

**COMUNE DI
AROSIO**
Provincia di Como

**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**
Legge Regionale 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE
(Febbraio 2010)

*Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle
osservazione e del parere della Provincia di Como
(Dicembre 2010)*

STUDIO AMBIENTE
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Via San Carlo Borromeo, 1
20031 CESANO MADERNO (MB)
Tel. +39 0362 1794210
Fax +39 0362 1794211
info@studioambiente.org

Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazione e del parere della Provincia di Como

Le modifiche al testo, in accoglimento delle osservazioni pervenute riportate tra parentesi (es. OSS. n. 18), sono così evidenziate:

- le parti cassate ~~sono barrate~~
- le parti aggiunte **in grassetto**

La cartografia modificata è evidenziata in colore **rosso**

Progetto
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO

Gruppo di lavoro
Dott. Urb. PAOLO GARIBOLDI
Dott. Urb. FABRIZIO TRECCI
Dott. Urb. FEDERICO RIVOLTA

e

per gli aspetti socioeconomici
Dott.ssa DANIELA DALLE FUSINE

per gli aspetti naturalistici
Dott. ATTILIO SELVA

per gli aspetti ambientali
Dott.ssa MARTA RONCHI

INDICE

- 1. - Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole
 - 1.1 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole
- 2. - Il tessuto urbano consolidato
 - 2.1 - Individuazione degli ambienti urbani
 - 2.1.2 - I nuclei storici
 - 2.1.3 - Ambiti urbani consolidati
 - 2.1.4 - Le ree di interesse ecologico - ambientale
- 3. - Il sistema ambientale locale
 - 3.1 - Le attività agricole
 - 3.2 - L'assetto delle aree agricole
- 4. - La tutela dei beni ambientali
- 5. - Ambiti di trasformazione urbanistica
- 6. - Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico
- 7. - Efficienza energetica degli edifici
- 8. - Capacità insediativa residenziale teorica

Allegati

- Tabelle - Capacità insediativa residenziale di Piano
 - Capacità insediativa produttiva di Piano
 - Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

1. - Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Il PR riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato, per il quale sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PR ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il PR, nell'ambito del territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), attuabili mediante Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), secondo criteri insediativi e morfologici dettati dallo stesso DP, individua e definisce:

a) Il tessuto urbano consolidato, comprendente:

- Immobili assoggettati a tutela
- Immobili per i quali si propone l'assoggettamento a tutela
- Nuclei di antica formazione
- Tessuti consolidati recenti

b) Le aree destinate all'attività agricola

c) Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico

- ambiti di interesse geomorfologico
- ambiti di interesse naturalistico
- ambiti, elementi e sistemi del paesaggio agrario tradizionale

d) Le aree non soggette a trasformazione, comprendenti le parti del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, quali:

1. le aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
2. le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
3. le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
4. le aree localizzate in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.
- 5) le aree poste a salvaguardia di luoghi di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.

Inoltre, il PR, in coordinamento con il Piano dei Servizi (di seguito PS), disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agricolo.

Il PR disciplina:

- l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- i parametri quantitativi - superficie lorda di pavimento e volume - espressi in indici o in valori assoluti, il rapporto di copertura e le altezze massime e minime;
- le destinazioni d'uso non ammissibili;
- gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;
- le prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica; - i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per promuovere la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al migliore inserimento nel contesto di riferimento.

1.1 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione illustrativa (con cartografia allegata)

PR 0.1	Soglie storiche	scala 1:10.000
PR 0.2	Destinazioni d'uso	scala 1:10.000
PR 0.3	Densità edilizia	scala 1:10.000
PR 0.4	Numero piani fuori terra	scala 1:10.000
PR 0.5	Tipologie edilizie	scala 1:10.000

2 - Elaborati grafici:

PR 1

Assetto di piano: tessuto urb. consolidato e aree agricole scala 1:5.000

PR 1A Assetto di piano scala 1:2.000

PR 1B Assetto di piano scala 1:2.000

PR 1C Assetto di piano scala 1:2.000

PR 2 Assetto di piano: nuclei storici-classi di intervento scala 1:1.000

AT 1 Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:

Numero dei piani fuori terra scala 1:1.000

AT 2 Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:

Tipologie edilizie e gradi di obsolescenza scala 1:1.000

AT 3 Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:

Catalogazione dei valori storici-ambientali, documentari scala 1:1.000

3 - Norme Tecniche di Attuazione (con cartografia allegata)

NT 1 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.
Sovrapposizione classi di fattibilità geologica scala 1:5.000

NT 2 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.
Sovrapposizione classi di azionamento acustico scala 1:5.000

NT 3 Classi di sensibilità paesistica scala 1:10.000

NT 4 Ambiti morfologici scala 1:10.000

NT 5 Carta del paesaggio scala 1:5.000

2. - Il tessuto urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato di Arosio, coincide con la parte di territorio urbanizzato e urbanizzabile, ed interessa, con esclusione del Parco della Valle del Lambro, dell'ambito dell'Osservatorio Ornitologico (Fondazione del Nibbio), della località del Bittolo, la quasi totalità del territorio comunale.

Nell'ambito del tessuto consolidato di Arosio, quale risultato prodotto dalla tendenza insediativa riscontrabile alle varie sogli storiche considerate, 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 dall'alternanza di un tessuto residenziale, misto residenziale e produttivo, prevalentemente produttivo (artigianale e industriale), del settore del mobile.

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.

Il secondo ambiente urbano riconoscibile, è rappresentato dal tessuto urbano esterno al nucleo originario, sviluppatosi in modo estensivo negli anni del secondo dopoguerra del 1900 e più recentemente dopo il 1980, è costituito da un mix funzionale di residenze, servizi e attività produttive, non riconducibile ad una identità morfologica tipologica.

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, con una sequenza di tendenze insediative temporalmente successive, in una prima fase le parti prossime al centro urbano poi inglobate dall'espansione residenziale (situazione che nel tempo ha portata a problemi di incompatibilità con il tessuto residenziale), quindi lo sviluppo lungo il tracciato della SP 40 Arosio - Canzo, poi il lato sud del tracciato della SP 32 Novedratese.

2.1- Individuazione degli ambienti urbani

Alla luce dell'evoluzione dell'impianto urbano e delle analisi ed indirizzi sviluppati nel Documento di Piano, integrate con alcuni approfondimenti propri del Piano delle Regole, sono stati riconosciuti

e definiti i differenti ambienti che caratterizzano il tessuto urbano consolidato.

2.1.2 - I nuclei storici

Il Comune di Arosio è caratterizzato dalla presenza di un nucleo storico centrale, la cui perimetrazione è stata effettuata sulla base della cartografia storica IGM del 1888, più avanti riportata.

Il nucleo del capoluogo, si estende per circa 6,00 ha., si sviluppa lungo Piazza Montello, estendendosi fino alla sommità della collina su cui sorge il complesso denominato "Castello".

Separato dal nucleo, a est del tracciato della linea ferroviaria Milano – Asso, sorge la Chiesa Parrocchiale.

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 (cfr. Tav. AT 3 - Catalogazione degli valori storico-ambientali, documentari):

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

La Chiesa Parrocchiale, edificata nel 1787 sopra preesistenti edifici religiosi, in adiacenza ad un piccolo nucleo (del quale non vi è più traccia evidente), esterno del nucleo originario, quale edificio isolato, rappresenta un luogo storico ed identificativo per la comunità di Arosio.

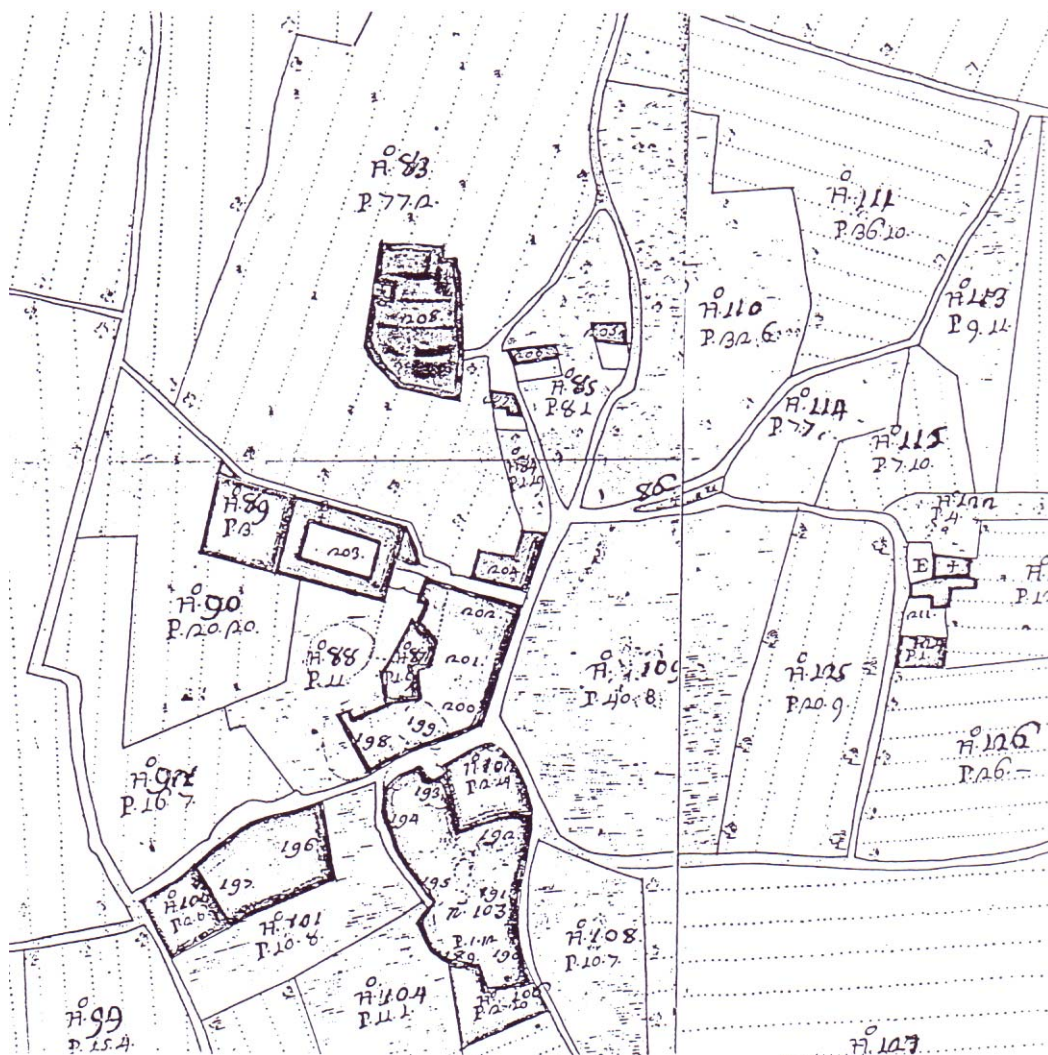
Gli ambiti di interesse storico - ambientale, riferiti alla cartografia IGM del 1888 e del 1939 e definiti dal PR sono:

- 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

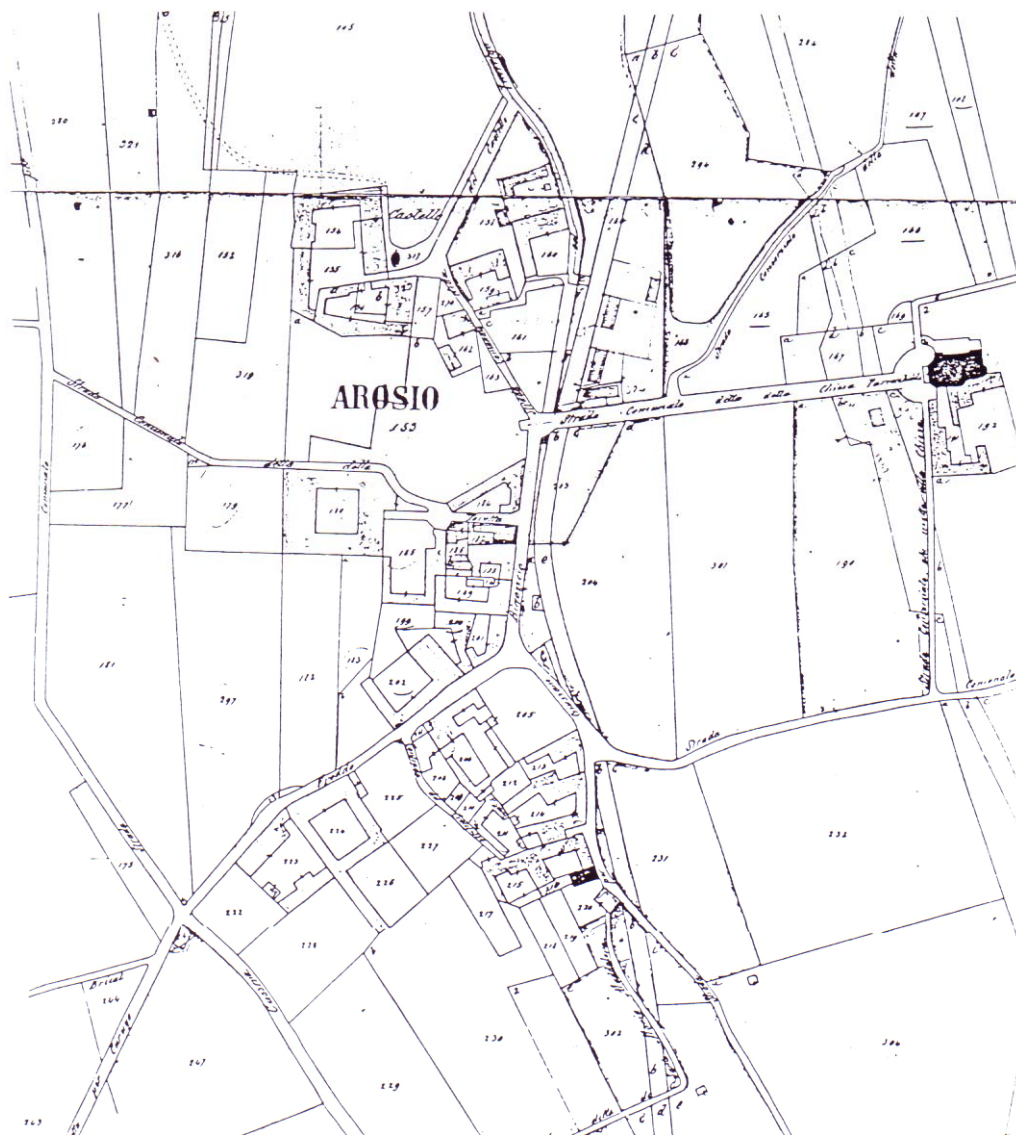
Gli stralci documentari e cartografici seguenti, evidenziano i riferimenti utilizzati per la individuazione e la perimetrazione dei nuclei storici.



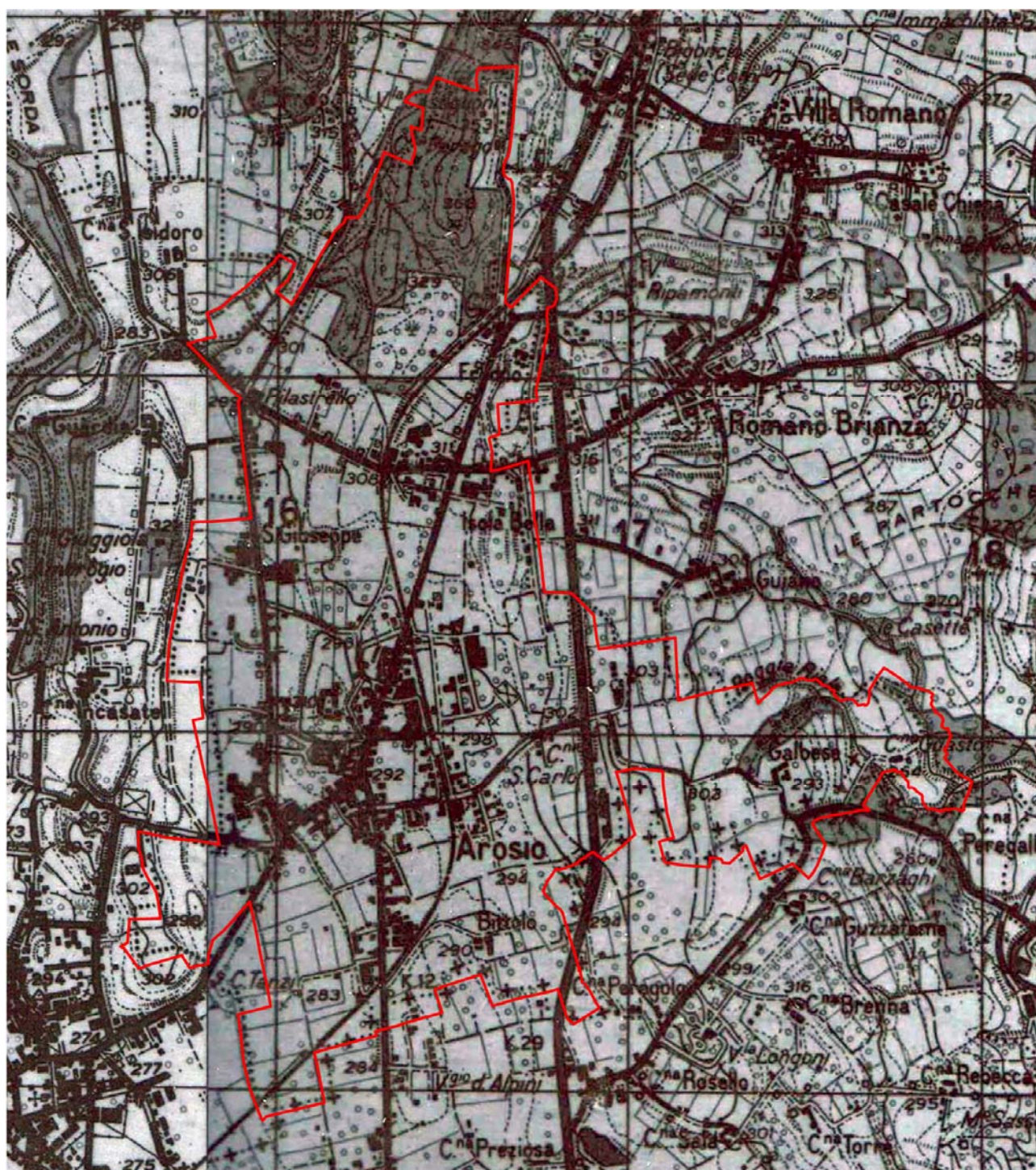
Il centro storico di Arosio primi anni del 1900



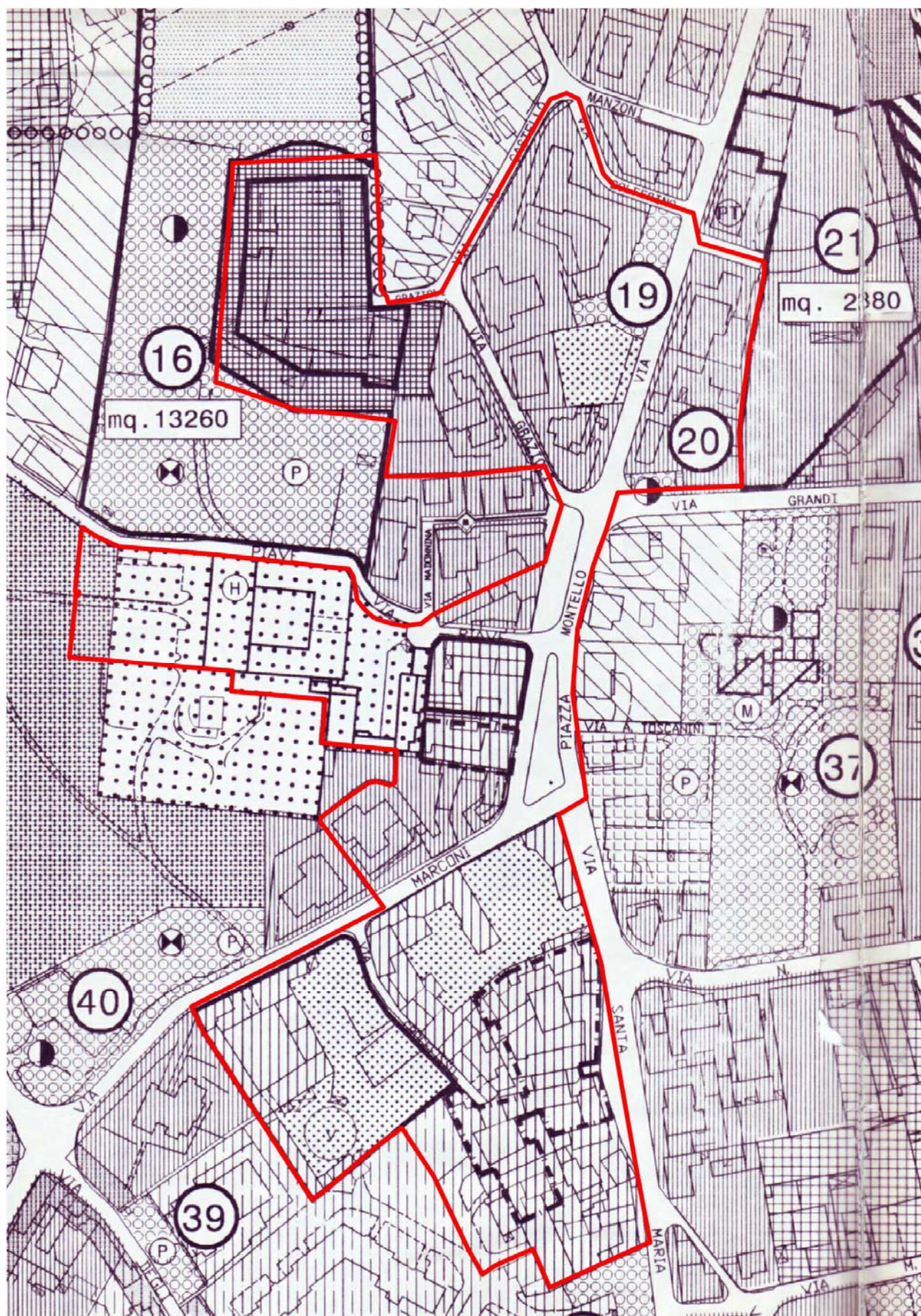
Catasto Teresiano 1760



Arosio - Catasto 1857



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



Nucleo storico (NS) del PGT (linea rossa) su cartografica del PRG previgente

Il previgente PRG identificava come “zona A” solamente l'area denominata del “Castello”. La restante parte del nucleo storico, così come si evince dalla mappa catastale del 1857, era inserita in zona “B1- Residenziale, Vecchio Nucleo Urbano e vecchi edifici sparsi”.

Rispetto a tale definizione, la perimetrazione definita dal PR unifica in un unico ambito le aree A e B1 del previgente PRG, inserendo altresì alcune altre porzioni dell'edificato. significative nell'impianto storico di Arosio, così come risultante dalla nostra ricostruzione effettuata in base alle cartografia storica di riferimento (IGM prima levata 1888 e catasto 1857).

I NS perimetrati costituiscono un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendente isolati, singoli edifici e relative pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio) che, per quanto modificato nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.

La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Gli interventi nei NS devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.

A tale scopo, per ogni edificio, manufatto e spazio aperto, è stata definita una catalogazione dei valori storici e ambientali presenti (cfr. tavole serie AT), che ha considerato le seguenti specificazioni:

- a) Edifici e complessi edilizi che costituiscono emergenza architettonica assimilabile alla qualità di monumento.
- b) Edifici singoli o in sequenza significativa di valore storico o documentario.
- c) Edifici e complessi edilizi con impianto morfologico originario conservato.
- d) Edifici privi di valore storico o documentario appartenenti all'impianto urbano originario; edifici che a seguito di interventi edilizi incongrui hanno perso i caratteri d'interesse storico - ambientale.

- e) Edifici recenti non aderenti all'impianto morfologico ed ai caratteri ambientali del nucleo
- f) Parchi e giardini di interesse storico, ambientale o documentario
- g) Spazi aperti di interesse storico, ambientale o documentario
- h) Edifici minori privi di valore documentario o ambientale
- h) Edifici minori privi di valore documentario o ambientale
- i) Elementi e manufatti di valore storico, ambientale, documentario
- l) Elementi e manufatti singoli o interventi in contrasto con il valore documentario o ambientale dell'edificio
- m) Allineamenti e continuità prospettiche da conservare

L'equilibrio tra conservazione - tutela e opportunità di intervento viene perseguito attraverso una mirata assegnazione delle categorie d'intervento agli edifici.

La disciplina è finalizzata a precisare la tutela degli edifici di pregio e nello stesso tempo a favorire le possibilità di intervento sul patrimonio di minore pregio o alterato in modo più o meno irreversibile, che costituisce la maggior parte del tessuto edilizio e urbanistico di valore storico ambientale.

La valutazione del grado di obsolescenza, riferito alla sintesi dello stato di conservazione – manutenzione - datazione, relazionata alla catalogazione degli edifici, ha consentito di definire le seguenti classi di edifici, articolati in unità, cui corrispondono specifiche finalità, modalità e categorie di intervento edilizio:

CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

Il Nucleo storico (NS), è definito ambito polifunzionale a prevalente destinazione residenziale per il quale si persegue l'obiettivo della tutela e consolidamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

Considerati, la presenza di specifiche condizione di degrado estese anche ad interi isolati e corti, riferita agli edifici, ai corpi accessori di

origine rurale (rustici, fienili, ex stalle, ecc.) ed alle pertinenze, la connessa scarsa attrattività dell'abitare nel nucleo, oltre alla necessità di impiegare notevoli risorse economiche per realizzare i più opportuni interventi di riqualificazione, è stato definito un meccanismo normativo, che a fronte della concessione di benefici da parte del Comune di Arosio (espressi in opportunità e modalità edificatorie), richiede, e pone come obiettivo, la riqualificazione di porzioni dei nuclei storici e delle relative pertinenze, ovvero la cessione gratuita al comune dei sedimi risultanti da interventi di demolizione.

Le modalità definite sono le seguenti:

a) trasferimento della Superficie Lorda di Pavimento esistente e legittimamente autorizzata, di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, negli ambiti esterni definiti di trasformazione (AR e AT) definiti dal Documento di Piano, ovvero in aree appartenenti agli ambiti consolidati del centro abitato, ad una delle seguenti condizioni: riqualificazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni; cessione al Comune di Arosio dei sedimi risultanti dalle demolizioni.

b) alle aree ed immobili (edifici e relative pertinenze) costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti assoggettati a Piano di Recupero in attuazione del previgente Piano Regolatore Generale edifici, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE) di 0,10 m²/m², riferito alla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia considerata, la cui capacità edificatoria deve essere trasferita negli ambiti di trasformazione AR e AT e/o consolidati definiti dalle norme del PR.

c) riutilizzo della SLP e della superficie coperta (SC) di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, secondo specifiche indicazioni normative.

d) agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), pari al 50% della SLP esistente, da trasferire nelle aree consolidate (AC) o negli ambiti di trasformazione (AR e AT).

Tali benefici, possono essere concessi da parte del Comune di Arosio sulla base di una convenzione e di un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso, che definiscono i reciproci impegni dei Soggetti coinvolti.

Particolare attenzione richiedono i parchi, i giardini e gli spazi aperti all'interno del nucleo storico.

La catalogazione identifica:

f) Parchi e giardini di interesse storico e ambientale o documentario

g) Spazi aperti di interesse storico ambientale o documentario



Il giardino storico della Fondazione Borletti è senza dubbio degno di menzione, così come alcuni cortili che si affacciano su via Marconi. Questi sono caratterizzati da alcune presenze arboree storiche e da un disegno del verde ricercato.



All'esterno del nucleo storico, si evidenzia la forte valenza del "roccolo", 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.



2.1.3 - Ambiti urbani consolidati

Gli ambiti urbani consolidati, comprendono le parti del tessuto edificato, esterne ai nuclei storici, che il PR, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali articola negli ambiti di seguito riportati.

Ambiti a prevalente destinazione residenziale:

- B - Tessuti urbani di espansione novecentesca
- C - Tessuti urbani di formazione recente
 - C classe 1 - ad alta densità
 - C classe 2 - a media densità
 - C classe 3 - verde privato pertinenziale
 - C classe 4 - filtro ambientale e corridoi ecologici urbani
 - C classe 5 - interventi in corso di attuazione

Ambiti per attività produttive:

- 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

Ambiti a prevalente destinazione residenziale

B - Tessuti urbani di espansione novecentesca

Sono costituiti dalle aree edificate più prossime al nucleo originario del capoluogo, presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata, senza una continuità di elementi di interesse storico architettonico tali da poterli considerare "nucleo storico".

che pur non appartenendo al nucleo storico, per morfologia e densità si accostano alle caratteristiche urbane del nucleo.

L'ambito B, per morfologia e densità si accosta alle caratteristiche urbane del nucleo originario, pertanto non sono consentiti incrementi di capacità edificatoria.

L'ambito interessa una superficie fondiaria di circa 38.970,00 m².

C - classe 1 - ad alta densità

Il tessuto è costituito prevalentemente da alti edifici plurifamiliari. Per lo più corrispondono a comparti edilizi sviluppati negli anni 80'-90' ai margini del nucleo storico.

La superficie fondiaria complessiva è di circa 90.078,00 m². Nelle aree ancora libere da edificazione, inserite nel tessuto urbanizzato, sono ammessi interventi per una superficie lorda di pavimento complessiva di 1.082,00 m².

Nei lotti edificati, è ammessa una capacità edificatoria residua pari a circa 2.466,00 m² di superficie lorda di pavimento.

C - classe 2 - a media densità

Corrispondono ad aree residenziali a media densità costituiti da bassa edilizia (edifici mono-bifamiliari), che si sviluppa dal nucleo storico fino alle aree più periferiche di Arosio.

Interessano una superficie fondiaria pari a circa 454.543,00 m².

All'interno del tessuto edificato sono presenti residuali aree libere da edificazione nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, a conferma del previgente PRG, per una superficie lorda di pavimento complessiva di 5.909,00 m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 13.461,00 m² di superficie lorda di pavimento.

C - classe 3 - verde privato pertinenziale

Sono costituiti dalle aree residenziali dotate di aree pertinenziali attrezzate a giardino, che per dimensione o continuità con altre analoghe situazioni rappresentano una sorta di "trama verde" nel tessuto urbano del capoluogo.

Tali aree interessano una superficie fondiaria di circa 37.110,00 m².

C - classe 4 - filtro ambientale e corridoi ecologici urbani

La superficie complessiva dei corridoi ecologici in ambito residenziale assomma 35.562 m², cui corrisponde una capacità insediativa teorica pari 5.334,00 m² di superficie lorda di pavimento.

C - classe 5 - interventi in corso di attuazione

Coincidono con i piani attuativi adottati e approvati i cui interventi sono in corso di realizzazione. Interessano una superficie complessiva di 70.760,00 m².

Ambiti per attività produttive

APC. i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali

Gli ambiti APC. i, sono totalmente o prevalentemente edificati, comprendono le parti di territorio occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

La superficie territoriale degli ambiti APC. i, è di circa 131.751,00 m².

APC. r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale

Gli ambiti APC. r, comprendono parti del tessuto consolidato occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

La superficie territoriale degli ambiti APC r, è di circa 191.141,00 m².

APC. c - Ambiti per attività produttive prevalentemente commerciali

Comprendono edifici esistenti per i quali sono confermate le destinazioni in atto e gli indici urbanistici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

La superficie fondiaria degli ambiti APC. c, è di circa 38.558,00 m².

APC. t - Ambiti per attività terziario - ricettive

Comprendono edifici esistenti per i quali sono confermate le destinazioni in atto e gli indici urbanistici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

La superficie fondiaria degli ambiti APC. t, è di circa 8.734,00 m².

2.1.4 - Le aree di interesse ecologico - ambientale

Le aree di interesse ecologico e ambientale, sono localizzate in ambiti residenziali (C4), a conferma delle aree IA, interesse ambientale, definite dal Piano dei Servizi, e produttivi (AFA) e possono essere acquisite, da parte del Comune di Arosio, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a:

ambiti residenziali: $ITE = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, oltre alla SLP di eventuali edifici esistenti, all'interno degli ambiti edificabili del tessuto consolidato (AC), che specificamente lo ammettono, ovvero degli ambiti di trasformazione di espansione AT definiti dal Documento di Piano.

ambiti produttivi: $ITE = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, all'interno degli ambiti edificabili APC; - incremento della SC ammessa dalle norme d'ambito all'interno degli ambiti edificabili APC a fronte della cessione di superficie fondiaria equivalente di corridoio.

Qualora le aree dei corridoi siano già nella disponibilità del Comune di Arosio la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale di valore equivalente a ITV ovvero a SF equivalente.

La destinazione d'uso delle aree è finalizzata alla qualificazione ambientale ed alla conservazione degli componenti del paesaggio agrario ancora presenti. Gli interventi di attrezzatura a verde (rimboschimento, filtro ambientale, ecc.) devono essere realizzati contestualmente all'attuazione degli interventi privati cui è stata assegnata la capacità volumetrica.

La superficie complessiva dei corridoi ecologici in ambito residenziale, C4, assomma a circa 35.562,00 m², mentre la superficie dei corridoi ambientali in ambito produttivo AFA, è di poco superiore a 15.525,00 m².

3. - Il sistema ambientale locale

Il PR conferma gli indirizzi definiti dal Documento di Piano, quale approfondimento e precisazione dei contenuti del PTCP relativamente alla rete ecologica provinciale, che per il territorio di Arosio interessa la quasi totalità delle aree agricole residuali, aventi specifica valenza ecologica e ambientale, e più precisamente:

- sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS;
- zone tampone di 1° livello - BZP
- zone tampone di 2° livello - BZS

Oltre a tali, sono state individuate quelle, cui per peculiari caratteristiche localizzative, geomorfologiche, correlazione con le aree costituenti la rete ecologica locale, così come definita dal PTCP, è attribuita specifica valenza di interesse paesistico - ambientale:

3.1 - Le attività agricole

La presenza delle attività agricole nel territorio comunale è molto limitata, sia per numero di aziende, di occupati, e per superficie di suolo occupato.

All'ultimo censimento dell'agricoltura, si registrano solamente 17 occupati (non necessariamente nel comune); la consistenza produttiva è rappresentata da 8 aziende con una superficie di 168,00 ha. coltivata quasi esclusivamente a seminativi, mentre 5 aziende hanno anche allevamenti con 90 capi (esclusi gli avicoli).

Tuttavia, il settore mostrava indicatori assai positivi:

- una superficie media consistente e completamente utilizzata;
- fra i due censimenti non è mutato - in controtendenza con la provincia di Como e la Lombardia - il numero delle imprese né la SAU.

E' diminuita invece la superficie totale, probabilmente per effetto dell'aumento di altre destinazioni del suolo in un contesto territoriale limitato; ciò può essere una concausa della contrazione dell'allevamento, con una diminuzioni dei capi di poco inferiore al 31%.

Il raffronto con la regione è confortante: le aziende di Arosio appaiono solide se confrontate con la Lombardia che tra i due ultimi censimenti ha perso il 43,4% delle aziende ed il 6% della SAU e registrano una superficie media (13,9 ha.) decisamente inferiore a quella di Arosio.

Si deve pur sempre considerare che le diminuzioni delle aziende agricole sono molto spesso dovute ad una razionalizzazione del settore con l'uscita dal mercato di imprese marginali.

Sotto questo profilo, rispetto ai dati statistici si può ritenere che ad Arosio questo processo sia concluso: il settore primario è marginale, ma vitale e va salvaguardato anche evitando che le superfici residue siano ulteriormente erose; anche perché essendo totalmente utilizzate una loro riduzione sotto la pressione dell'urbanizzazione andrebbe a colpire realtà pienamente produttive.

3.2 - Le aree per le attività agricole

La determinazione delle aree destinate alle attività agricola è stata effettuata sulla base dei criteri stabiliti dal PTCP, utilizzando quali prima fase di screening i dati a livello catastale del SIARL (Sistema Informativo Agricolo Regione Lombardia).

Rispetto alle aziende agricole presenti ed operanti sul territorio di Arosio, ed alle tre tipologie principali di terreni agricoli definite dai criteri provinciali - a) Terreni interessati da colture specializzate di pregio; b) Terreni che hanno usufruito di contributi nell'ambito della politica; c) Terreni necessari per la conduzione delle attività zootecniche. -, è stata rilevata la presenza della tipologia b) con specifico riferimento alla colture foraggere e seminativi, considerando che la tipologia di habitat, forestale non soggetta ad uso agricolo, incolti o aree naturali, sono oggetto di salvaguardia attraverso altri strumenti di pianificazione.

Per quanto riguarda gli allevamenti, a fronte dei segnalati dal SIARL, a livello locale è stata accertata la presenza di due aziende di piccola dimensione.

La mappatura dei dati SIARL sul DB topografico (cfr. planimetria “mappa dati SIARL”), evidenzia i terreni per le specifiche tipologie colturali, che complessivamente assommano a 431.070,00 m² dei quali, per seminativi 178.670,00 m² e per foraggiere 138.920,00 m², oltre a complessivi 113.480,00 m² di aree incolte.

Rispetto ai dati SIARL sopraindicati, la superficie del territorio comunale confermata dal PGT a destinazione agricola (cfr. planimetria “Ricognizione delle aree agricole”), assomma complessivamente a 410.710 m², oltre alle superfici boscate che interessano circa 260.266,00 m².

In particolare, rispetto alla situazione del SIARL, si evidenzia come parte delle aree boscate rilevate a livello locale (DB topografico) sono definite coltivate dal SIARL. L'aggiornamento dei dati SIARL rileva quindi la seguente situazione:

- terreni seminativi 178.670,00 m²; - foraggiere 138.920,00 m²;
- incolti oltre 113.480,00 m².

Le aree destinate alle attività agricole dal Piano delle Regole, comprendono le parti del territorio comunale connotate da uno specifico interesse produttivo ed ecologico – ambientale, rispettando altresì, la soglia minima per la "significatività" dimensionale dei comparti è basata sulla media dei valori ricavati per i comuni classificati “di collina” su base ISTAT (da 4 a 5 ha)-

Gli ambiti agricoli definiti dal PR sono così articolati:

Ambito della Valle del Lambro	275.456,00
Ambito di pianura del Bittolo	122.017,00
Ambito pedecollinare	99.730,00
Ambito collinare del Pilastrello	407.358,00
Totale	904.561,00

In tali aree, sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo agricolo, quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dalla LR. 12/05.

Tra le finalità del PGT si evidenzia la salvaguardia del territorio agricolo operata mediante il controllo dei nuovi insediamenti agricoli, mediante le specifiche norme dell'ambito morfologico di riferimento. Le norme del PR dettano specifiche disposizioni ai fini della salvaguardia delle aree agricole anche nell'ambito del Piano Paesistico Comunale.

4. - La tutela dei beni ambientali

Le aree qualificate di valore paesaggistico e ambientale, sia in relazione alle specifiche determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia per le particolari caratteristiche riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti agricoli produttivi e boscati, alle architetture vegetali presenti, agli edifici di rilevanza storico - documentaria, sono campite nella cartografia del PR.

L'attribuzione del "valore paesaggistico e ambientale", costituisce prescrizione di attenzione e salvaguardia nell'attuazione degli interventi ammessi per le funzioni specificamente attribuite dal PR, in relazione alla classi di sensibilità, di cui al successivo Art. 39, attribuita dalle presenti norme (cfr. cartografia NT 3).

Il Piano delle Regole costituisce, per contenuti ed effetti il Piano Paesistico Comunale; assume come proprie le indicazioni paesistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro, sia sotto il profilo normativo, sia della classificazione del territorio.

Inoltre, assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como.

Il Piano delle Regole specifica a livello di maggiore dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in qualche misura rilevanza rispetto all'assetto paesistico e ne indica i modi di salvaguardia e valorizzazione.

La cartografia NT 5 (Carta del paesaggio) e NT 4 (Carta della sensibilità), oltre che la normativa di cui al Titolo 4 del PR, costituiscono i riferimenti per le azioni di tutela e governo del paesaggio nell'ambito del PGT.

La Carta della sensibilità (Tavola NT 4), suddivide il territorio comunale in quattro ambiti diversamente qualificati, attribuendo a ciascuna porzione un grado di sensibilità ambientale.

La suddivisione delle classi è desunta dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 Approvazione «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti» [...] e prevede 5 classi di sensibilità paesaggistica con livello di sensibilità crescente, applicando nel caso di Arosio quattro classi, escludendo la classe “molto bassa”:

- 1 = Sensibilità bassa (aree dell'edificato recente)
- 2 = Sensibilità media (aree libere ed edificate poste a contatto con categorie superiori)
- 3 = Sensibilità elevata (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)
- 4 = Sensibilità molto elevata (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesaggistiche, edifici rurali, edifici storico - testimoniali, ecc.)

L'attribuzione di livelli di sensibilità differenziata ai diversi ambiti riconosciuti nel territorio comunale, risponde alle determinazioni della D.g.r. 8/11/2002, n. 7/11045, che al punto 5 precisa:

«Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie (ovvero commissioni del paesaggio), le amministrazioni comunali possono, [...] predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalle “linee guida per l'esame paesistico dei progetti” la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso»

Il significato di tale indicazione è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascun ambito di aree: infatti, non è da escludere, che in un ambito, definito di modesta sensibilità ambientale, siano contenuti siti puntuali o aventi dimensione non percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, di maggiore sensibilità, motivata da visuali particolari, presenza di elementi peculiari, ecc.

Quindi, la classe di sensibilità attribuita ad un determinato luogo, rappresenta il valore minimo di riferimento per l'applicazione del meccanismo valutativo dei progetti stabilito dalla D.gr. 8 novembre 2002 - n. 7/11045, ferma restando la necessità della valutazione, da parte del Progettista, della sensibilità specifica del luogo in cui è localizzato l'intervento da progettare.

5. - Ambiti di trasformazione di urbanistica

Il PR recepisce gli ambiti di trasformazione urbanistica, articolati in ambiti di espansione e di riqualificazione, come definiti e disciplinati dal Documento di Piano, ai soli fini di coordinare l'assetto territoriale nel suo insieme.

Gli interventi negli ambiti di trasformazione si attuano mediante Programma Integrato di Intervento, che, una volta realizzati, saranno recepiti dal PR.

6. - Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico

Il complesso delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico, identificate quale standard nel Piano dei Servizi, a servizio della residenza e della produzione è il seguente:

- aree e attrezzature a servizio della residenza: 156.464,00 m².
- aree e attrezzature a servizio delle attività produttive: 27.864,00 m².

La verifica della dotazione di aree e attrezzature a servizio della residenza, è sintetizzata nel parametro di 25,42 m²/abitante (156.464,00 m² / 6.153 abitanti).

7. - Efficienza energetica degli edifici

La normativa del Piano delle Regole, al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione, compresi negli ambiti consolidati (AC), recepisce gli incentivi, in forma di incremento della capacità edificatoria, ammessi dalla vigente normativa nazionale e regionale.

9. - Capacità insediativa residenziale teorica

Il complesso delle trasformazioni urbanistiche (ambiti AT e AR), degli interventi edilizi ammessi negli ambiti consolidati (AC), delle compensazioni e dei benefici volumetrici consentiti, in attuazione del PGT, comporta una capacità insediativa teorica, calcolata sulla base del parametro di 50,00 m² di slp/abitante, sintetizzata nella seguente tabella di sintesi.

L'applicazione del meccanismo della compensazione urbanistica e dei benefici volumetrici ad alcune specifiche destinazioni di piano (strade comunali in progetto, corridoi ecologici, aree di interesse ambientale e aree per servizi pubblici), rende disponibile una capacità edificatoria da trasferire negli ambiti allo scopo specificati dalle norme.

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 sip
	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			
Sip	-	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

La tabella seguente, sintetizza l'articolazione della capacità insediativa derivante da compensazioni e benefici attribuiti ai diversi ambiti considerati:

Arosio - CAPACITA' EDIFICATORIA PRODUTTIVA-COMMERCIALE

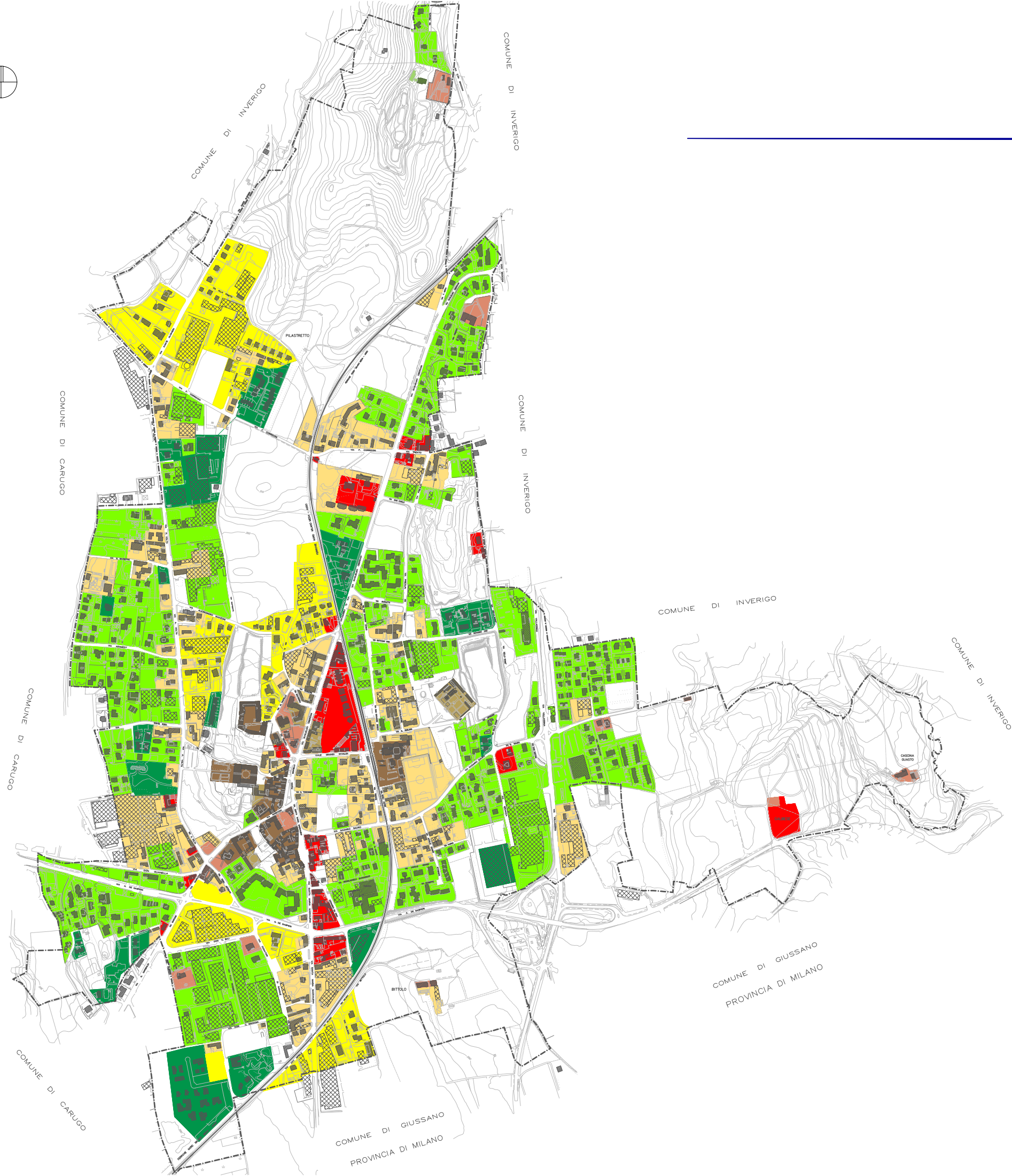
	aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione	aree di filtro ambientale	ambiti di espansione produttiva (m²)	ambiti di espansione commerciale	ambiti di riqualificazione % terziario-commerciale	aree libere commerciali	TOTALE slp
	If 0,2 m²/m²	If 0,15 m²/m²	It 0,6 m²/m² It proprio 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

Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

	superficie (m ²)
NS	59.976
B	38.970
C1	90.078
C2	454.543
C3	37.110
C4	35.562
C5	70.760
APC i	131.751
APC r	191.141
APC c	38.558
APC t	8.734
Corridoi eco-produttivi (AFA)	15.525
Aree per servizi pubblici	119.709
Aree per servizi privati	40.060
Servizi tecnologici ambientali	2.060
Aree a parcheggio	29.158
AR	46.531
AT	111.988
Linee ferroviarie	19.724
Ambito della Valle del Lambro	275.456
Ambito di pianura del Bittolo	122.017
Ambito pedecollinare	99.730
Ambito collinare del Pilastrello	407.358
Insedimenti agricoli	7.670
Insedimenti extra agricoli	195
Aree non soggette a trasformazione	15.187
Strade e piazze esistenti	182.912
Progetti stradali	2.893

TOT. COMUNE Arosio

2.655.356

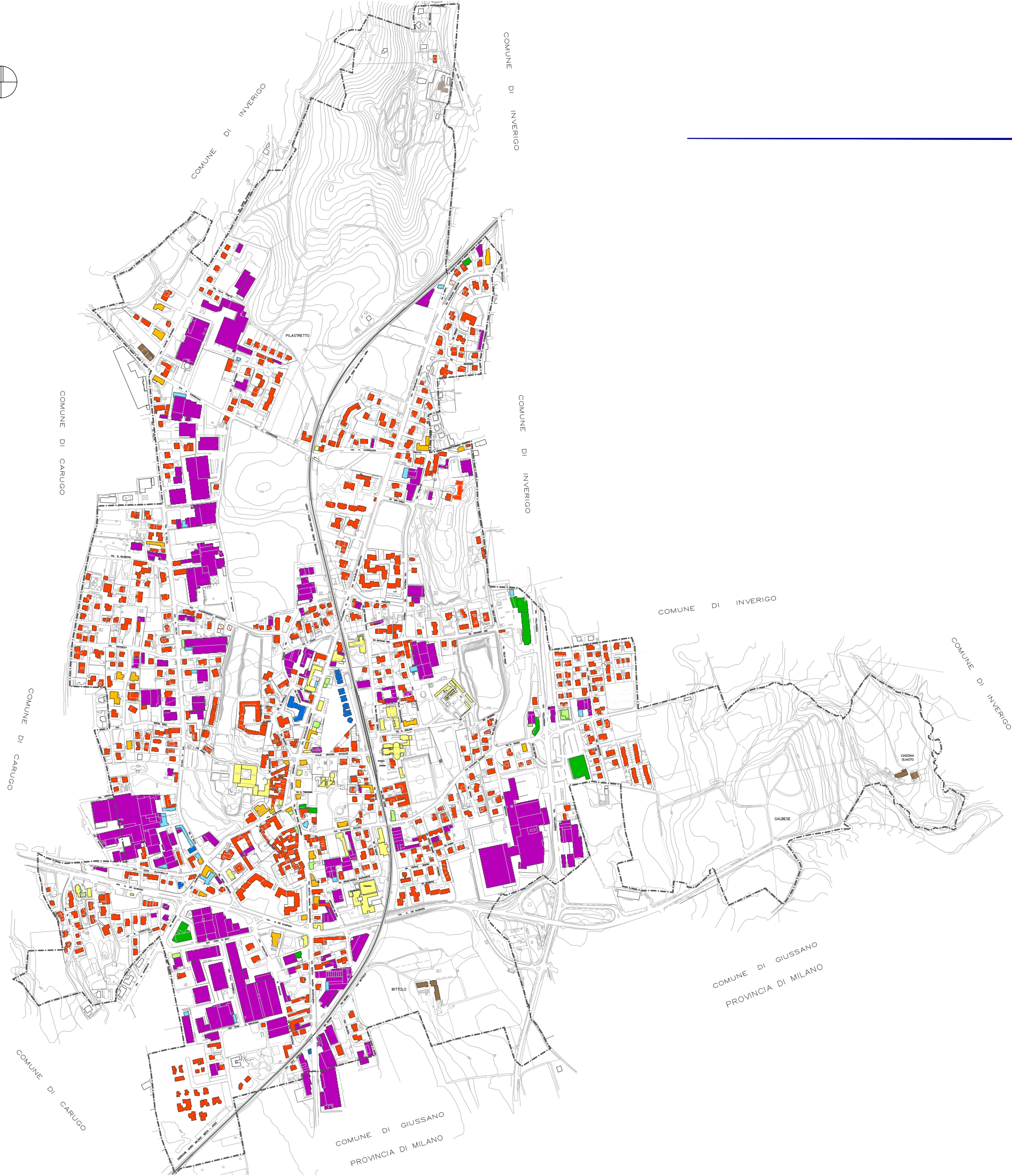


scala
1: 10.000

PR 0.1

SOGLIE STORICHE

- 1760 - CATASTO TERESIANO
- 1857 - CATASTO
- 1888 - IGM
- 1931 - IGM
- 1959 - IGM
- 1960-1980
- 1981-2000
- DAL 2001
- CONFINE COMUNALE

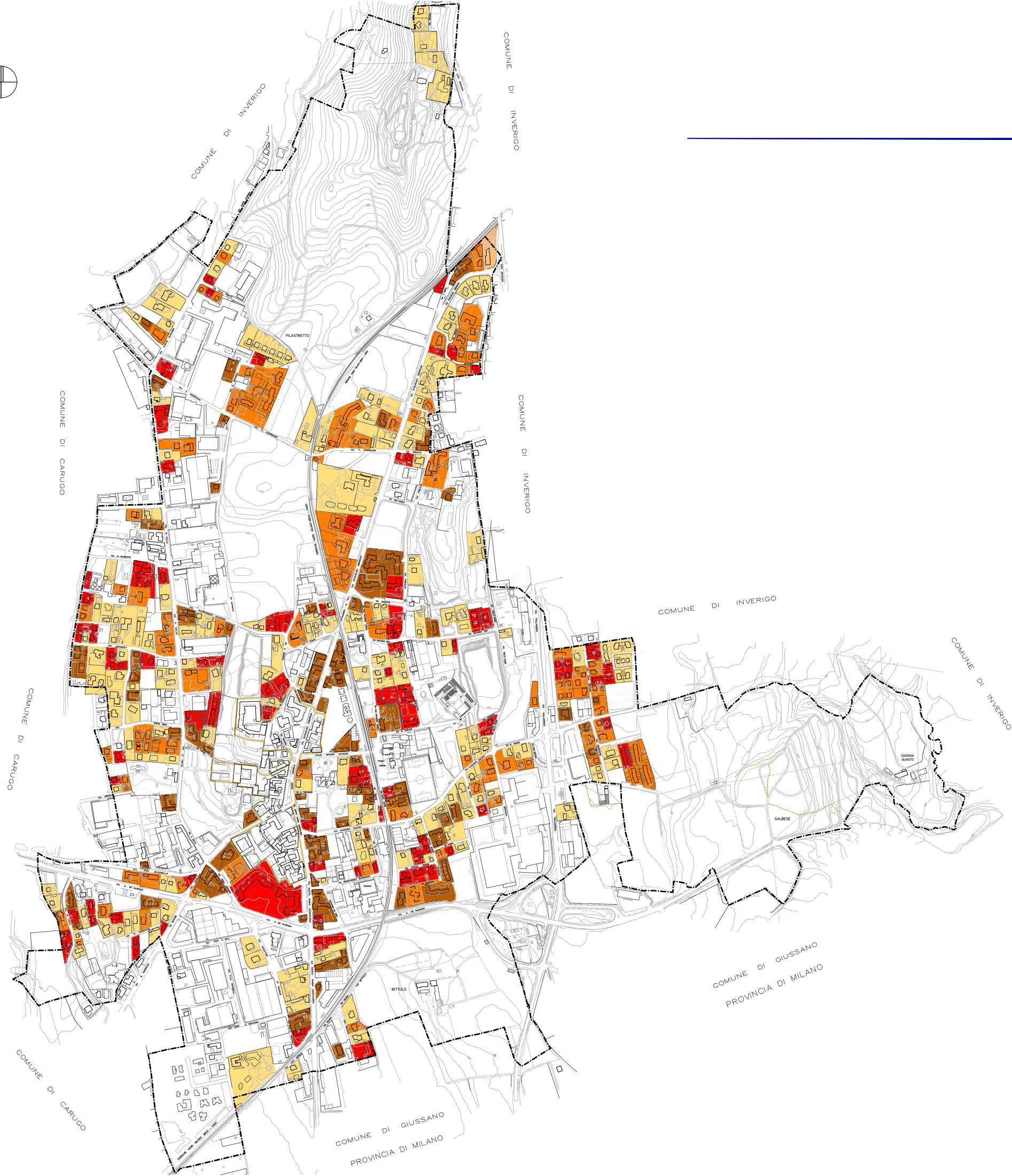


scala
1: 10.000

PR 0.2

DESTINAZIONE D'USO

- RESIDENZA
- RESIDENZA/COMMERCIO
- RESIDENZA/TERZIARIO UFFICI
- COMMERCIO-MEDIA STRUTTURA DI VENDITA
- UFFICI TERZIARIO
- COMMERCIO
- INDUSTRIA/ARTIGIANATO
- ATTIVITA' AGRICOLA
- SERVIZI
- CONFINO COMUNALE

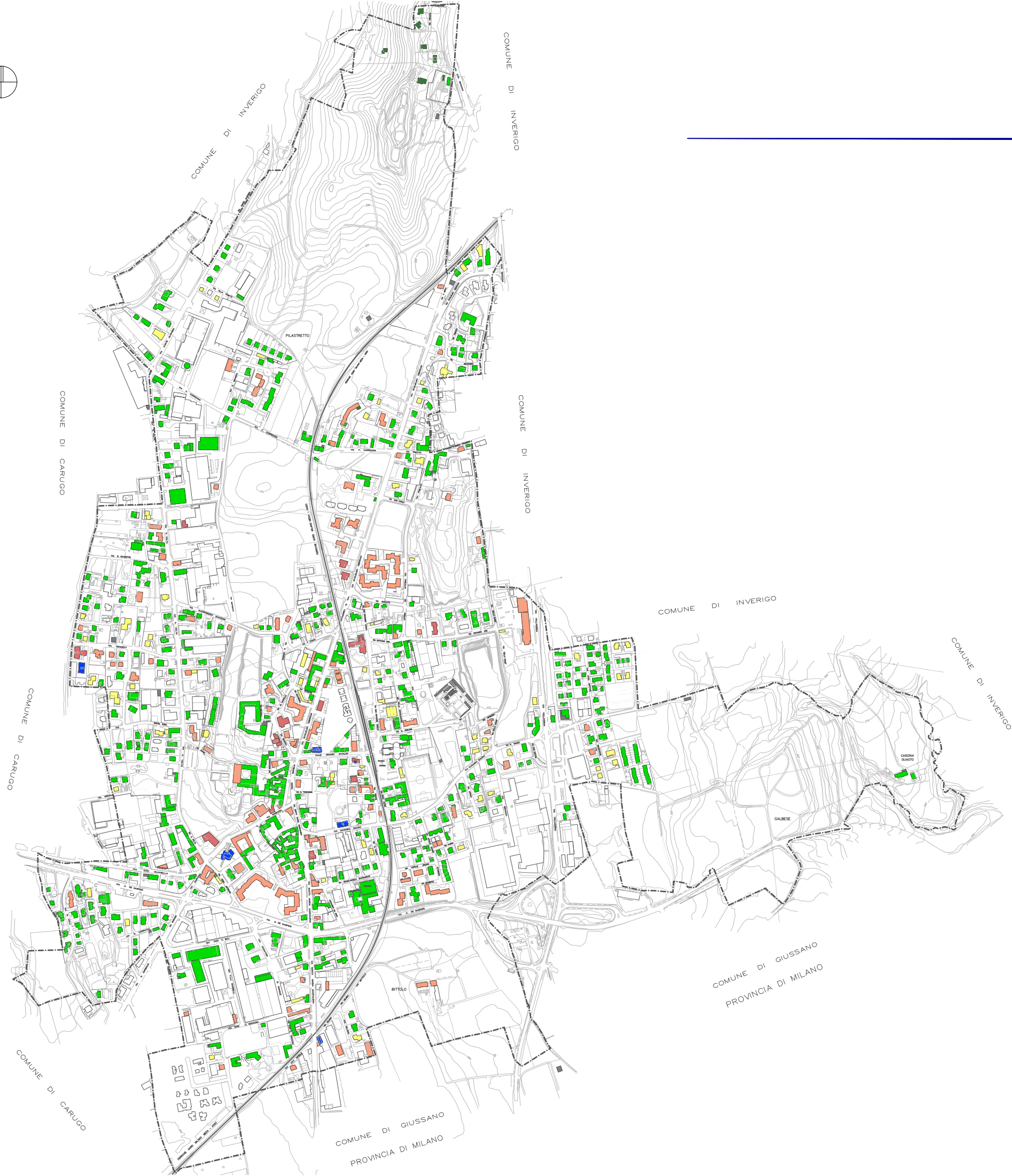


scala
1: 10.000

PR 0.3

DENSITA' EDILIZIA

- IF FINO A 0,33 mq/mq
- IF DA 0.33 A 0.5 mq/mq
- IF DA 0.5 A 0.67 mq/mq
- IF OLTRE 0.67 mq/mq
- NUCLEO STORICO
- CONFINE COMUNALE

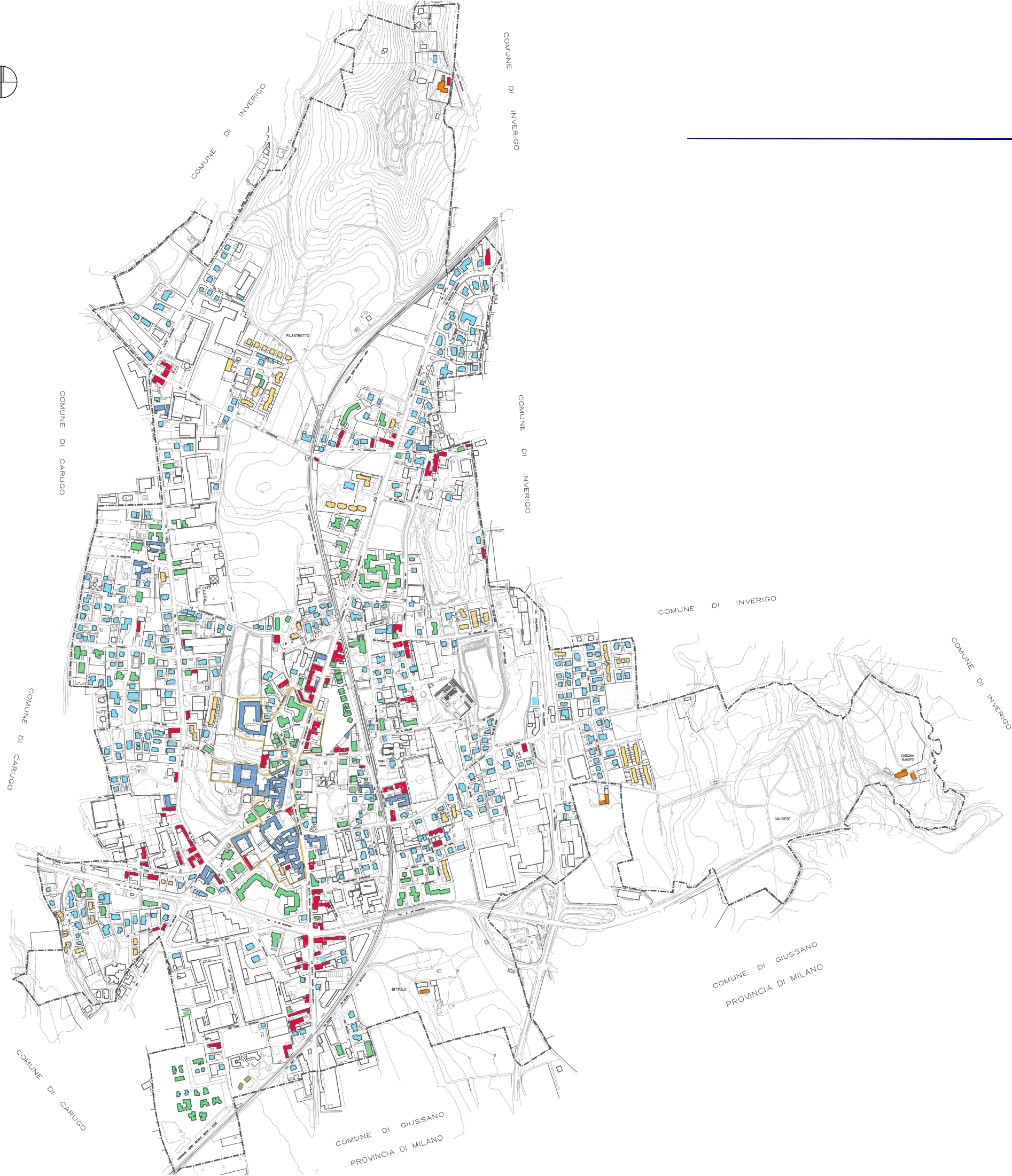


scala
1: 10.000

PR 0.4

NUMERO DEI PIANI

- 1 PIANO
- 2 PIANI
- 3 PIANI
- 4 PIANI
- OLTRE 4 PIANI
- CONFINE COMUNALE



scala
1: 10.000

PR 0.5

TIPOLOGIE EDILIZIE

-  VILLA
-  CASCINA
-  LINEA
-  CORTE
-  PALAZZINA
-  SCHIERA
-  NUCLEO STORICO
-  CONFINE COMUNALE