



Comune di Arcore

Provincia di Monza e della Brianza

Il Centro Storico



SINDACO
avv. Maurizio Bono

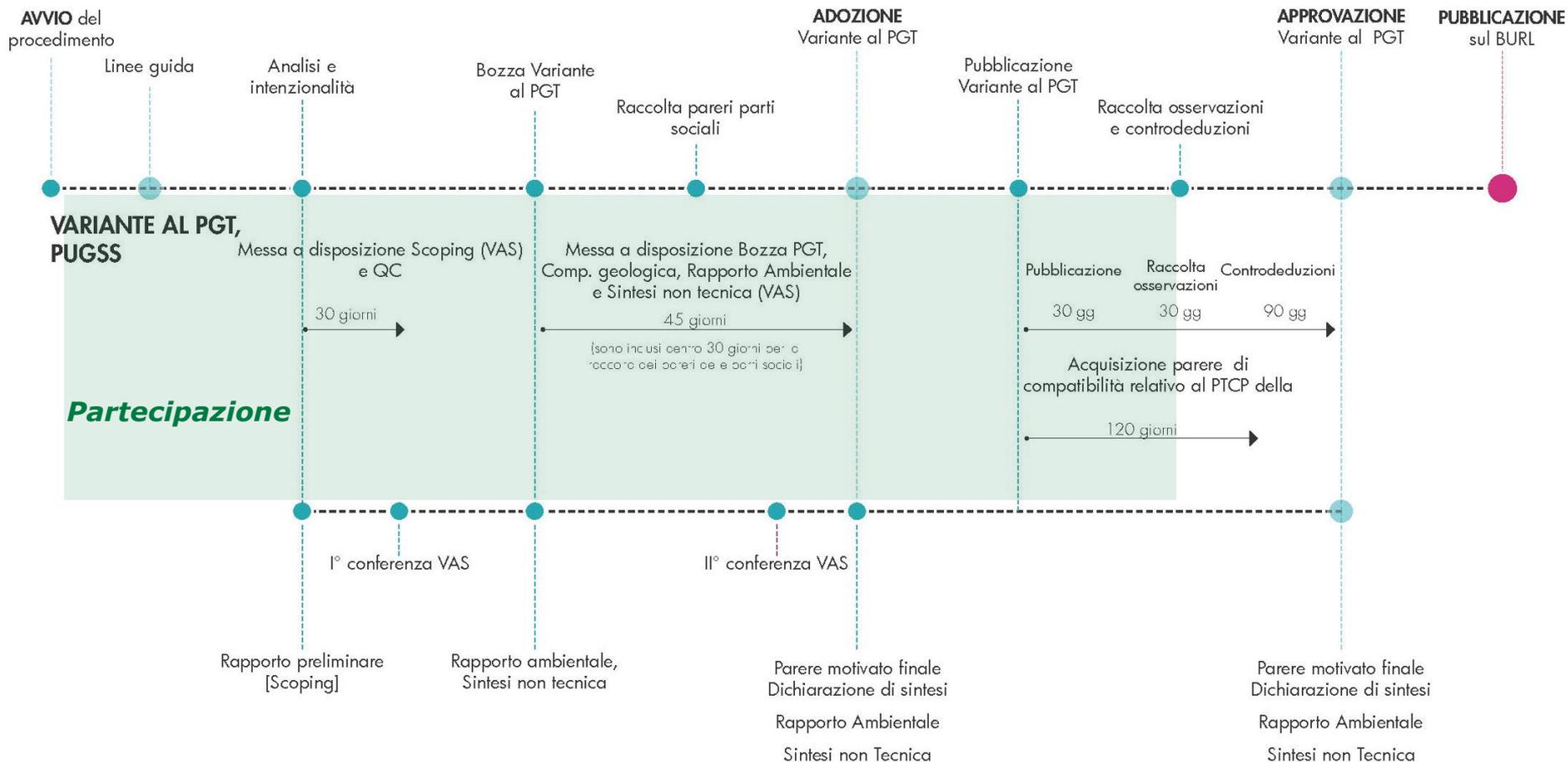
ASSESSORE AL BILANCIO, RISORSE FINANZIERE, TRIBUTI, CONTROLLO DI GESTIONE, PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO
Ing. Serenella Corbetta

ASSESSORE AI LAVORI PUBBLICI, DEMANIO E ARREDO URBANO, PATRIMONIO, EDILIZIA PUBBLICA E
PRIVATA, URBANISTICA
Ing. Lorenzo Belotti

UFFICIO DI PIANO
ing. Emanuela Sanvito (responsabile)
arch. Tiziano Stucchi
arch. Francesca Radice
arch. Laura Gandolfi



CENTRO STUDI PIM
dott. Franco Sacchi [Direttore]
arch. Cristina Alinovi [Capo progetto]
ing. Francesca Boeri [VAS]
Dott. ssa Rachele Canzi, dott. Tommaso Tusi, dott. Marco Norcaro [Consulente esterno]



PGT

Piano di Governo del Territorio

QC

Quadro Conoscitivo

LG

Linee Guida

Il Piano di governo del territorio (PGT) è uno strumento urbanistico introdotto nella Regione della Lombardia dalla legge regionale lombarda n. 12 dell'11 marzo 2005.

Il PGT si compone di 3 atti distinti:

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Comprende gli elementi conoscitivi del territorio alle diverse scale territoriale. In esso sono contenute, inoltre, le scelte strategiche articolate secondo obiettivi, azioni e interventi nel breve periodo. Non produce effetti sul regime dei suoli. La validità del Documento è di 5 anni.

PIANO DEI SERVIZI

PdS

E' lo strumento deputato alla pianificazione e programmazione del sistema dei servizi e della città pubblica. Produce effetti sul regime dei suoli, ha validità indeterminata.

PIANO DELLE REGOLE

PdR

E' lo strumento deputato al "governo"/disciplina del territorio urbano consolidato e aree agricole. Produce effetti sul regime dei suoli ed è ha tempo indeterminato.

Studi di settore

Componente geologica, idrogeologica e sismica; Piano Urbano Generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS), Studio comunale di gestione del rischio idraulico (SCGRI).

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Relazione illustrativa

n. 3 Approfondimenti (pianificazione sovralocale, istanze e questionari, sistema dei servizi)

n. 3 tavole a scala territoriale

- Previsioni insediative, mobilità e servizi
- Vincoli paesistico ambientali
- Rete ecologica

n. 7 tavole a scala locale:

- Rilievo delle destinazioni d'uso prevalenti
- Rilievo degli spazi aperti
- Rilievo dei servizi esistenti
- Ricognizione dei vincoli di difesa del suolo e dei vincoli amministrativi del PGT vigente
- Ricognizione dei vincoli di tutela del sistema territoriale e paesistico-ambientale
- Stato di attuazione del PGT vigente

VAS: Rapporto preliminare [Scoping]

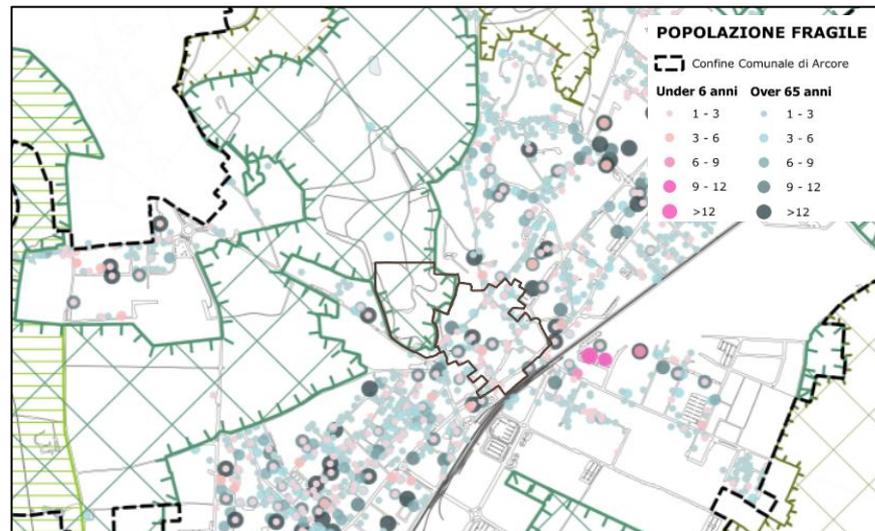
TERRITORIO E DEMOGRAFIA

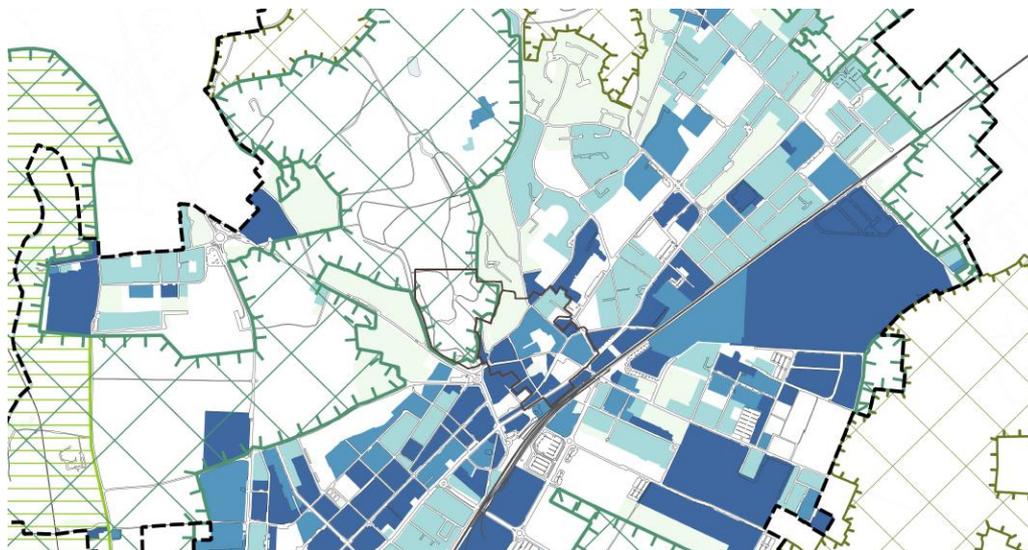
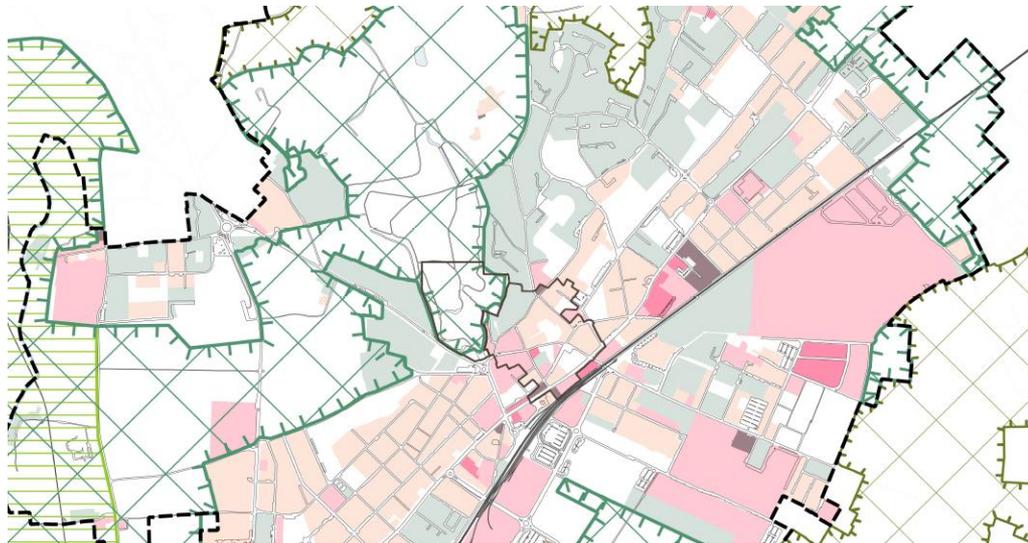
Estensione territoriale [2024]	9,25 kmq
Popolazione residente [2024]	17.859 ab/kmq
Densità [2024]	1.931,6 ab/kmq
Incidenza popolazione straniera [2022]	10,6 %

Popolazione fragile [2022]		
	2.242 0 -14 anni	4.425 61+ anni
Indice di dipendenza strutturale* [2022]	59,73	
Struttura familiare [2022]	2,21 componenti per famiglia	

ECONOMIA E MERCATO IMMOBILIARE

Dimensione media delle abitazioni	92,6 mq
Prezzo media di vendita [2024]	2.018 €/mq
Prezzo media di affitto [2024]	12,84 €/mq





n. 86 istanze:

- **(16)** istanze richiedono una modifica delle N.T.A. per incremento delle potenzialità edificatorie, hanno un carattere generale;
- **(13)** istanze possono essere ricondotte ad un insieme di proposte progettuali e urbanistiche a tutela dell'ambiente e del paesaggio, e in contrasto al consumo di suolo oppure a proposte di valorizzazione di singole aree.
- **(8)** istanze chiedono di modificare alcuni errori in termini di disegno urbanistico, catastali o dimensionali, relativamente ad alcune proprietà;
- **(9)** istanze, invece, richiedono il mantenimento della destinazione urbanistica (con relative disposizioni per i lotti coinvolti) fissata dal PGT previgente, al fine di conservare i diritti edificatori o di non incorrere in aumenti delle imposte.
- **(2)** istanze riguardano lo stralcio di alcuni immobili dal perimetro dell'Ambito storico.

n. 86 istanze:

Tutte le rimanenti istanze consistono in richieste di **modifica della destinazione urbanistica e/o degli indici e/o parametri edilizi**; a tal proposito, è opportuno fare la distinzione tra:

- **(4)** quelle che hanno lo scopo di contenere lo sviluppo edilizio;
- **(34)** quelle che hanno come scopo l'incremento delle potenzialità edificatorie.

Per entrambi i casi, è da segnalare la presenza di situazioni in cui il proponente richiede una regolarizzazione della destinazione urbanistica in funzione di uno stato di fatto incongruente con essa.

Infine, sono rilevanti **(2)** istanze che propongono un cambio di destinazione per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

Tra questi, il tema del Centro Storico viene citato in **3** istanze di cui una doppia: **n° 5696 - 5707 - 5865**

Contenuto:

Si chiede una revisione della destinazione urbanistica e un'inclusione dell'area in un ambito di trasformazione a destinazione in parte residenziale ed eventuali servizi. Si chiede inoltre l'ammissione di interventi di ristrutturazione edilizia, con possibilità di ampliamenti funzionali.

Tra questi, il tema del Centro Storico viene citato in **3** istanze di cui una doppia: **n° 5696 - 5707 - 5865**

Contenuto:

PGT a Consumo di suolo ZERO, miglioramento del Centro Storico attraverso la riduzione del traffico, il recupero di immobili pubblici dismessi o sottoutilizzati e la creazione di spazi pubblici di scambio interpersonale, oggi assenti; predisposizione di un piano per la mobilità lenta e sostenibile, per la realizzazione di una vera e propria rete ciclabile

PGT

Piano di Governo del Territorio

QC

Quadro Conoscitivo

LG

Linee Guida

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI

- Residenziale
 - Tessuto di pregio storico
 - Tessuto di pregio ambientale
 - Lotto libero
 - Lotto in realizzazione
 - Lotto non utilizzato
- Ricettivo
 - Terziario
 - Lotto in realizzazione
- Commerciale
 - Lotto non utilizzato
- Produttivo
 - Lotto libero
 - Lotto in realizzazione
 - Lotto non utilizzato
- PII in itinere - aree Ex-Falck

SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ESISTENTI

- Aree a verde urbano pubblico e privato ad uso pubblico
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

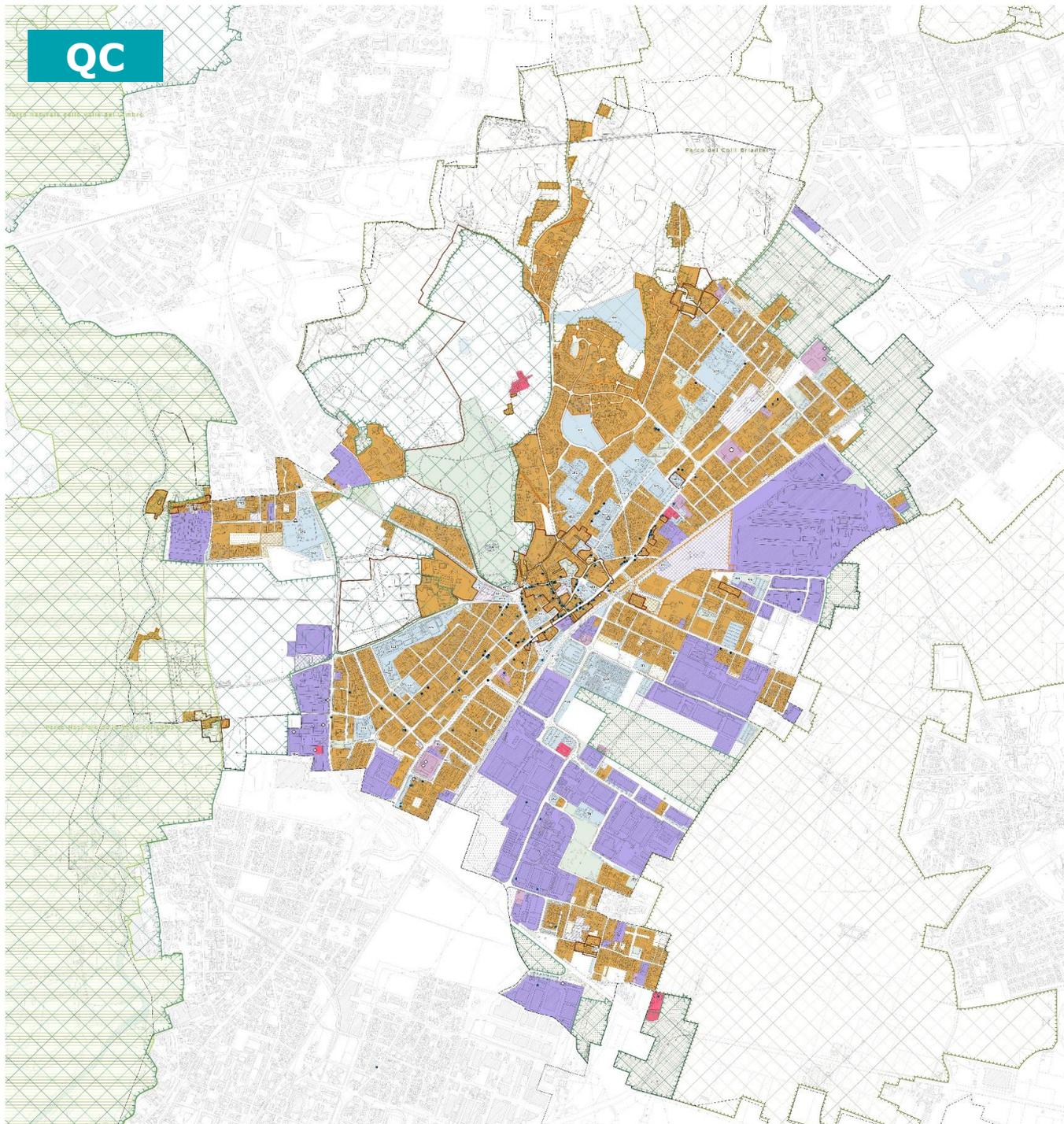
MEDIE E GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI

- Grande struttura di vendita
- Media struttura di vendita
- Mercati su aree pubbliche

ESERCIZI COMMERCIALI AL PIEDE DELL'EDIFICATO

- Esercizio di vicinato
- Attività paracommerciali
- Attività di somministrazione alimenti e bevande

- Perimetro Nucleo di Antica Formazione [NAF] da PGT vigente



RILIEVO DEGLI SPAZI APERTI

Legenda

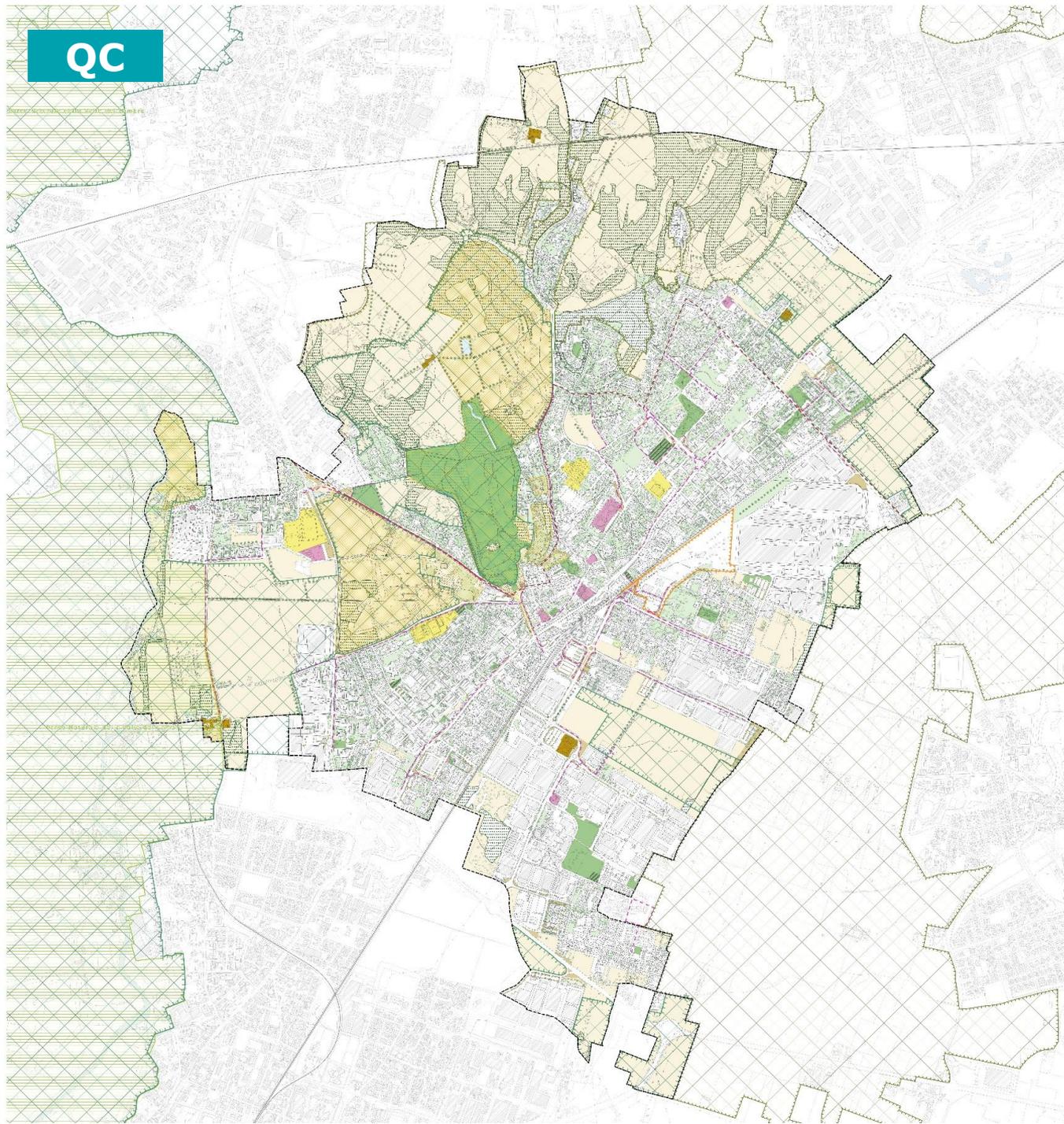
-  Confine comunale Arcore
-  Parco Regionale della Valle del Lambro [L.R 23 ottobre 2024 - n. 16]
-  Parchi Naturali istituiti [L 394/91]
-  Siti di Interesse Comunitario [SIC-ZSC - Direttiva 92/43/CEE "Habitat"]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]
-  Fiume Lambro, corsi, canali e specchi d'acqua
-  Isoipse
-  P.I.I in itinere - aree Ex Falck

RILIEVO DEGLI USI DEGLI SPAZI APERTI

-  Parchi periurbani
-  Verde di quartiere
-  Verde di quartiere attrezzato
-  Verde di arredo stradale
-  Aree verdi di pertinenza privata
-  Aree agricole [Dusaf, 2021]
-  Orti urbani
-  Piazze e aree pedonali
-  Impianti Sportivi
-  Aree Boscate [Fonte Dusaf 2023]
-  Filari e siepi [NdP, PTCP-MB, art.25]
-  Rete ciclabile esistente

ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-PAESISTICO [PTCP-MB]

-  Alberi monumentali [NdP, art.26]
-  Percorsi di interesse storico-paesistico [NdP, art.21]
-  Giardini e parchi storici [NdP, art.16]
-  Insediamenti rurali [NdP, art.14]



VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO E AMMINISTRATIVI

PIANI DI STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO [PAI]

* il limite individuato dal bordo interno del graficismo

- Fascia PAI A
- Fascia PAI B
- - - - - Fascia PAI C
- Fascia PAI B in progetto

RETICOLO IDRICO PRINCIPALE MINORE [RIM 2011]

- Vincolo reticolo idrografico

COMPONENTE GEOLOGICA VIGENTE

- Classe di fattibilità 3
- Classe di fattibilità 4

VINCOLI AMMINISTRATIVI [fonte PGT vigente]

- ▨ Fascia di rispetto cimiteriale
- ▨ Fascia di rispetto stradale e ferroviario [tracciati esistenti e di previsione]
- ▨ Fascia di rispetto Pedemontana
- ▨ Fascia di rispetto Opera Connessa
- +++++ Linee ferroviarie in potenziamento e/o riqualificazione

AREA DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Area di salvaguardia: zona di tutela assoluta [raggio 10 metri]
- ▨ Area di salvaguardia: zona di rispetto [raggio 200 metri]

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO [PUGSS Vigente]

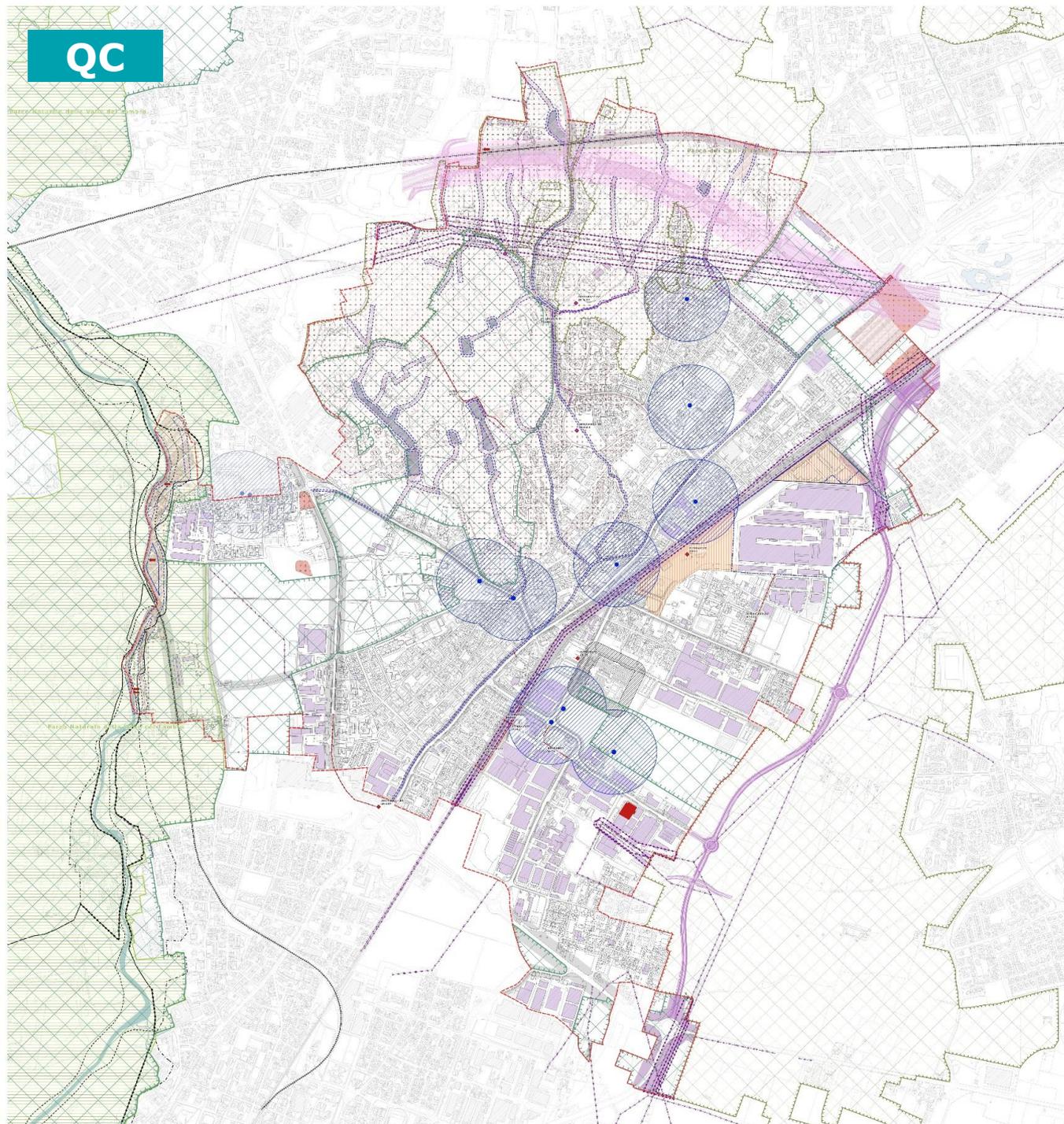
- Fascia di rispetto elettrodotto ad Alta Tensione
- Tracciati elettrodotto ad Alta Tensione

ULTERIORI VINCOLI [fonte PGT vigente]

- ▨ Aree denudate e/o con riporti di materiali da sottoporre ad analisi preliminari/caratterizzazione [D.lgs. 152/06]
- ▨ Aree industriali per trasformazioni d'uso, verifica secondo D.L. 3/04/06 N. 152 Titolo V - parte Quarta - Siti contaminati.
- ▨ Area con bonifica certificata - LOTTO a - Ex area Falck
- ▨ Area con bonifica certificata con attività di monitoraggio in atto - lotto B - Ex area Falck
- Rischio di incidenti rilevanti, piano di emergenza comunale - ERIR

STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO R.R. 23 NOV. 2017 N.7 - art. 14 c.7

- Aree in cui realizzare opere di invarianza di tipo E
- Interventi Rete Fognaria
- ◆ Interventi Rete Fognaria
- Interventi Reticolo Idrico
- ◆ Interventi Reticolo Idrico
- Punto di scarico in corso d'acqua superficiale oggetto di intervento



INQUADRAMENTO SOVRALocale E STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

Piano Territoriale di Coordinamento,
Provincia di Monza e della Brianza
SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO

Beni storici-architettonici art. 13

Aggregati storici [art. 14]

- Centri storici
- Comparti urbani al 1930
- Insedamenti rurali
- Nuclii di Antica Formazione | NAF

Architettura civile residenziale [PTCP MB, art. 15]

- Villa
- Casa, palazzo
- Architettura civile non residenziale
- Parco storico, giardino [art. 16]

Architettura religiosa [PTCP MB, art. 17]

- Chiesa o edificio per culto
- Monumento religioso o altro edificio religioso

Architettura e manufatti della produzione industriale [PTCP MB, art. 20]

- Setificio, filanda, cotonificio, e altri impianti del settore tessile
- Altri impianti (industria alimentare, meccanica, conceria, laboratori e impianti artigianali)

Architettura e manufatti della produzione agricola [art. 23]

- Cascina, casa colonica, stalla, fenile, altro edificio rurale
- Molino

Beni archeologici [art. 21]

- Siti archeologici

Viabilità di interesse storico [art. 27]

- Percorsi di interesse paesaggistico

Elementi della viabilità di interesse storico [art. 27 e 28]

- Stazione ferroviaria o tranviaria
- Ponte o attraversamento
- Ferrovie di interesse turistico
- Tratti panoramici esistenti

Idrografia artificiale [art. 24]

- Rogge
- Navigli e canali

Vincoli e tutele Nazionali e Regionali

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85]
- Beni di interesse storico-architettonico [D.Lgs. 42/04 artt. 10 e 116; già L. 1089/39]

Vincoli ambiti tutelati

- [D.Lgs. 42/04 artt. 10 e 116; già L. 1089/39]

Bellezze d'insieme

- [D.Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già l. 1497/39]

Bellezze naturali protette ex lege 1497/1939

- Aree Boscate [art. 67 ex Legge Regionale n.9 del 23 aprile 2007]

PIANI DI STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

* Il limite individuato dal bordo interno del graficismo

- Fascia PAI A
- Fascia PAI B
- Fascia PAI C
- Fascia PAI B in progetto

Edifici nel Comune di Arcore

identificati nel SIRSCAC

Edifici di proprietà comunale con più di 70 anni

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,
Provincia di Monza e della Brianza
SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

Aree di rilevanza ambientale [art.10]

- Fiumi vincolati
- Fontanili
- Fiumi e laghi

Componenti vegetali

- Presenza di alberi monumentali [art. 26]

Fasce boscate [art. 12]

- Filari e siepi [art. 25]

Elementi geomorfologici [art.11]

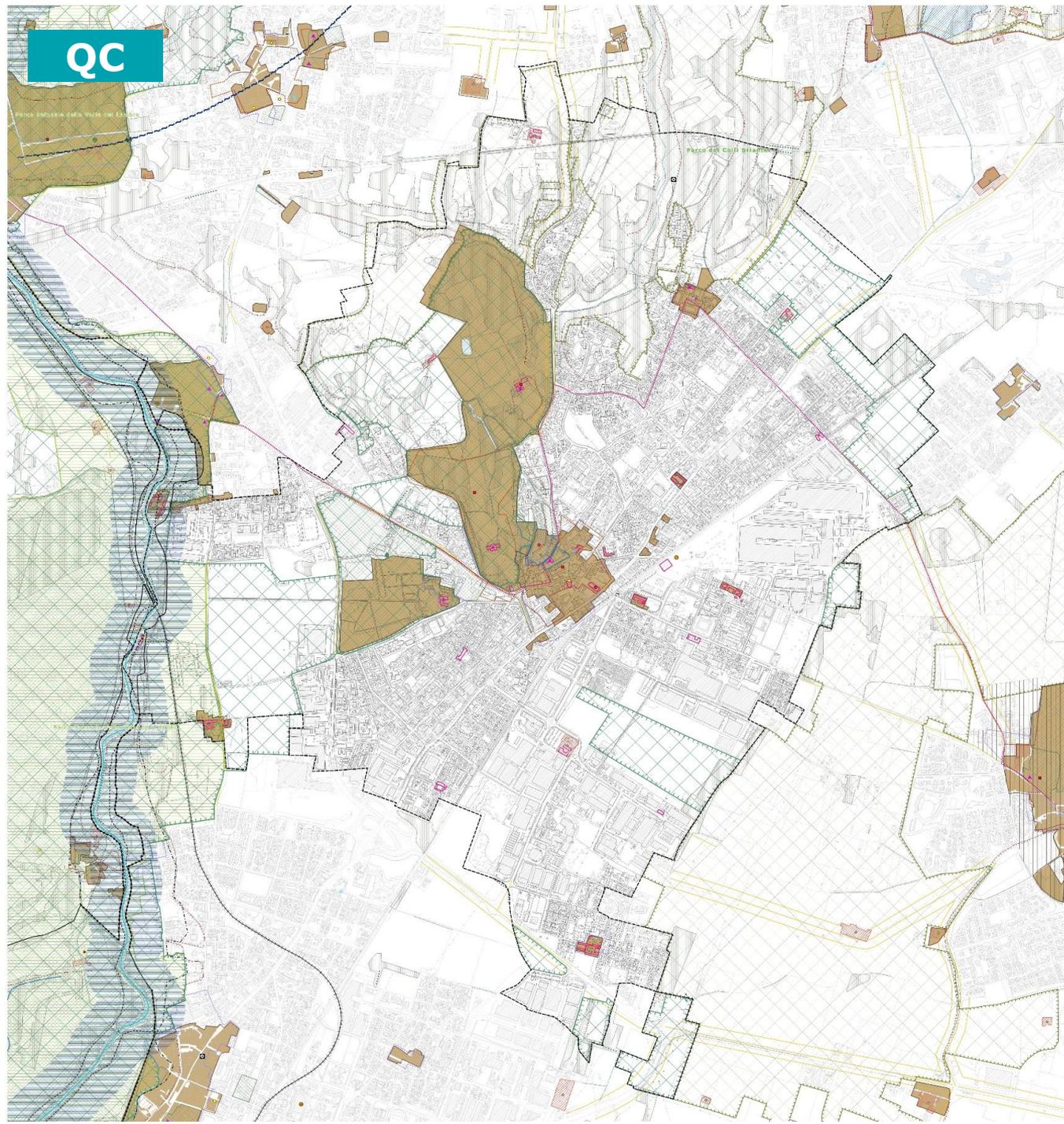
- Terrazzo con vergenza tipo 1

- Terrazzo con vergenza tipo 2

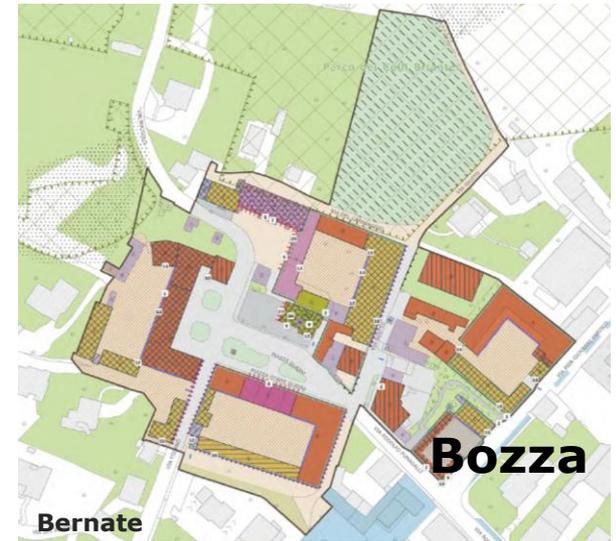
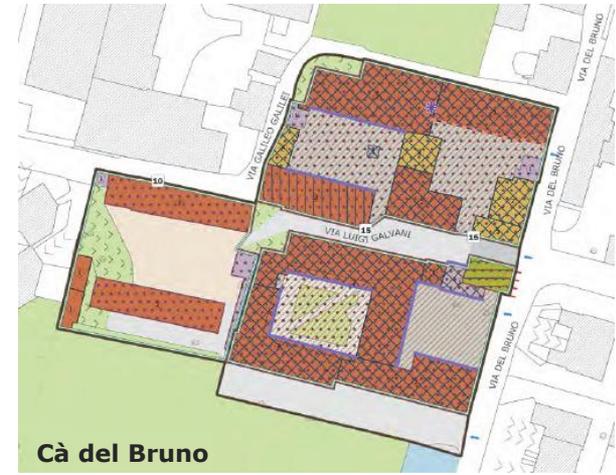
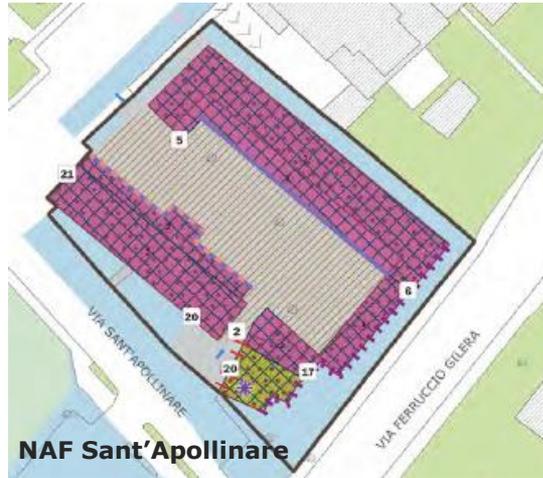
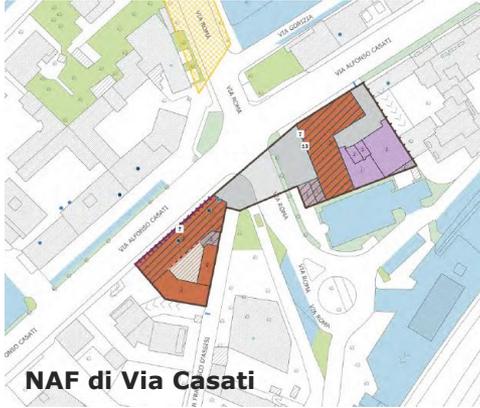
Cordone morenico

- Geositi

Geositi puntuali



RILIEVO DEGLI EDIFICI NEI NAF APPARTENENTI AL COMUNE DI ARCORE



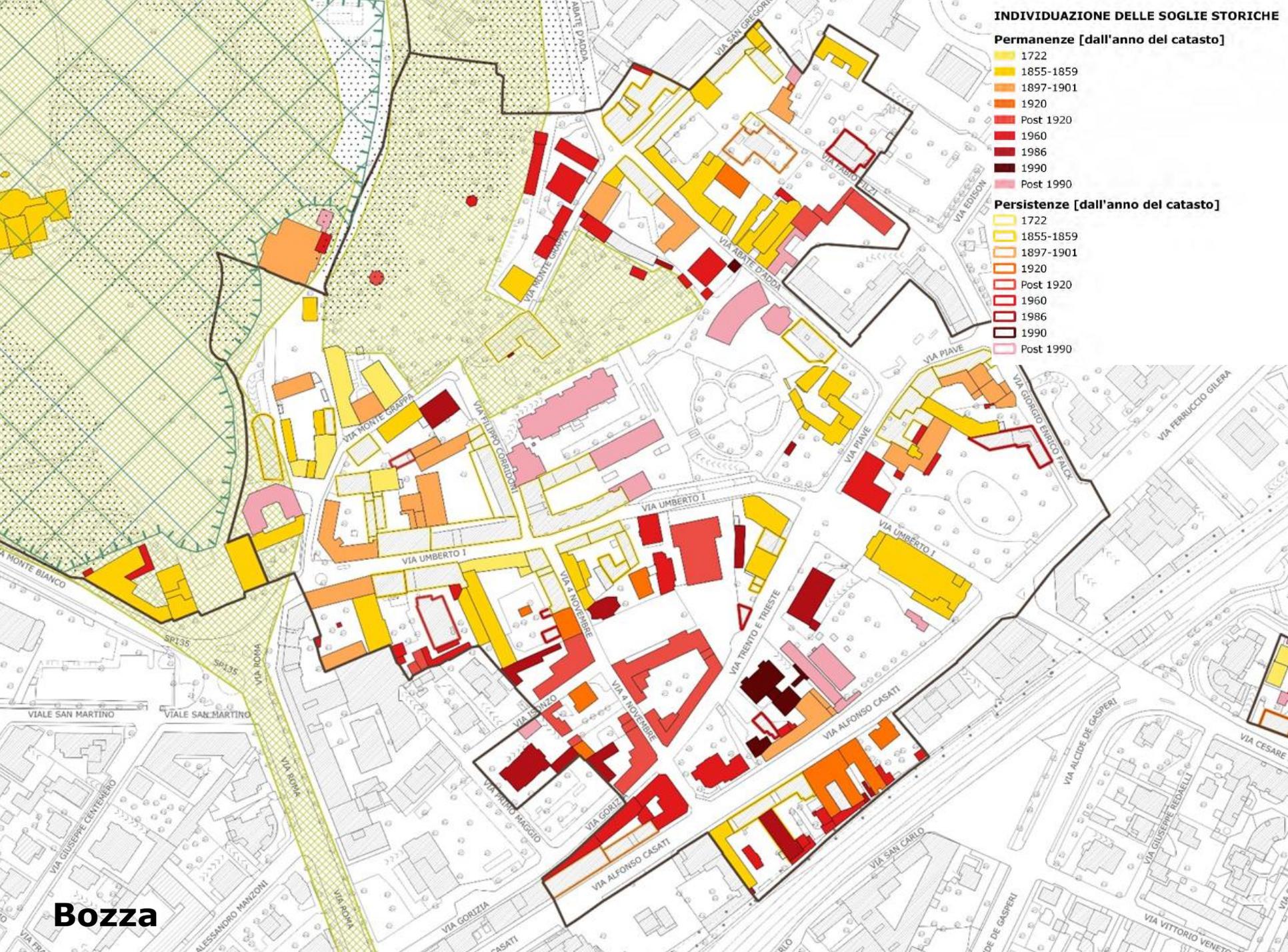
INDIVIDUAZIONE DELLE SGLIE STORICHE

Permanenze [dall'anno del catasto]

- 1722
- 1855-1859
- 1897-1901
- 1920
- Post 1920
- 1960
- 1986
- 1990
- Post 1990

Persistenze [dall'anno del catasto]

- 1722
- 1855-1859
- 1897-1901
- 1920
- Post 1920
- 1960
- 1986
- 1990
- Post 1990



Bozza

PGT

Piano di Governo del Territorio

QC

Quadro Conoscitivo

LG

Linee Guida

OBIETTIVI STRATEGICI:

- 1 IL CENTRO STORICO:**
recupero e valorizzazione del patrimonio esistente
- 2 LO SPAZIO PUBBLICO:**
riqualificazione diffusa per una città coesa e vivibile
- 3 SERVIZI E FABBISOGNO URBANO:**
un sistema interconnesso
- 4 AREE INDUSTRIALI:**
integrazione del sistema produttivo, attivo e dismesso, nel progetto di riconessioni ambientali
- 5 SOSTENIBILITÀ ENERGETICA:**
sul modello delle comunità energetiche
- 6 MOBILITÀ SOSTENIBILE:**
compensazioni ambientali alla realizzazione della Pedemontana e mobilità lenta