*2 368*	*2 368*		2 360	667

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

9.2.3.3 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE SU SUPERFICIE URBANIZZATA

9.2.3.3.1 Ambiti di Riqualificazione prevalentemente residenziali

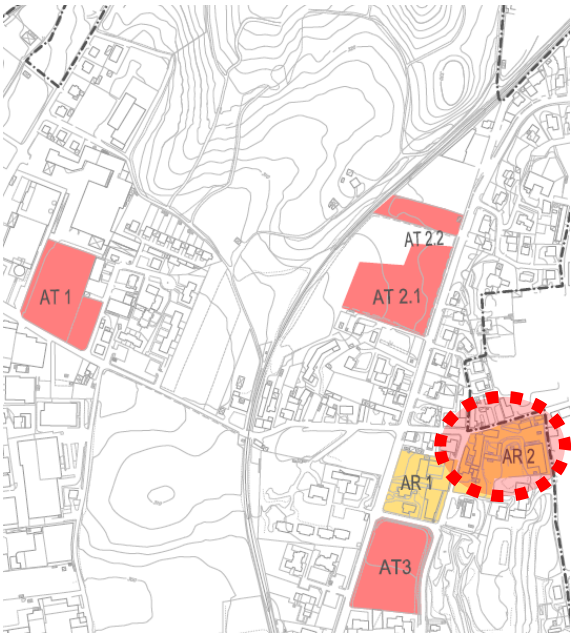
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 1 – VIA OBERDAN



Nome Ambito di Riqualificazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AR 1 Via G. Oberdan	*6 576*	*4 608*	*1 968*	6 551	2 630	53

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

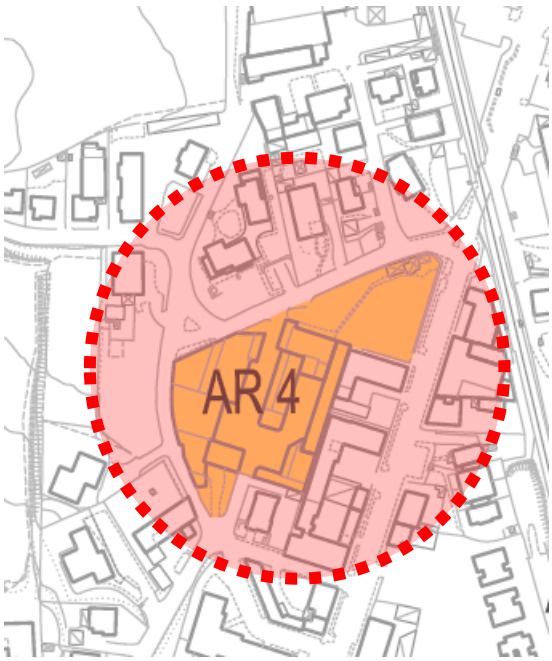
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 2 – VIA PREALPI – VITTORIO VENETO



Nome Ambito di Riqualificazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AR 2 Via Prealpi - Via V. Veneto	*9 056*	*6 222*	*2 834*	9 080	2 422	48

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

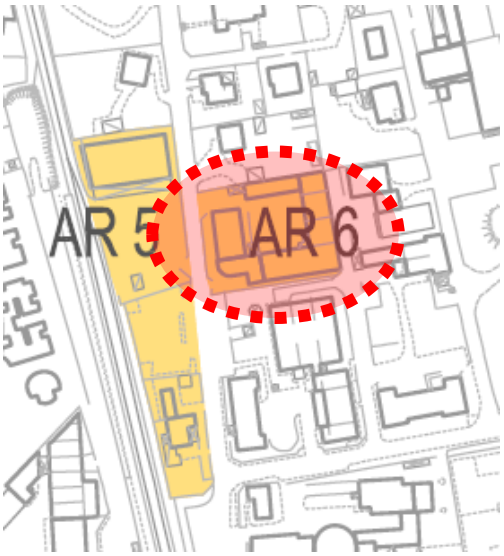
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 4 – VIA TURATI

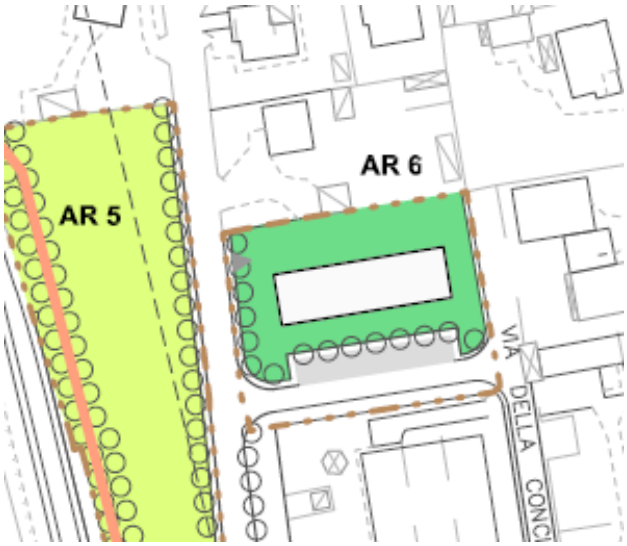


Nome Ambito di Riqualificazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AR 4 Via Turati	*6 314*	*4 078*	*2 236*	6 336	3 157	63

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 6 – VIA S.G. BOSCO

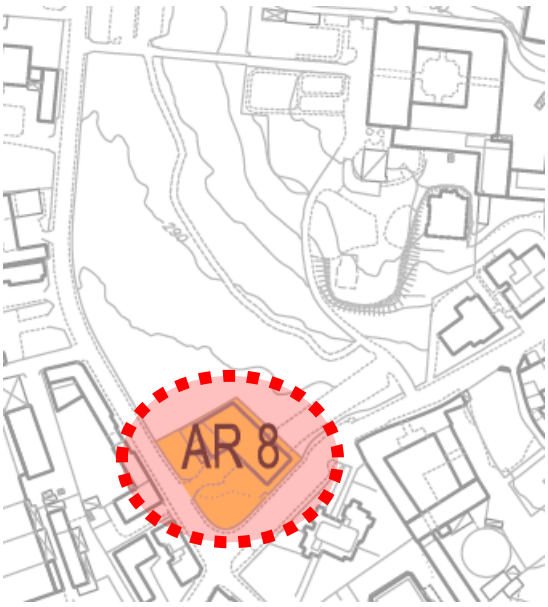


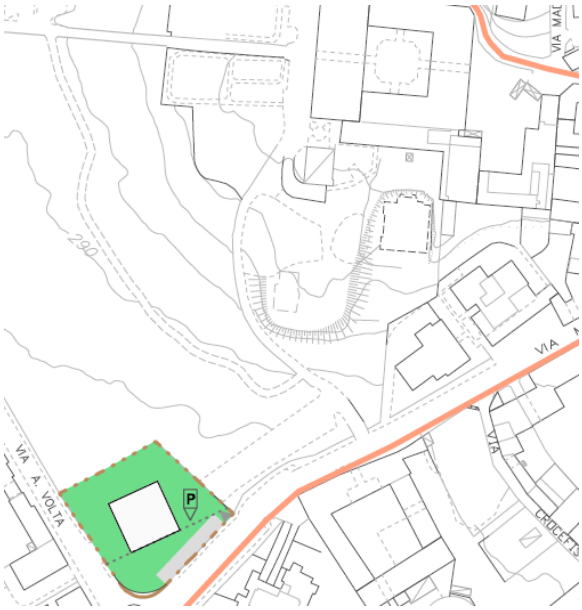


Nome Ambito di Riqualificazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AR 6 Via S.G. Bosco	*2 100*	*2 100*		2 077	1 050	21

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 8 – VIA VOLTA – VIA MARCONI



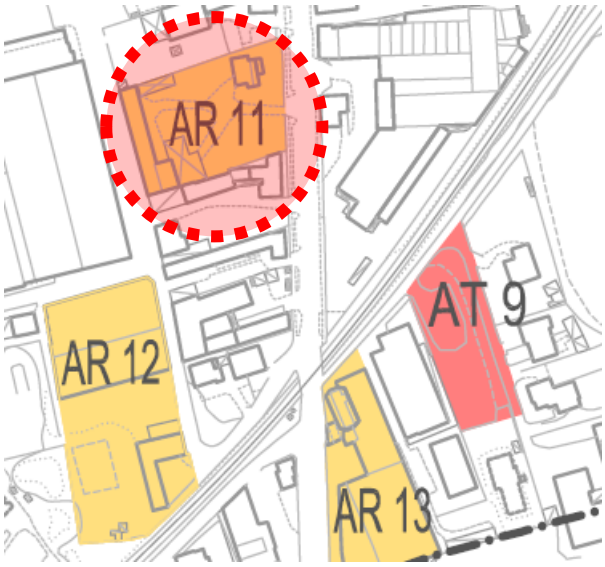


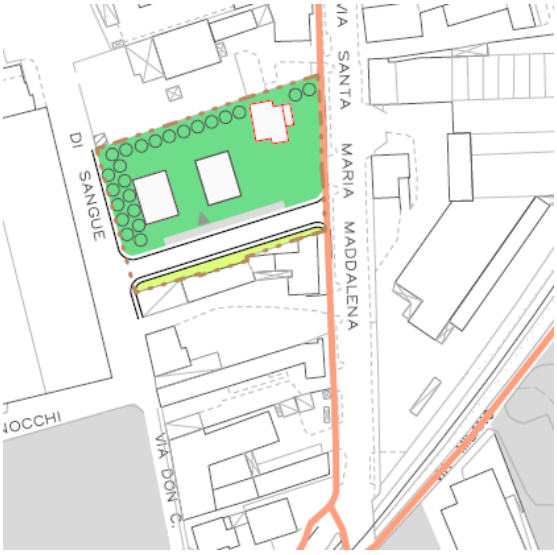
Nome Ambito di Riqualificazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AR 8 Via Volta - Via Marconi	*2 035*	*2 035*		2 035	1 692	34

Piano Attuativo approvato con Del. C.C. 41 del 22/12/2012

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 11 – VIA S.M. MADDALENA – VIA DONATORI DEL SANGUE

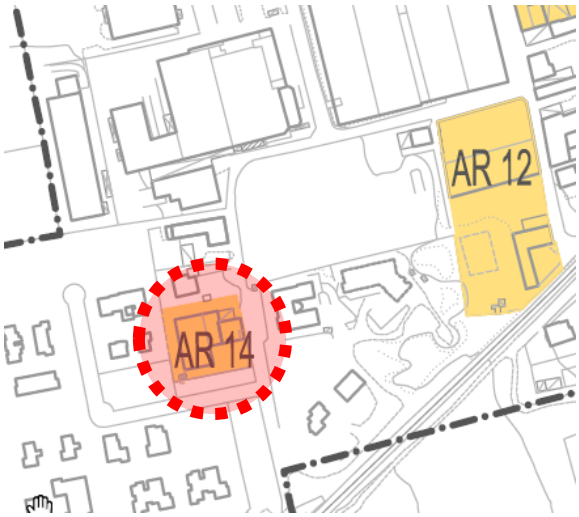




Nome Ambito di Riqualificazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AR 11 Via S.M. Maddalena - Via Donatori di Sangue	*3 371*	*3 371*		3 397	857	17

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

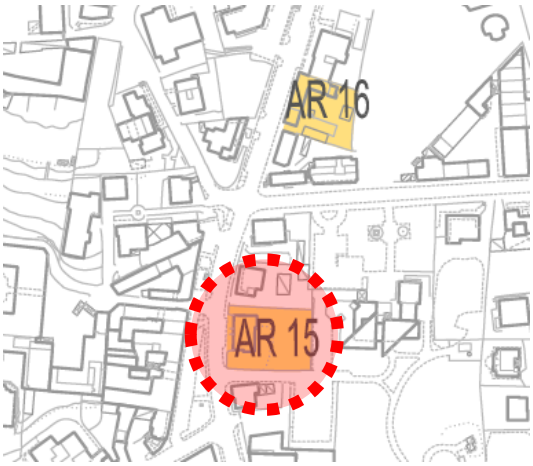
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 14 – VIA DON GNOCCHI

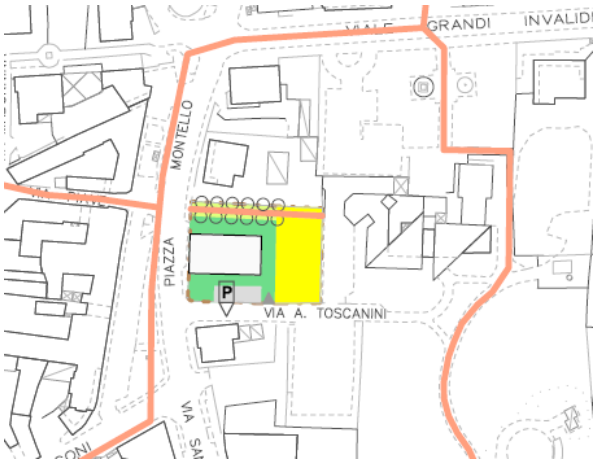


Nome Ambito di Riqualificazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AR 14 Via Don Gnocchi	*1 676*	*1 676*		1 701	670	13

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 15 – VIA MONTELLO ANG. VIA TOSCANINI

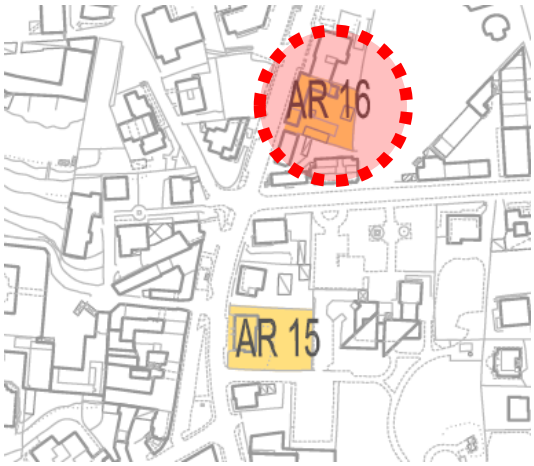


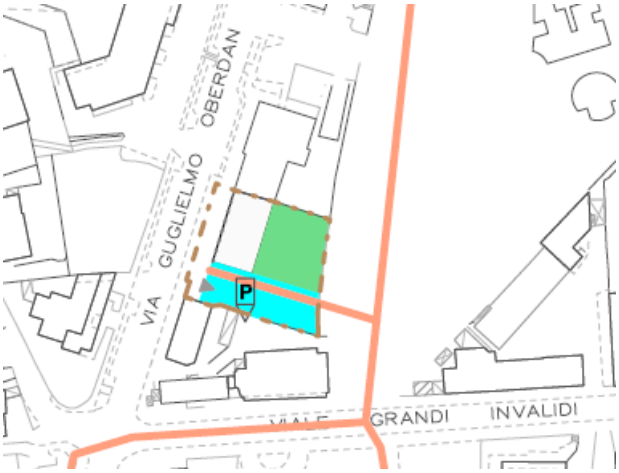


Nome Ambito di Riqualificazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AR 15 Piazza Montello - ang.via Toscanini	*1 371*	*1 371*		1 431	274	5

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 165 – VIA OBERDAN





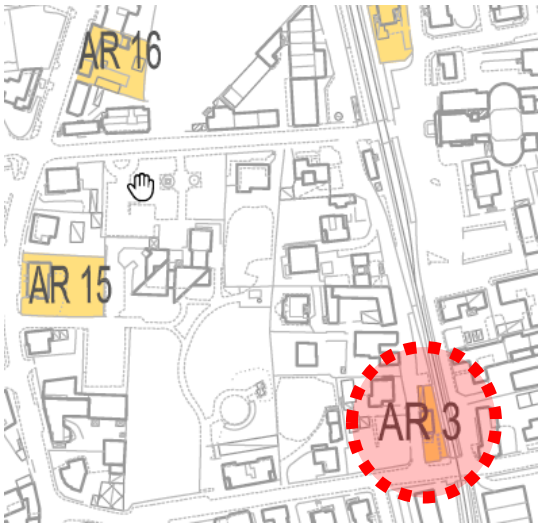
Nome Ambito di Riqualificazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AR 16 Via G. Oberdan	*1 037*	*1 037*		1 059	933	19

Piano attuativo approvato con Del. C.C. 01 del 11/01/2021

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

9.2.3.3.1 Ambiti di Riqualificazione prevalentemente per altre funzioni urbane

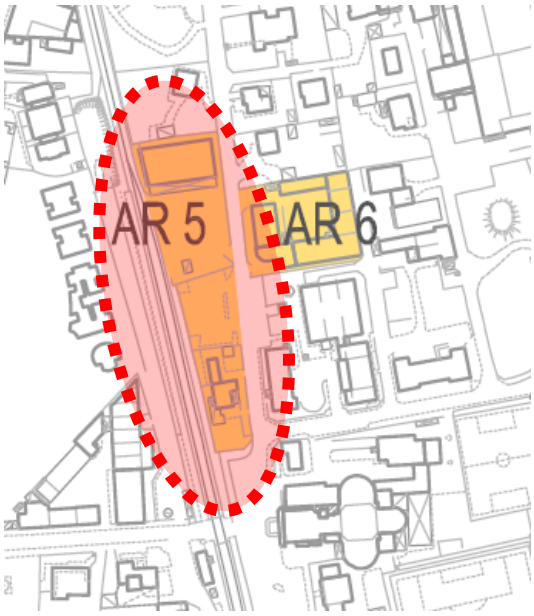
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 3 – VIA TRIESTE

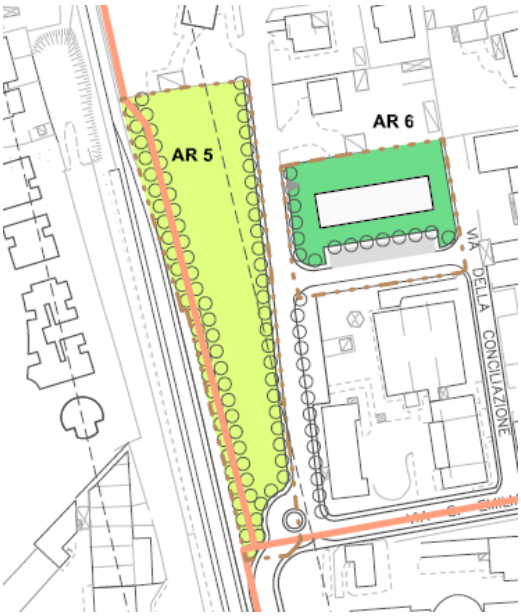


Nome Ambito di Riqualificazione	*Superficie territoriale (scheda DdP)*	Superficie fondiaria **urbanizzata** (mq)	Superficie a verde da realizzare (mq)	**Superficie territoriale (dbt)**	Slp altra funzione* (mq)
AR 3 Via Trieste	*390*	*390*		417	0

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 5 – VIA S.G. BOSCO

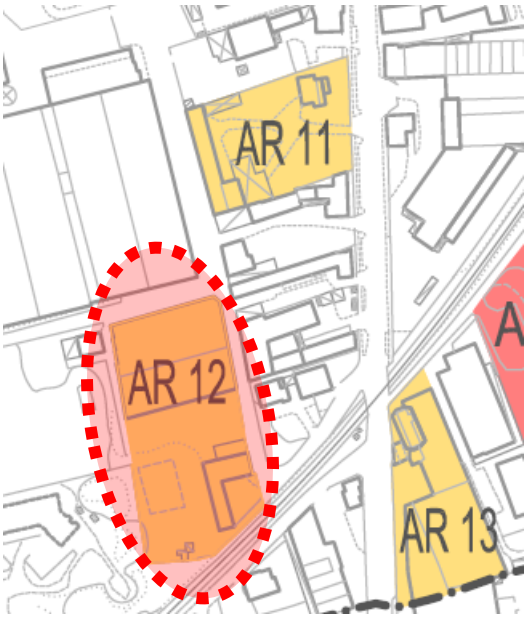


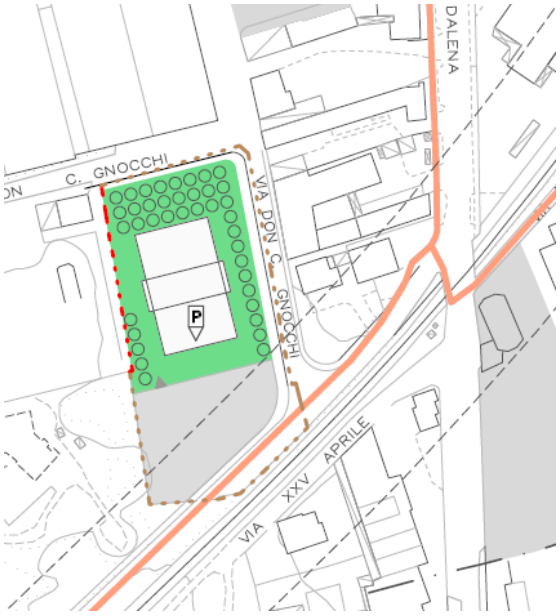


Nome Ambito di Riqualificazione	*Superficie territoriale (scheda DdP)*	Superficie fondiaria **urbanizzata** (mq)	Superficie a verde da realizzare (mq)	**Superficie territoriale (dbt)**	Slp altra funzione* (mq)
AR5 Via S.G. Bosco	*3988*	*3988*		3 951	0

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 12 – VIA DON GNOCCHI – VIA DONATORI DEL SANGUE

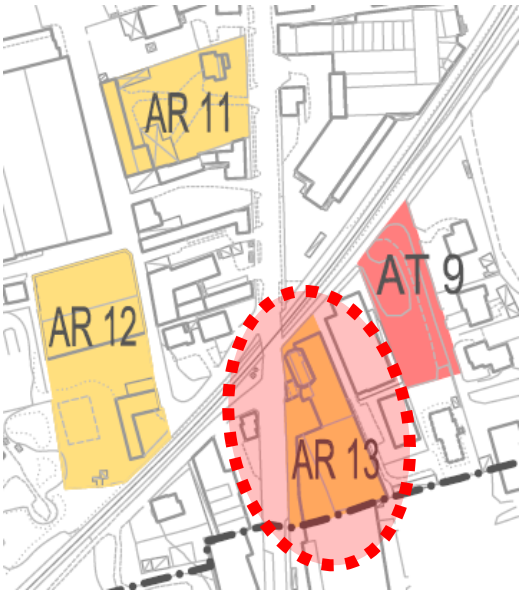


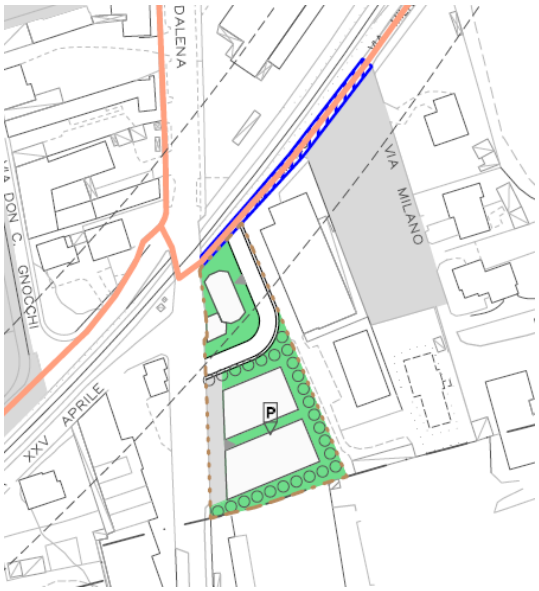


Nome Ambito di Riqualificazione	*Superficie territoriale (scheda DdP)*	Superficie fondiaria **urbanizzata** (mq)	Superficie a verde da realizzare (mq)	**Superficie territoriale (dbt)**	Slp altra funzione* (mq)
AR 12 Via Don Gnocchi - Via Donatori di Sangue	*5 457*	*5 457*		5 458	1 528

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR 13 – VIA S.M. MADDALENA





Nome Ambito di Riqualificazione	*Superficie territoriale (scheda DdP)*	Superficie fondiaria **urbanizzata** (mq)	Superficie a verde da realizzare (mq)	**Superficie territoriale (dbt)**	Slp altra funzione* (mq)
AR 13 Via S.M. Maddalena	*3 160*	*3 160*		2 975	3 160

N.B.: i dati di superficie riportati sono quelli indicati nella scheda. Essi differiscono inevitabilmente da quelli poi registrati con la trasposizione su dbt in sede di Variante

9.2.3.4 RIEPILOGO DEI PRINCIPALI ELEMENTI QUANTITATIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DAL DDP VIGENTE

Sulla base di quanto restituito ai precedenti paragrafi è possibile restituire una sintesi dei principali elementi quantitativi degli AT (e AR) del PGT.

Si precisa che qualche valore di sintesi (ad esempio i dati di capacità insediativa o di superficie territoriale e fondiaria) può differire da quelli riportati nella relazione del PGT vigente pur derivando dai dati ivi dichiarati.

Ciò per effetto del carattere non sempre univoco della natura degli AT, che in una fase di sintesi e riepilogo potrebbe prestarsi a diverse interpretazioni di lettura.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SU SUOLO LIBERO

Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AT 2.1 Via G. Oberdan	*9 183*	*9 183*		9 046	6 096	122
AT 2.2a Via G. Oberdan	*1 670*	*1 670*		1 653	688	14
AT 3 Via G. Oberdan	*10 170*	*6 472*	*3 698*	10 244	3 113	62
AT 4 Via N. Sauro	*19 926*	*11 754*	*8 172*	19 825	3 578	72
AT 5 Don Sirtori	*6 424*	*4 975*	*1 449*	6 454	4 497	90
AT 7 Via ai Colli	*26 967*	*14 268*	*12 699*	27 166	5 393	108
Totale	***74 340***	***48 322***	***26 018***	**74 389**	**23 365**	**468**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ALTRA FUNZIONE URBANA SU SUOLO LIBERO

Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	**Slp altra funzione* (mq)**
AT 1 Via F.Corridoni	*10 247*	*8 417*	*1 830*	10 124	3 237
AT 6 SP 32 confine est	*25 033*	*22 391*	*2 642*	25 077	15 020
Totale	***35 280***	***30 808***	***4 472***	**35 201**	**18 257**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ALTRA FUNZIONE URBANA SU SUPERFICIE URBANIZZATA

Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria o urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	**Slp altra funzione* (mq)**
AT 9 SP 32 via Milano	*2368*	*2368*		2 360	667
Totale	***2 368***	***2 368***	**-**	**2 360**	**667**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALI (su Superficie urbanizzata)

Nome Ambito di Riqualificazione	**Superficie territoriale (scheda DdP)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Abitanti teorici insediabili **
AR 1 Via G. Oberdan	*6 576*	*4 608*	*1 968*	6 551	2 630	53
AR 2 Via Prealpi - Via V. Veneto	*9 056*	*6 222*	*2 834*	9 080	2 422	48
AR 4 Via Turati	*6 314*	*4 078*	*2 236*	6 336	3 157	63
AR 6 Via S.G. Bosco	*2 100*	*2 100*		2 077	1 050	21
AR 8 Via Volta - Via Marconi	*2 035*	*2 035*		2 035	1 692	34
AR 11 Via S.M. Maddalena - Via Donatori di Sangue	*3 371*	*3 371*		3 397	857	17
AR 14 Via Don Gnocchi	*1 676*	*1 676*		1 701	670	13
AR 15 Piazza Montello - ang.via Toscanini	*1 371*	*1 371*		1 431	274	5
AR 16 Via G. Oberdan	*1 037*	*1 037*		1 059	933	19
Totale	***33 536***	***26 498***	***7 038***	**33 667**	**13 685**	**274**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER ALTRA FUNZIONE (su Superficie urbanizzata)

Nome Ambito di Riqualificazione	***Superficie territoriale (scheda DdP)***	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie a verde da realizzare (mq)**	*Superficie territoriale (dbt)*	**Slp altra funzione* (mq)**
AR 3 Via Trieste	*390*	*390*		417	0
AR5 Via S.G. Bosco	*3988*	*3988*		3 951	0
AR 12 Via Don Gnocchi - Via Donatori di Sangue	*5 457*	*5 457*		5 458	1 528
AR 13 Via S.M. Maddalena	*3 160*	*3 160*		2 975	3 160
Totale	***12 995***	***12 995***	**-**	**12 802**	**4 688**

9.2.4 POTENZIALITÀ INSEDIATIVE DEL PGT VIGENTE

La Relazione del Piano dei servizi vigente (pagina 73) riepiloga la capacità insediativa del PGT vigente, con riferimento alle seguenti categorie insediative:

- la capacità insediativa di tutti gli ambiti AR (di riqualificazione)

- la capacità insediativa degli ambiti AC riferita anche al completamento di edifici esistenti, di fatto consolidati e ad aree libere;

- la capacità insediativa afferente ai vincoli territoriali

La capacità insediativa teorica di piano (nuovi abitanti equivalenti) è così sintetizzata:

- nuove stanze realizzabili in AT e AR = 510 ab/stanze

- nuove stanze realizzabili in AC = 589 ab/stanze

- nuove stanze da trasferimenti volumetrici = 175 ab/stanze

Totale Capacità Insediativa teorica aggiuntiva di Piano = 1.274 ab/stanze

Il dato complessivo della nuova capacità insediativa (1.274 stanze) è poi depurato dei completamenti in ambiti AC edificati (589 stanze) in quanto legato ad esigenze familiari endogene, che il piano assume non incidere sulla verifica di dotazione di standard urbanistici.

Pertanto, la popolazione aggiuntiva teorica di piano effettivamente considerata è pari a **685 nuovi abitanti**, riferibili agli **Ambiti di Rigenerazione, agli Ambiti di Riqualificazione** e ai trasferimenti volumetrici.

Alle stesse conclusioni arriva la relazione del Piano delle Regole (pagina 28), con l'ausilio di stime di non immediata comprensione.

Arosio - CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE

	tessuti urbani di espansione novecentesca	tessuti urbani di formazione recente ad alta densità (m²)		tessuti urbani di formazione recente a media densità (m²)		ambiti urbani interessati da interventi in corso di attuazione	aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione	aree di filtro ambientale	strade in progetto	ambiti interessati da incentivazioni / compensazioni	ambiti di riqualificazione urbana (m²)	ambiti di espansione (m²)	TOTALE slp
	If 0,67 m²/m²	If 0,50 m²/m²		If 0,33 m²/m²			If 0, 20 m²/m²	If 0,15 m²/m²	If 0,10 m²/m²	If 0,10 m²/m²			
	B	C1		C2		C3		C4		Ns	AR	AT	
		aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere								
Sup. territoriale											46.531	64.377	
Sup. fondiaria			2.163		17.907		16.479	35.562	1.287	6.735			
Slp	-	2.466	1.082	13.461	5.909	5.850	3.296	5.334	129	674	12.577	12.890	63.667
Ab. insediabili	-	49	22	269	118	117	66	107	3	13	252	258	1.273

Tale stime non sembrano trovare riscontro dall'analisi del precedente capitolo, in quanto **l'apporto dei diversi AT e AR**, in termini di nuovi abitanti teorici, **risulta pari a 742 nuovi abitanti,** considerando l'edificabilità residenziale massima derivante dai processi perequativi di piano, **ai quali andrebbero aggiunti i 117 abitanti derivanti dagli interventi in corso di attuazione**, per una **capacità insediativa reale pari a 859 nuovi abitanti insediabili** (al netto degli ampliamenti di completamento volti al soddisfacimento delle esigenze familiari pregresse), **pari ad una popolazione complessivamente**

insediabile (alla data di approvazione del PGT) **di 5.732 abitanti** (4.873 residenti al 31/12/2009 + 859 nuovi abitanti).

Si assume pertanto tale dato come quantità di raffronto per le successive elaborazioni della variante.

Rispetto alle funzioni extraresidenziali non sono esposti particolari dati di capacità insediativa oltre a quelli derivanti dagli Ambiti di Trasformazione del DdP.

9.2.5 STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Alla data di redazione del presente documento lo stato di attuazione del PGT vigente si presenta come relativamente basso, con alcune distinzioni a seconda che si tratti di previsioni residenziali o per altra funzione urbana. In particolare:

- gli **Ambiti di Trasformazione residenziali su suolo libero** sono stati attuati nella misura del **26,84%** in termini di **slp** e del **33,62%** in termini di **ST**. Tale attuazione, però, deriva da **Varianti al PGT** che hanno mutato la **destinazione originaria dell'AT4** (da prevalentemente residenziale a prevalentemente commerciale) e la **configurazione dell'AT5** (con attuazione parziale a seguito di ampliamento dello stesso AT5 su Superficie urbanizzabile per altra funzione urbana).
- gli **Ambiti di Trasformazione per altra funzione urbana su suolo libero** sono stati attuati nella misura dell'**82,27%** in termini di **slp** e del **71,24%** in termini di **ST**;
- gli **Ambiti di Trasformazione per altre funzioni urbane su superficie urbanizzata non sono stati attuati (0,00%)**
- gli **Ambiti di Riqualificazione residenziali su superficie urbanizzata** sono stati attuati nella misura del **19,18%** in termini di **slp** e del **9,19%** in termini di **ST**;
- gli **Ambiti di Riqualificazione per altre funzioni urbane su superficie urbanizzata non sono stati attuati** (**0,00%**).

Il quadro qui restituito (e dettagliato dalle seguenti tabelle) fornisce un primo quadro interpretativo:

- gli **Ambiti di riqualificazion**e hanno trovato un grado di attuazione basso oppure nullo perché relative a **realtà produttive ancora in essere e spesso oggetto di dinamiche evolutive** che hanno spinto al **frazionamento** delle originarie unità immobiliari e al **riutilizzo parcellizzato** delle stesse per la funzione originaria. Tali ambiti, pertanto, non si prestano nella realtà ad una trasformazione nel senso auspicato dal piano;
- gli **Ambiti di Trasformazione residenziali su suolo libero** hanno comunque trovato un basso grado di attuazione e solo nella misura in cui sono stati oggetto di Varianti, che ne hanno cambiato la destinazione funzionale prevalente (AT4) o la conformazione (AT5). La generalità degli AT residenziali, invece, ha manifestato evidenti problemi di attuazione connessi alla loro **conformazione (articolata)** o ai loro **indici (in alcuni casi troppo elevati)**, nonchè all'evidente **peso dei meccanismi perequativi**;
- gli **Ambiti di trasformazione per altra funzione su suolo libero** registrano un'attuazione elevata per effetto del **peso assunto dall'attuazione dell'AT6** all'interno della dotazione complessiva di aree produttive (solo 2 ambiti previsti, AT 6 compreso).

Elementi, questi, che possono fornire indicazioni per le successive valutazioni da parte della Variante generale. Nel seguito è restituito il grado di attuazione degli AT e degli AR sopra riepilogati.

Nome Ambito di Trasformazione	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Attuazione	Estremi approvazione	% di SL attuata su totale	% di ST attuata su totale
AT 2.1 Via G. Oberdan	9 046	6 096	NO		0,00%	0,00%
AT 2.2a Via G. Oberdan	1 653	688	NO		0,00%	0,00%
AT 3 Via G. Oberdan	10 244	3 113	NO		0,00%	0,00%
AT 4 Via N. Sauro	19 825	3 578	**SI**	Del G.C. 130 del 19/12/2018	**15,31%**	**26,65%**
AT 5 Don Sirtori	6 454	4 497	**PARZIALE**	Del C.C. 18 del 20/07/2020: Piano Attuativo in Variante al PGT relativo al 59,86% (2.692 mq) della Slp assegnata	**11,52%**	**6,97%**
AT 7 Via ai Colli	27 166	5 393	NO		0,00%	0,00%
Totale	**74 389**	**23 365**		**Totale attuazione**	**26,84%**	**33,62%**

Stato di attuazione degli **Ambiti di Trasformazione residenziali su suolo libero**

Nome Ambito di Trasformazione	*Superficie territoriale (dbt)*	**Slp altra funzione* (mq)**	Attuazione	Estremi approvazione	**% di SL attuata su totale**	**% di ST attuata su totale**
AT 1 Via F.Corridoni	10 124	3 237	NO		0,00%	0,00%
AT 6 SP 32 confine est	25 077	15 020	**SI**	C.C. 31 del 11/10/2012 e succ. variante al PA in data 2022	**82,27%**	**71,24%**
Totale	**35 201**	**18 257**		**Totale attuazione**	**82,27%**	**71,24%**

Stato di attuazione degli **Ambiti di Trasformazione per altra funzione urbana su suolo libero**

Nome Ambito di Trasformazione	*Superficie territoriale (dbt)*	**Slp altra funzione* (mq)**	Attuazione	Estremi approvazione	**% di SL attuata su totale**	**% di ST attuata su totale**
AT 9 SP 32 via Milano	2 360	667	NO		0,00%	0,00%
Totale	**2 360**	**667**		**Totale attuazione**	**0,00%**	**0,00%**

Stato di attuazione degli **Ambiti di Trasformazione per altra funzione urbana su superficie urbanizzata**

Nome Ambito di Riqualificazione	*Superficie territoriale (dbt)*	Slp residenziale realizzabile * (mq)	Attuazione	Estremi approvazione	% di SL attuata su totale	% di ST attuata su totale
AR 1 Via G. Oberdan	6 551	2 630	NO		0,00%	0,00%
AR 2 Via Prealpi - Via V. Veneto	9 080	2 422	NO		0,00%	0,00%
AR 4 Via Turati	6 336	3 157	NO		0,00%	0,00%
AR 6 Via S.G. Bosco	2 077	1 050	NO		0,00%	0,00%
AR 8 Via Volta - Via Marconi	2 035	1 692	**SI**	Del. C.C. 41 del 22/12/2012	**12,36%**	**6,04%**
AR 11 Via S.M. Maddalena - Via Donatori di Sangue	3 397	857	NO		0,00%	0,00%
AR 14 Via Don Gnocchi	1 701	670	NO		0,00%	0,00%
AR 15 Piazza Montello - ang.via Toscanini	1 431	274	NO		0,00%	0,00%
AR 16 Via G. Oberdan	1 059	933	**SI**	Del. C.C. 01 del 11/01/2021	**6,82%**	**3,14%**
Totale	**33 667**	**13 685**		**Totale attuazione**	**19,18%**	**9,19%**

Stato di attuazione degli **Ambiti di Riqualificazione residenziali su superficie urbanizzata**

Nome Ambito di Riqualificazione	*Superficie territoriale (dbt)*	**Slp altra funzione* (mq)**	Attuazione	Estremi approvazione	**% di SL attuata su totale**	**% di ST attuata su totale**
AR 3 Via Trieste	417	0	NO		0,00%	0,00%
AR5 Via S.G. Bosco	3 951	0	NO		0,00%	0,00%
AR 12 Via Don Gnocchi - Via Donatori di Sangue	5 458	1 528	NO		0,00%	0,00%
AR 13 Via S.M. Maddalena	2 975	3 160	NO		0,00%	0,00%
Totale	**12 802**	**4 688**		**Totale attuazione**	**0,00%**	**0,00%**

Stato di attuazione degli **Ambiti di Riqualificazione per altra funzione urbana su superficie urbanizzata**

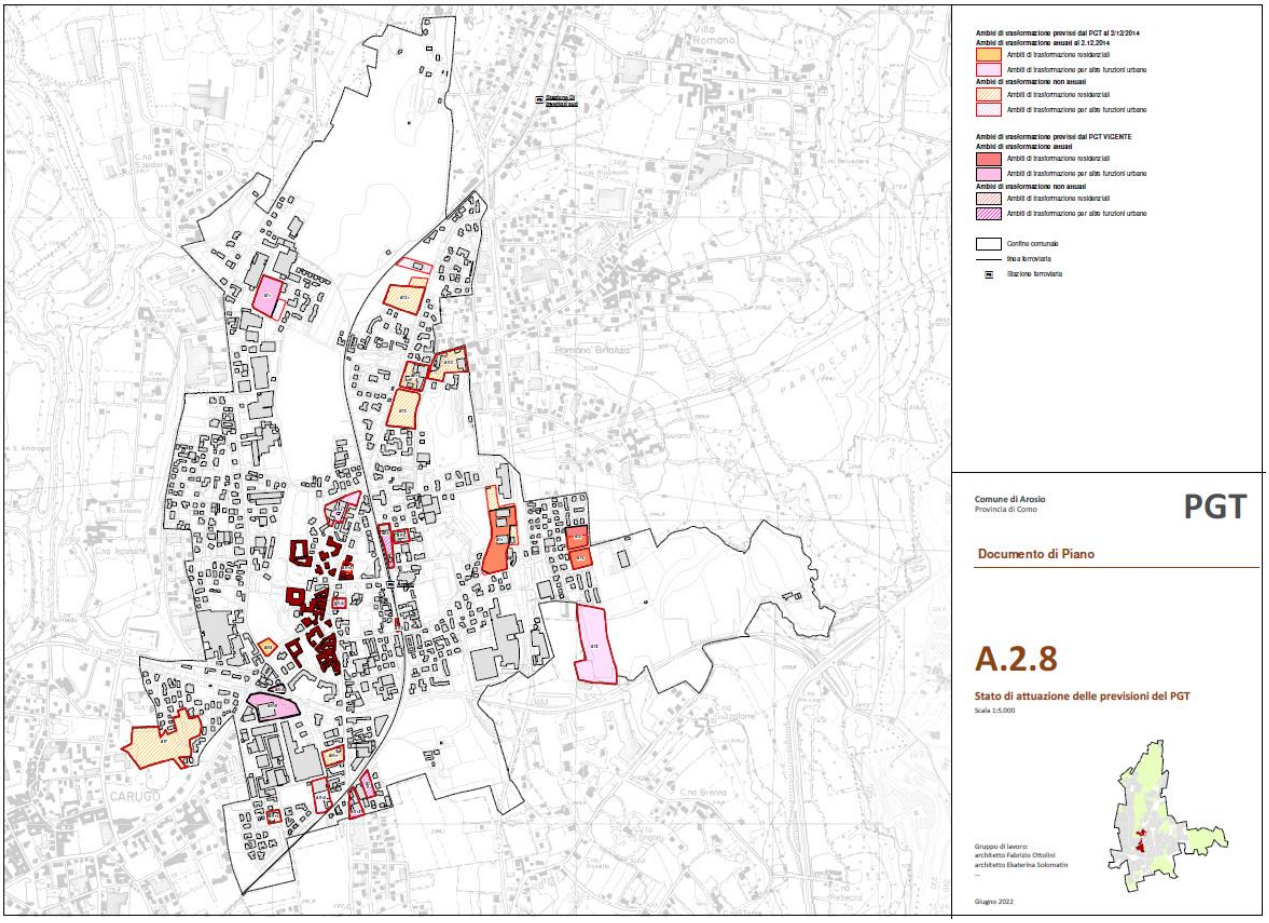


Tavola A.2.8 del DdP – Stato di attuazione delle previsioni del PGT – Variante Generale

9.2.6 LA SUPERFICIE AMMISSIBILE DI ESPANSIONE RESIDUA AI SENSI DELL'ART. 38 DEL PTCP – I VALORI RESTITUITI DALLA VARIANTE AL PDR E AL PDS DEL 2019

Ai fini della verifica di ammissibilità della Variante Generale rispetto all'art. 38 del PTCP (**superficie di espansione ammessa)** si richiama che in sede di Variante Parziale del 2016 veniva restituita la verifica della SAE, con valori poi ripresi dal provvedimento di valutazione di compatibilità n. 25271 del 24/01/2017, con cui veniva confermato il calcolo della SAE residua determinata in mq 2.300.

I calcoli effettuati dalla Variante parziale ripresi dal provvedimento provinciale erano i seguenti.

- Superficie territoriale del Comune (S.T.) 2.650.000 mq
- Superficie urbanizzata (A.U.) esistente – **dato PGT 2011**: 1.870.000 mq
- Indice del Consumo di suolo (I.C.S. = A.U./S.T.) 70,56 %
- Ambito PTCP di appartenenza - n.7 "Canturino e marianese"
  - Classe I.C.S. ***E***
  - Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.) 1,00 %
- **Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.) 18.700,00 mq**
- Superficie delle aree di espansione del PGT 2011 18.000,00 mq (< S.A.E.)
- Superficie delle aree di espansione della Variante 2016 (riduzione) - 1.600,00 mq
- **Superficie delle aree di espansione complessiva (PGT 2011 + Variante 2016) 16.400,00 mq (< S.A.E.)**
- **Quota residua della superficie ammissibile delle espansioni 2.300,00 mq**

In via sintetica, la Superficie delle aree di espansione del PGT 2011 all'esterno degli "ambiti non di rete" erano l'AT6 produttivo e alcune porzioni degli Ambiti AT2.1 e 2.2, poi in parte stralciate dalla Variante Parziale 2016.