COMUNE DI OGGIONA CON S.STEFANO

PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

GRUPPO DI LAVORO

ARCH MAURIZIO REGATA

GEOM MARCO BONACINA

ARCH GIORGIO CASSANI

ARCH ANDREA MACCHI

OGGETTO

RELAZIONE

IL PROGETTISTA	IL SINDACO	IL SEGRETARIO
ARCH MAURIZIO REGATA	SILVANO CANAGLIA	DOTT.SSA MARINA BAI
.....	.....	.....

DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N..... DEL.....

DELIBERAZIONE DI CONTRODEDUZIONE N..... DEL.....

DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE DI APPROVAZIONE N..... DEL.....

DATA	SCALA	ELABORATO
LUGLIO 2010	-	DP1

1 Introduzione

1.1 Premesse

1.2 Il progetto di massima

1.3 Obiettivi raggiunti

2 Il quadro conoscitivo e orientativo

2.1 Il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune

2.1.1 Il sistema produttivo-commerciale

2.1.1.1 Il sistema delle attività produttive

2.1.1.2 Il sistema della distribuzione commerciale

2.1.1.3 La rete distributiva commerciale di Oggiona con Santo Stefano

2.1.1.4 Lo sviluppo socio-economico

2.2 Il sistema sociale

2.3 Il sistema dei servizi

2.3.1 Il sistema dei servizi esistenti

2.3.2 I servizi pro-capite per la residenza

2.4 Atti di programmazione emanati da enti sovra comunali

2.4.1 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

2.4.2 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

2.4.2.1 Il documento di presentazione del P.T.R. della Lombardia

2.4.2.2 Il Documento di Piano

2.4.3 Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

2.4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

2.4.5 Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.)

2.5 Vincoli amministrativi

2.6 Processo partecipativo e raccolta istanze

2.6.1 Incontri e assemblee pubbliche

2.6.2 Proposte dell'avvio al procedimento: istanze

2.7 Il sistema della mobilità

2.8 Il sistema urbano

2.8.1 Il sistema urbano, nuclei di antica formazione

2.8.2 Destinazione d'uso del costruito del piano terra, stato di conservazione degli edifici, consistenza dell'edificato

2.9 Il sistema agricolo

2.10 Il sistema ambientale e paesaggistico

2.11 L'assetto geologico, idrogeologico e sismico

3 Lo scenario strategico di piano

3.1 Individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune

3.1.1 I nuclei di antica formazione

3.1.2 Il tessuto urbano consolidato

3.1.3 Gli ambiti di recupero urbano

3.1.4 Attività produttive

3.1.5 Ambiti agricoli e boschivi

3.1.6 Servizi di interesse generale

3.1.7 Aree per il commercio

3.1.8 Gli ambiti di trasformazione urbana

3.1.8.1 Gli ambiti di trasformazione urbana residenziale

3.1.8.2 Gli ambiti di trasformazione urbana industriale

3.1.8.3 Gli ambiti di trasformazione urbana per servizi

3.1.9 Accordo di Pianificazione con la Provincia di Varese

4 Le determinazioni di piano – La determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

4.1 La residenza

4.2 Le attività produttive

4.3 Le attività agricole

4.4 La mobilità

4.5 I servizi di interesse generale

5 Individuazione degli ambiti di intervento (A.T.U.)

6 Determinazione delle modalita di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale

7 Definizione dei criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione

7.1 Criteri per la perequazione urbanistica

7.2 Criteri di compensazione

7.3 Criteri di incentivazione urbanistica

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSE

Al fine di introdurre la presente relazione si ritiene utile prendere in considerazione la relazione accompagnatoria del progetto di massima del P.G.T. approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 51 del 23 marzo 2010.

1.2 IL PROGETTO DI MASSIMA

Nel cammino evolutivo che ha portato alla redazione del documento di piano e poi al P.G.T. nella sua integrità alla fase che, nella precedente *Relazione sul metodo,* era stata definita come quella di *"elaborazione del P.G.T."*

Tale fase specifica ha avuto inizio con la definizione del progetto di massima del P.G.T. elaborato dagli estensori sulla scorta di tutti gli elementi raccolti grazie soprattutto al contributo dei cittadini e delle associazioni, sottoposto e coadiuvato all'interno del Gruppo di Lavoro sulla base dell'esito dell'orientamento e successivamente sottoposto all' approvazione della giunta comunale, che terminerà con la redazione del vero e proprio P.G.T., alla cui definizione contribuirà l'apposito Gruppo di Lavoro e la sua presentazione alle parti sociali.

Nello specifico il compito di queste note sarà quello di spiegare il processo suindicato ed individuare i punti programmatici già raggiunti dal progetto di massima qui presentato.

1.3 OBIETTIVI RAGGIUNTI

L'argomentazione relativa agli "obiettivi e strategie per la redazione del P.G.T." delle linee di indirizzo per la redazione del P.G.T. ha evidenziato sette macro obiettivi così riassumibili e raggiunti:

- salvaguardia e tutela del territori
- rivitalizzazione ed adeguamento qualitativi oltre che quantitativi degli spazi sociali e per servizi
- mantenimento della previsione insediativa di circa 6000 abitanti
- mantenimento della attuali previsioni di aree destinate agli insediamenti industriali
- introduzione dell'istituto della perequazione urbanistica
- riqualificazione aree dismesse
- viabilità e rete ciclabile

Compito di queste note sarà quello di esplicitare questo processo ed individuare punti programmatici raggiunti dal progetto di massima e successivamente dal documento di piano.

1 Salvaguardia e tutela del territori

Siamo tutti coscienti del fatto che l'espansione illimitata del territorio costruito rappresenta un fenomeno da contrastare e che genera per altro effetti di degrado ambientale; ha poco senso infatti intaccare aree non edificate quando assistiamo ad una situazione di abbandono di aree dismesse.

La consapevolezza, più volte ribadita, che il territorio è un bene finito e irriproducibile e come tale deve essere salvaguardato ed utilizzato con particolare parsimonia è alla base dell'assunto di piano.

La convinzione poi che solo l'espansione produce ricchezza, è l'elemento che più ha caratterizzato in passato le scelte dei precedenti piani urbanistici.

Il primo obiettivo che quindi la proposta di P.G.T. consegue è quello della salvaguardia del territorio, da realizzarsi tramite la previsione di limitate nuove aree da destinare all'espansione, contrapposte alla previsione di nuovi ambiti agricoli, ed il riutilizzo di aree dismesse.

Non viene infatti prevista alcuna riduzione delle aree a disposizione delle attività agricole, così come individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, anche mediante l'individuazione di una nuova area da destinare allo svolgimento di dette attività.

Pertanto le nuove previsioni insediative proposte dal Documento di Piano non prevedono alcuna riduzione degli ambiti agricoli, ma al contrario una compensazione tramite la previsione di nuovi ambiti agricoli previsti peraltro dallo studio condotto dall'agronomo sul territorio comunale e che costituirà uno degli allegati al redigendo piano.

2 Rivitalizzazione ed adeguamento qualitativi oltre che quantitativi degli spazi sociali e per servizi

Il lavoro svolto inerente il rilevamento dei bisogni, ha evidenziato da parte di numerosi soggetti la necessità di nuove aree destinate al soddisfacimento di nuovi servizi o potenziamento di quelli esistenti così come si evince dall'elenco di cui al precedente cap. 2 In particolare, per quanto riguarda le aree destinate ai servizi pubblici, atteso che la normativa prevede un rapporto minimo di 18,00 mq per abitante , e che le attuali aree a standard già attuati ammontano a 202.082mq, determinando uno standard pro-capite di oltre 46,00 mq/ab. (su 4333 abitanti residenti), appare evidente che il tema da affrontare non riguarda tanto la loro quantità, ma bensì la qualità delle strutture.

In questo quadro si immagina un potenziamento e una riqualificazione delle infrastrutture pubbliche poste nelle aree limitrofe la sede municipale (circa 25.000 mq); infatti il complesso è ubicato in un posizione strategica rispetto ai 2 abitati, e si pone quale importante naturale elemento baricentrico, da inserirsi anche in una adeguata rete ciclabile, che faciliti ulteriormente il collegamento dei complessi con l'abitato.

Una eccezione e' rappresentata dagli spazi per parcheggi, per i quali in futuro si ritiene di dover adottare parametri più rigorosi rispetto ai minimi di legge, quali ad esempio un posto auto per ogni

nuova unità abitativa in costruzione ricadente in ambiti soggetti a pianificazione attuativa; in questo contesto si ritiene necessario dotare di un adeguato parcheggio le aree adiacenti la scuola C. Battisti, l'asilo Speri – Castellini, il circolo di Oggiona (previsione di standard con perequazione – acquisizione per complessivi mq. 3.925 circa).

Attenzione dovrà essere posta alle piazze (prevista acquisizione di area a standard – tra le quali le aree ricomprese tra le vie Garibaldi e Colombo - con perequazione per circa mq. 2.800), affinché tali spazi ritornino ad essere quegli importanti luoghi di aggregazione e socializzazione che da sempre hanno rappresentato in passato, evidentemente tramite interventi che dovranno favorire la viabilità quali piste ciclo/pedonali e zone a percorrenza lenta.

3 -conservazione del dimensionamento residenziale

Di pari passo non viene prospettato alcun aumento della capacità residenziale rispetto ai circa 6.000 abitanti previsti dal vigente strumento urbanistico. La dimensione del centro urbano di medio-piccola grandezza ben si caratterizza con l'esiguità dello spazio a disposizione e con vocazioni sempre testimoniate ed esplicitate dalla popolazione residente. Si ritiene infatti che un aumento della capacità residenziale possa far perdere al territorio le caratteristiche specifiche che ancora oggi lo contraddistinguono. L'impegno progettuale, come si vedrà nei prossimi paragrafi, viene concentrato sulla riqualificazione del tessuto esistente partendo dalla consapevolezza che il degrado di un ambiente antropizzato è sempre generato dalla perdita del sistema di relazione tra l'ambiente stesso e la struttura socio-economica in esso insediata. Il recupero del legame tra uomo e il suo territorio è alla base di ogni processo di salvaguardia e riqualificazione ambientale. Anche in questo senso si ritiene che il tetto di 6.000 abitanti non debba essere superato.

Questo obiettivo potrà essere raggiunto con diverse modalità, determinate in maniera equilibrata ed in particolare:

- riducendo gli indici di edificabilità delle aree soggette a pianificazione attuativa già previste dal precedente P.R.G.
- assegnando capacità edificatoria alle aree destinate a servizi non ancora di proprietà comunale, dando il via all' attuazione di un principio di perequazione;
- determinando modeste aree destinate a soddisfare il nuovo crescente fabbisogno abitativo;
- considerando gli ambiti di trasformazione urbana tesi al recupero di aree dimesse.

Inoltre, al fine di non "congestionare" l'attuazione degli interventi, sarà introdotta una relazione programmatoria, da sottoporre annualmente al Consiglio Comunale in occasione dell'approvazione del Bilancio, che fornirà indirizzo circa la cronologia degli interventi stessi (anche tenendo in dovuto conto l'attuazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche) analogamente a quanto si faceva in passato con i Piani Pluriennali d'attuazione.

4 Mantenimento della previsione di aree per attività produttive

Per quanto riguarda la disponibilità di aree per le attività produttive, rilevata la mancanza di richieste in tal senso da parte delle forze imprenditoriali, non viene previsto alcun aumento rispetto a quanto già individuato dal vigente strumento urbanistico rimanendo in essere le superfici già dedicate a tale destinazione.

5- introduzione dell'istituto della perequazione urbanistica

Come accennato nel paragrafo precedente, si intende introdurre l'istituto della perequazione compensazione urbanistica (art. 11, comma 3 della L.R. 12/05) che viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale in passato denominate aree a standard urbanistico, oggi meglio definite come aree per servizi.

In pratica, con il meccanismo della perequazione, in luogo della cessione gratuita all' amministrazione comunale del sedime dell'area destinata a servizi che genera il volume, vengono attribuiti diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi del P.G.T. nonché nella nuova area di trasformazione ricompresa tra le vie Como e Risorgimento.

Nello specifico, viene attribuito un indice virtuale alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale da realizzarsi per l'appunto in aree edificabili.

In particolare si intende agire applicando l'istituto con due diverse modalità, ed in particolare attribuendo diritti edificatori più elevati a quelle aree poste all'interno del tessuto urbano consolidato ritenute indispensabili ed irripetibili oltre che strategiche per dotare il comune di Oggiona con S. Stefano di adeguati servizi, aree per altro il cui valore di mercato in conseguenza della loro ubicazione è sicuramente elevato, ed invece attribuendo un indice più contenute a quelle aree in precedenza già non edificabili e poste in posizione più periferica.

Per quanto attiene alle aree destinate a ricevere dette volumetrie, si ritiene determinate ed essenziale per una concreta applicabilità dell'istituto, introdurre più possibilità evitando di puntare su singole iniziative.

In particolare si intende consentire la concentrazione volumetrica anche in ambiti ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato, determinando un incremento dell'indice non superiore al 50% di quello assegnato dal piano delle regole, oltre alla possibilità di trasferimento entro ambiti soggetti a pianificazione attuativa o di trasformazione.

Infine, sempre pensando agli ambiti ricadenti nel TUC, si è pensato di creare una sorta di "banca comunale" che raccolga su apposito capitolo di spesa vincolato, le monetizzazioni provenienti da perequazioni di modesta entità che singolarmente non potrebbero consentire l'acquisizione di terreni, ma che sommate l'un l'altra darebbero la possibilità al comune di conseguire tali appunto acquisizioni.

6 Riqualificazione aree dismesse

Il tema del recupero delle aree dismesse sarà il vero argomento centrale dei prossimi anni e rappresenta una importante e irreversibile occasione di riqualificazione del territorio con uno sguardo ben più ampio del singolo lotto di riconversione; per favorire tali operazioni sarà indispensabile da un lato, evitare la previsione di nuove aree edificabili in misura eccessiva, in maniera tale da finalizzare il nuovo fabbisogno abitativo e la pressione immobiliare su questi interventi di recupero, e dall'atro apportare alle vigenti previsione gli opportuni adeguamenti e/o aggiornamenti, in particolare favorendo un inevitabile sviluppo verticale, evidentemente entro limiti di tolleranza e compatibilità con il contesto esistente.

Nel dettaglio il Documento di Piano prevede quattro ambiti di trasformazione inerenti ad aree produttive dismesse, posti nel cuore del tessuto urbano consolidato.

Per tali ambito è previsto un indice di edificabilità pari a 0,45 mq/mq con la possibilità di edificare edifici sino ad una altezza di ml. 10,00; per quanto riguarda le destinazioni d'uso insediabili, oltre alla residenza è prevista la possibilità di insediamento di attività di piccolo commercio, artigianato di servizio e direzionale.

Gli obiettivi pubblici che si intendono raggiungere, oltre alla riqualificazione ed integrazione con il contesto esistente, saranno volti all'ottenimento di standard qualitativo aggiuntivo.

Viene individuato quale strumento di attuazione il Programma integrato di intervento.

7 Viabilità e rete ciclabile

Attraverso l'individuazione di nuovi assi stradali di tipo locale verrà eliminata, laddove possibile, la viabilità a fondo cieco che oggi caratterizza alcune situazioni ai margini del tessuto edificato, causa di disfunzioni circolatorie.

Questi interventi sono previsti tutti all'interno di piani attuativi o di ambiti di trasformazione urbanistica di cui ai precedenti paragrafi.

Nel contempo, una attenta attuazione della progettualità sovracomunale messa in campo da parte di enti territoriali o gestionali, permetterà di risolvere nodi strutturali della rete esistente riguardante la viabilità di attraversamento del territorio comunale, disimpegnando il traffico in nuove arterie di scorrimento che lambiscono il territorio prettamente urbano ed interconnettendosi alla viabilità di scorrimento esistente, offrendo la possibilità di liberare il tessuto urbano dalla gravosità del traffico sovra comunale, e determinando le condizioni per una nuova vivibilità dei centri abitati.

Inoltre è prevista la creazione di una nuova rete di percorsi ciclabili; una prima attuazione è stata avviata di recente con l'approvazione del progetto preliminare/definitivo della nuova ciclopedonale in via Risorgimento mentre una seconda, di prossima realizzazione, è localizzata in via Ronchetti, ad opera della soc. Novello srl, nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione del realizzando Piano Attuativo.

Altri interventi in tal senso sono previsti all'ottenimento di una rete ciclabile globale che metta direttamente in collegamento il comune di Oggiona con S.Stefano con i limitrofi comuni di Solbiate Arno, Cassano Magnano, Cavaria con Premezzo e Carnago.

2 IL QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

2.1 IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO PER LO SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE DEL COMUNE

2.1.1 IL SISTEMA PRODUTTIVO – COMMERCIALE

2.1.1.1 Il sistema delle attività produttive

Per quanto riguarda la disponibilità di aree per le attività produttive, rilevata la mancanza di richieste in tal senso da parte delle forze imprenditoriali, non viene previsto alcun aumento rispetto a quanto già individuato dal vigente strumento urbanistico rimanendo in essere le superfici già dedicate a tale destinazione.

Qui di seguito viene comunque illustrato l'elenco delle attività produttive presenti sul territorio comunale.

ELENCO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE			
ditta	***via***	***indirizzo***	***n***
A.F.A. DI CATTANEO SRL	via	Risorgimento	8
ABO srl	via	Ronchetti	55
ACSA STEEL FORGINGS SPA	via	Per Solbiate	43
ALBATROS SNC.	via	Bonacalza	66
ALFA BILICI SRL	via	Moro	3
ARSA SRL	via	San Severo	23
BBR VERNICIATURA SRL	via	San Severo	13
BOTTINI FERDINANDO DI BOTTINI SERGIO &C. SAS	via	Per Solbiate	31
BRISIDER SNC	via	San Severo	
BUZZETTI SAS DI A.Buzzetti & C.	via	Ronchetti	11
CALANDRA VINCENZO	via	Del Vallone	18
CALZIFICIO C.O.F. di CATTANEO GIORGIO &C. snc	via	Bonacalza	40
CALZIFICIO F.LLI BAGGINI	via	Verdi	7
COLANGELO GERARDA	via	Volta	18
COSTRUZIONI DI PAOLA SRL.	via	Firenze	35
COSTRUZIONI EDILI FERRO RINO SRL.	via	Veneto	3
DE TOMI SRL.	via	Vicenza	20
DELCAP sas di Del Carro Antonio	via	Garibaldi	14
EDILSA di Saccone Giovanni & C. SNC	via	Firenze	39
EZIO GHIRINGHELLI SPA	via	Ronchetti	25
F.LLI PIETROBON SRL.	via	San Severo	37
F.LLI SASSO	via	Delle Arti	6
FOTOSERIGRAFICA SRL	via	Delle Arti	8
HARDITALIA SPA	via	Genova	9
IMPRESA COSTRUZIONI FERRO O. & C. SNC	via	Campiglio	30
IMPRESA EDILE RINELLA NICOLA	via	Piazza Italia	4
IMPRESA EDILE STILLAVATO FRANCESCO	via	Torino	13
INDEX SNC DI PORCHERA G. E COLOMBO A.	via	Ronchetti	59
ITALIANA MACCHI SPA	via	Matteotti	1
ITALSTAMPI SAS di Toniolo Damiano	via	Trieste	5
MACCHI SERAFINO SRL	via	IV Novembre	33
MAGLIFICIO VIRGINIA di CARABELLI VITTORIO	via	Colombo	22
MAINERI LUCIANO & C. SNC	via	San Severo	2/A
MARCHITALIA SRL	via	Delle Arti	8
MARTEGANI LUIGI	via	Campiglio	43
MECCANICA CHIODIN SRL	via	San Severo	43
MECCANICA FINOTTO DI DARIO FINOTTO &C. snc	via	San Severo	25
MICRON SRL	via	Firenze	37
MILANI GIUSEPPE	via	Del Bottaccio	12
MILANI PIETRO E ROMEO SNC	via	Volta	98
MONDIALPLAST SRL.	via	Bonacalza	7
MORGANTI MARCO	via	Firenze	39
NARCISO DE BORTOLI SNC di L. e L. De Bortoli	via	Garibaldi	34
NIEFIL TESSITURA di Nieddu Giovanni	via	Alpi	4
O.M.M.A. SRL	via	Volta	7
OFF. MECCANICA RINALDO RISETTI SNC	via	Campiglio	103
OMAS SPA	via	IV Novembre	16
OMERA DEI F.LLI RAGAZZO & C. SNC	via	Del Laghetto	6
PAPALEO ARMANDO	via	Padova	18/A
PARASACCHI SRL	via	Per Solbiate	18/A
PIEROBON EGIDIO	via	Del Laghetto	8
R.B.A. srl	via	Milano	37
RAMA SRL	via	Per Cedrate	1
SLAYER BLADES srl	via	Milano	37
SPES DI BOSCHIROLI FAUSTINO	via	Bonacalza	3
STAMPERIA MAZZETTI SRL	via	Per Solbiate	63
TANSINI SERVICE di Fontana Stefano & C. sas	via	San Severo	25
TECNO BUILDING SNC di Tiziano Ferro & Maurizio Taddeo	via	San Severo	45
TIPOGRAFIA VARESINA	via	Del Bottaccio	20
TRAPUNTIFICIO VAJENTE SNC.	via	San Severo	35
VETTA MACCHI	via	IV Novembre	6
WINNY PULL di Bonato Marco	via	Firenze	51

Come si evince dal suddetto elenco, la preponderanza delle attività produttive è relativa all'industria meccanica, tradizionalmente forte sul territorio comunale.

2.1.1.2 Il sistema della distribuzione commerciale

Già nel 2003 il comune di Oggiona con Santo Stefano aveva condotto uno studio e conseguente indagine conoscitiva di carattere urbanistico – territoriale del terziario-commerciale comunale per **l'adeguamento del P.G.T. ai dettami della legislazione nazionale e regionale in materia di commercio**.

Ora come allora si è rilevato che i processi di trasformazione che hanno caratterizzato negli ultimi decenni il settore della distribuzione commerciale a livello regionale, possono essere essenzialmente riassunti in tre punti:

1. il forte decremento delle piccole unità locali (negozi alimentari e non);
2. un progressivo aumento della dimensione media delle unità locali in termini di occupati;
3. lo sviluppo delle attività commerciali despecializzate come supermercati, ipermercati e discount.

Tutto ciò comporta a livello regionale e, se vogliamo anche a livello locale, tre conseguenze sui fenomeni insediativi sul territorio, degni di un certo rilievo:

1. la media e la grande distribuzione che tendenzialmente si insediano in ambiti industriali dimessi presenti (è accaduto anche nel ns.comune);
2. un aumento di unità locali legate soprattutto alle politiche di riqualificazione dei percorsi nei centri storici;
3. una nuova figura insediativa costituita dall'aggregazione di medie e grandi distribuzioni che si insediano in aree extraurbane.

Tale realtà, anche se non direttamente, ci tocca comunque da vicino; basterà pensare a quanto si è rilevato nei comuni di Gallarate, Solbiate Arno, Solbiate Olona e Olgiate Olona.

2.1.1.3 La rete distributiva commerciale di Oggiona con S.Stefano

Venendo alla nostra realtà comunale, si può affermare che il sistema commerciale – terziario è così distribuito:

- il tessuto commerciale di Oggiona con S. Stefano, articolato nell'area di via Calderara-Garibaldi da una parte e nel recente insediamento commerciale di via Milano dall'altra; in particolare quest'ultimo è andato a colmare un deficit nell'articolazione dell'offerta presente dovuto alla mancanza di medie strutture di vendita nel settore alimentare;
- il sistema lineare di offerta di Oggiona sull'asse nord di via Volta, costituito dalla media struttura di vendita "Di Meglio", in prossimità spaziale con offerte di beni extralimentari (commercio materiale informatico, fiorista, commercio piastrelle e arredobagno) e cartolibreria,

beni banali extralimentari (tabacchi) e pubblici esercizi. Sia nel sistema distributivo di Oggiona che in quello di S.Stefano, si osserva un sistema di offerta sostanzialmente completo;

- la mancanza di sinergia tra pubblici esercizi e commercio al dettaglio nei centri storici come quello di Oggiona (asse di via Roma) che dimostra l'incapacità dei soli pubblici esercizi esistenti, di mantenere alta da soli, l'attrazione del centro storico stesso, determinando così uno degli aspetti più critici nell'analisi della qualità della rete delle attività commerciali.

A seguire, viene riportata una tabella col censimento delle principali attività commerciali – terziarie presenti nel comune; rispetto all'ultimo rilevamento del 2003, si è notato che il numero di dismissioni (circa una decina), pareggia essenzialmente il numero delle nuove attività, sintomo quindi di un economia che si è stabilizzata, complice sicuramente il particolare periodo di crisi economica globale che stiamo attraversando.

Elenco esercizi commerciali e non presenti sul territorio comunale

Oggiona

N.	*Ragione sociale*	*Indirizzo*
1	FER CASA di Carabelli F. & C. S.n.c.	Via A.Volta, 71
2	Rina s.r.l. - affiliato Di Meglio	Via A.Volta, 47
3	ME.CA. di Carabelli Lidia & C. s.n.c.	Via A.Volta, 45
4	COMEDIL S.r.l.	Via del Laghetto, 16
5	PANIFICIO Pierobon Valeria	Via del Laghetto, 8
6	Cartolibreria Dolly + monopoli	Via A.Volta, 39
7	ESTETICA E BENESSERE di Pagani Anita	Via del Laghetto, 4
8	ACCONCIATURE & PIU' di Iuorio Maria Rosaria	Via del Laghetto, 4
9	Bar gelateria Belle Epoque	Via A. Volta, 122
10	Studio tecnico Mazzucchi	Via A. Volta, 122
11	Centro del Fiore di Filippi Lorena	Via A. Volta 120/b
12	All Act s.n.c. di Alfonsi A. e Panzeri D.	Via A. Volta, 120
13	Banca Popolare di Milano	Via A: Volta, 118
14	Moda & Tabacchi di Gandolfi Francesca + monopoli	Via Camoiglio 1
15	Bar Campiglio di Ongaro E. e M.	Via Campiglio,36
16	L'Isola del Benessere - estetica	Via Campiglio 51
17	Dolciotti Valter - acconciature	Via Campiglio 53
18	ALICE Confetti	Via S. G. Bosco, 12
19	Ristorante Il Castello	Via Carabelli 2
20	Ristorante Osteria ROSSOCONERO	Via Roma 13
21	Agriturismo LA LOCANDA DELL'ORSO E IL MIELE	Via Risorgimento, 56
22	Martegani Antonella - acconciature	Via Risorgimento 20

Elenco esercizi commerciali e non presenti sul territorio comunale

S. Stefano

N.	*Ragione sociale*	*Indirizzo*
23	Bar - Trattoria - Pizzeria di Sorrentino F & L.	Piazza Italia 5
24	Agenzia Immobiliare	Piazza Italia 3
25	Il Giardino di Vicentini Renato	Via Garibaldi, 8
26	Bar DELCAP di Del Carro Antonio	Via Garibaldi 14
27	Boschiroli elettrodomestici	Via Colombo
28	Spaccio Abbigliamento Carabelli	Via Colombo 22
29	De Bortoli Naciso - arredamenti	Via Garibaldi 36/38
30	Cartolibreria Bongiorno Maria Grazia + monopoli	Via Garibaldi 40
31	Acconciature le Due Lune Hair Sryle Group	Via Garibaldi 46
32	Pasticceria Ferrari	Via Calderara, 4
33	Acconciature Bolognini Nadia	Via Calderara 12/e
34	Cooperativa di Consumo - Circolo S. Stefano	Via Calderara, 2
35	Alimentari Botta	Via Calderara, 11
36	Magnetoterapia	Via Matteotti
37	Acconciature delle Fate di Vianello Monica	Via Matteotti, 16
38	Acconciature Alagia Raffaella	Via Matteotti, 30/a
39	Pizzeria La Premiata s.n.c. di finotti - Panico	Via Matteotti 30/b
40	Venustas Rossi Roberta	Via A. Moro
41	Colnago Ernestino	Via A.Moro
42	Farmacia Jelminini dr. Roberta	Via A. Moro, 16/B
43	Bar Coffee & TV	Via Torino.11
44	RO.TH. OBELIX PUB	Via Torino 14
45	Centro estetico Il Sole dei Caraibi	Via Torino 8
46	MarKet Orlando- affiliato Carrefour	Via Milano10 /12
47	GELATOLAND	Via Milano10 /12
48	Thanks Cafe	Via Milano10 /12
49	Il Mobile Veneto	Via Milano10 /12
50	CENTRO AUTO	Via Milano 10/12
51	Calzificio Spaccio Baggini	Via Verdi, 7/9
52	New Hasty "ingrosso abbigliamento"	Via Firenze 47
53	Bonato spaccio abbigliamento	Via Firenze
54	Banca INTESA SANPAOLO	Via A. Moro, 9
55	Tessari Ferdinando - Vino Bibite a domicilio	Via Bonacalza 61

Per ultimo si è provveduto inoltre a stilare una ricognizione degli edifici presenti sul territorio comunale, a destinazione commerciale o terziario.
Ne è scaturita una tavola grafica, costituente allegato al Documento di Piano e contraddistinta come "DP8 – Inquadramento comunale rete terziario/commerciale".

2.1.1.4 Lo sviluppo socio economico

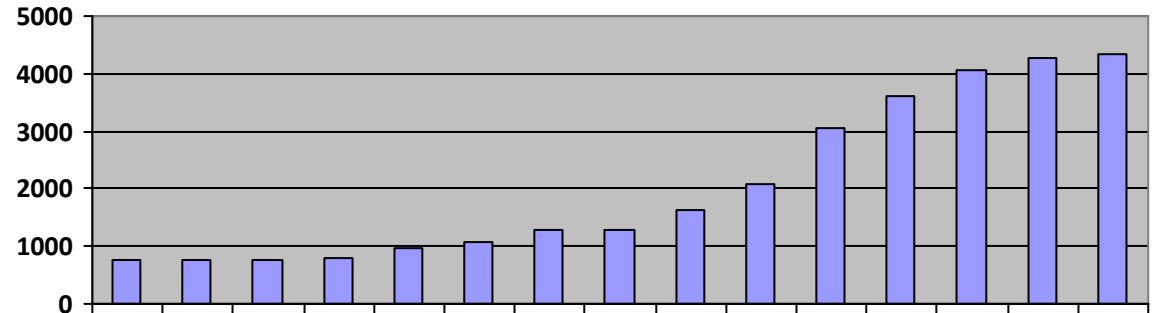
Con riferimento al dato attuale, risultano insistere sul territorio del comune 160 attività industriali con 1.337 addetti pari al 75.75% della forza lavoro occupata, 80 attività di servizio con 188 addetti pari al 4.53% della forza lavoro occupata, altre 57 attività di servizio con 170 addetti pari al 10.65% della forza lavoro occupata e 13 attività amministrative con 79 addetti pari al 3.23% della forza lavoro.
Attualmente risultano occupati complessivamente 1.765 individui, pari al 41.28% del numero complessivo di abitanti del comune.

2.2 IL SISTEMA SOCIALE

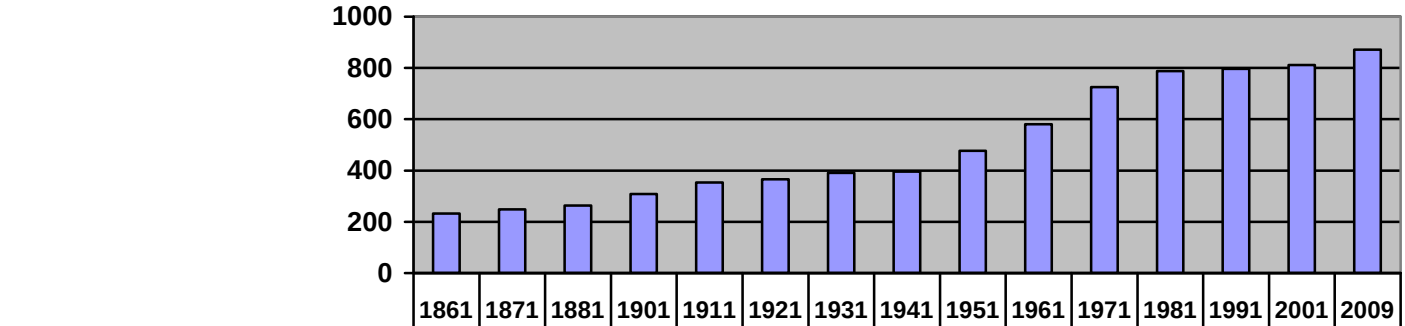
Nelle seguenti pagine sarà affrontato il tema dell'andamento demografico di Oggiona con Santo Stefano nel periodo che va dal 1861 (data del primo censimento) e che arriva all'ultimo dato del 2009.
La trattazione del presente argomento non pretende certo di essere un'elaborazione statistica complessa, ne una ricerca scientifica e tantomeno una ricerca specialistica sul tema.
Piuttosto rilevando le connotazioni di alcuni indicatori (tassi di natalità e mortalità, saldo e indice naturale della popolazione, saldo e indice migratorio, dimensione media e tipologica dei nuclei familiari, analisi storica della crescita demografica, tanto per citarne alcuni) si vogliono evidenziare alcuni aspetti utili alla comprensione delle trasformazioni avvenute sul territorio comunale, le potenziali prospettive demografiche e, soprattutto gli scenari futuri.
L'analisi dello sviluppo demografico è stata svolta utilizzando come fonte i dati ISTAT ed i dati provenienti dall'ufficio anagrafe comunale.
E' stato considerato, come si evince dalle tabelle illustrate in queste pagine, un intervallo di 148 anni; analizzando i dati raccolti si è rilevato come Oggiona con Santo Stefano inizi ad avere un deciso sviluppo demografico a partire dagli anni '50.
In particolare si è riscontrato che negli anni '50 si sono registrati 2067 abitanti, praticamente 444 in più rispetto a quelli degli anni '40.
Meglio ancora si evidenzia come negli anni '60 si sia registrato un nuovo incremento demografico di altri 972 nuovi abitanti, effetto che si ripete negli anni '70; pertanto nel trentennio che va dagli anni '40 agli anni '70 si è avuto un incremento netto di 1983 unità, pari al 145%.

Tale tendenza, condivisibile con tutti gli altri comuni della zona, è dovuta in gran parte alla forte crescita industriale che si è sviluppata a partire dagli anni ’30 in Lombardia, soprattutto in prossimità dei maggiori centri di produzione industriale come Milano, Busto Arsizio, Legnano e Castellanza, rappresentanti i principali nodi del cosiddetto “asse del Sempione”.

Le premesse sopra evidenziate sono di seguito meglio esposte ed esplicitate attraverso le apposite significative tabelle.

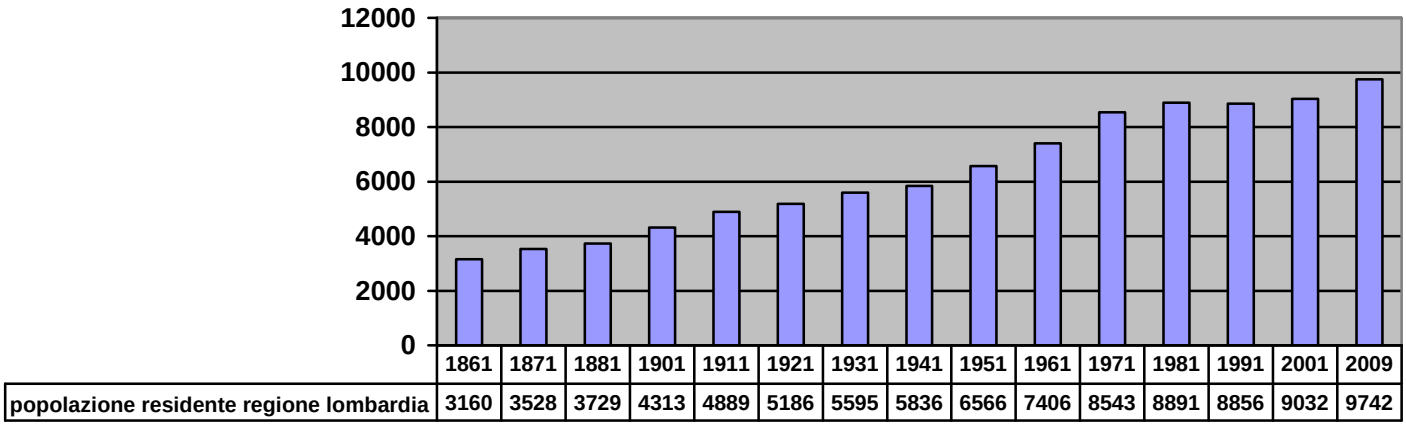


	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2009
popolazione residente ai censimenti - comune di oggiona con santo stefano	761	769	775	804	981	1066	1292	1295	1623	2067	3039	3606	4071	4276	4333



	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2009
popolazione residente provincia di varese	232	249	264	308	353	366	391	396	477	581	725	788	797	812	871

I dati sono espressi in migliaia



	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2009
popolazione residente regione lombardia	3160	3528	3729	4313	4889	5186	5595	5836	6566	7406	8543	8891	8856	9032	9742

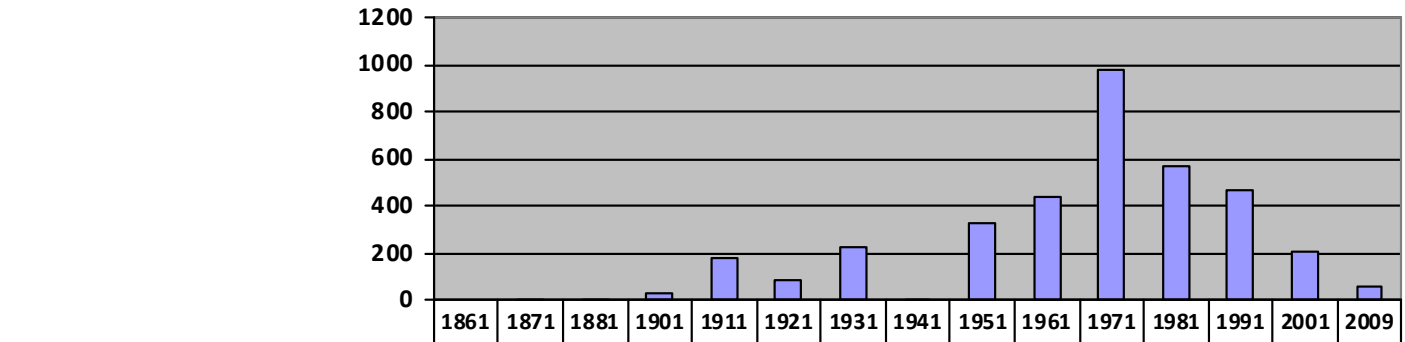
I dati sono espressi in migliaia

anno	1871	1881	1891	1901	1911	1921	1931	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2009
comune															
Oggiona S.Stefano	761	769	775	804	981	1.066	1.292	1.295	1.623	2.067	3.039	3.606	4.071	4.276	4.333
Totale Provincia di Varese*	232	249	264	308	353	366	391	396	477	581	725	788	797	812	871
Totale Regione Lombardia*	3.160	3.528	3.729	4.313	4.889	5.186	5.595	5.836	6.566	7.406	8.543	8.891	8.856	9.032	9.742
*: Dati espressi in migliaia															

Popolazione residente ai censimenti 1881 – 2001 rispetto al dato attuale

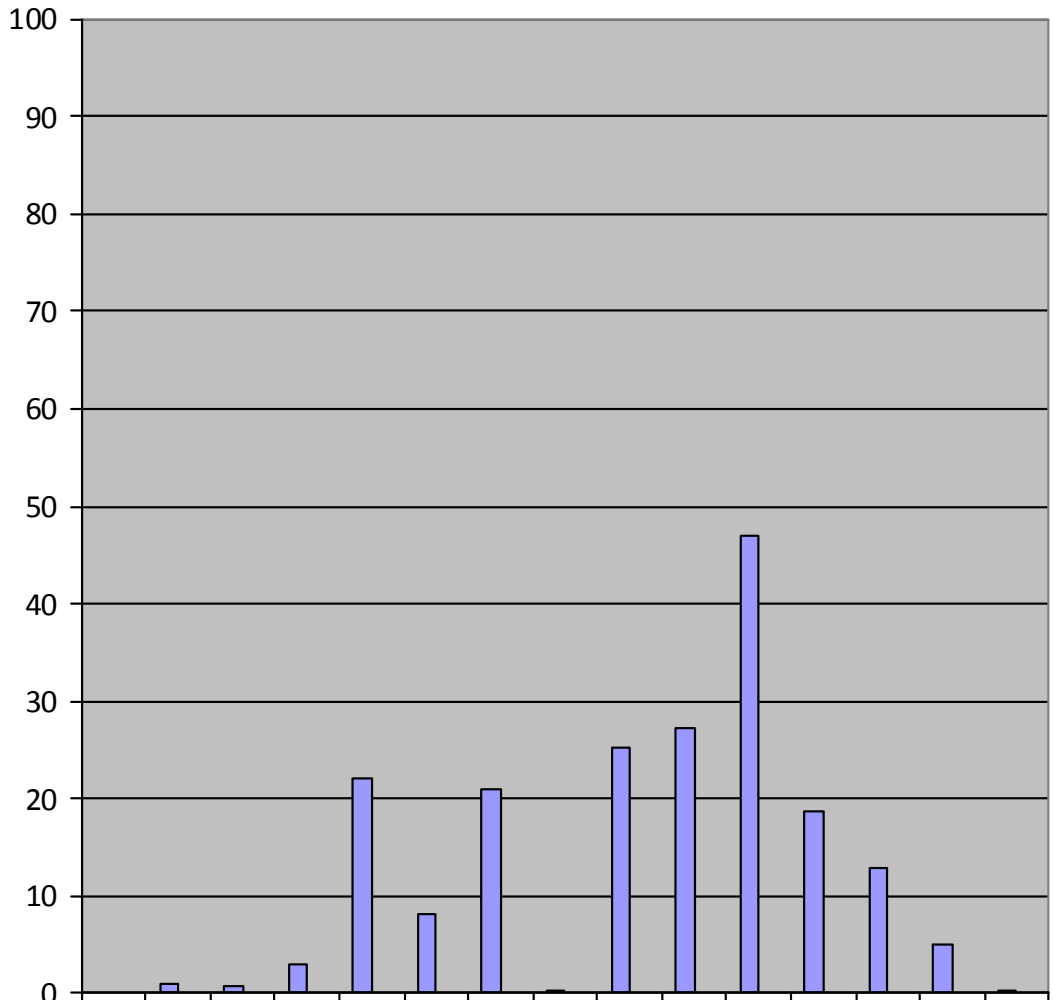
anno	1871	1881	1891	1901	1911	1921	1931	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2009
comune															
Oggiona S.Stefano	761	769	775	804	981	1.066	1.292	1.295	1.623	2.067	3.039	3.606	4.071	4.276	4.333
Variazioni assolute	-	8	6	29	177	85	226	3	328	444	972	567	465	205	57
Variazioni percentuali	-	1,1%	0,8%	3,7%	22,0%	8,7%	21,2%	0,2%	25,3%	27,4%	47,0%	18,7%	12,9%	5,0%	1,3%

Popolazione residente ai censimenti 1881 – 2001 rispetto al dato attuale



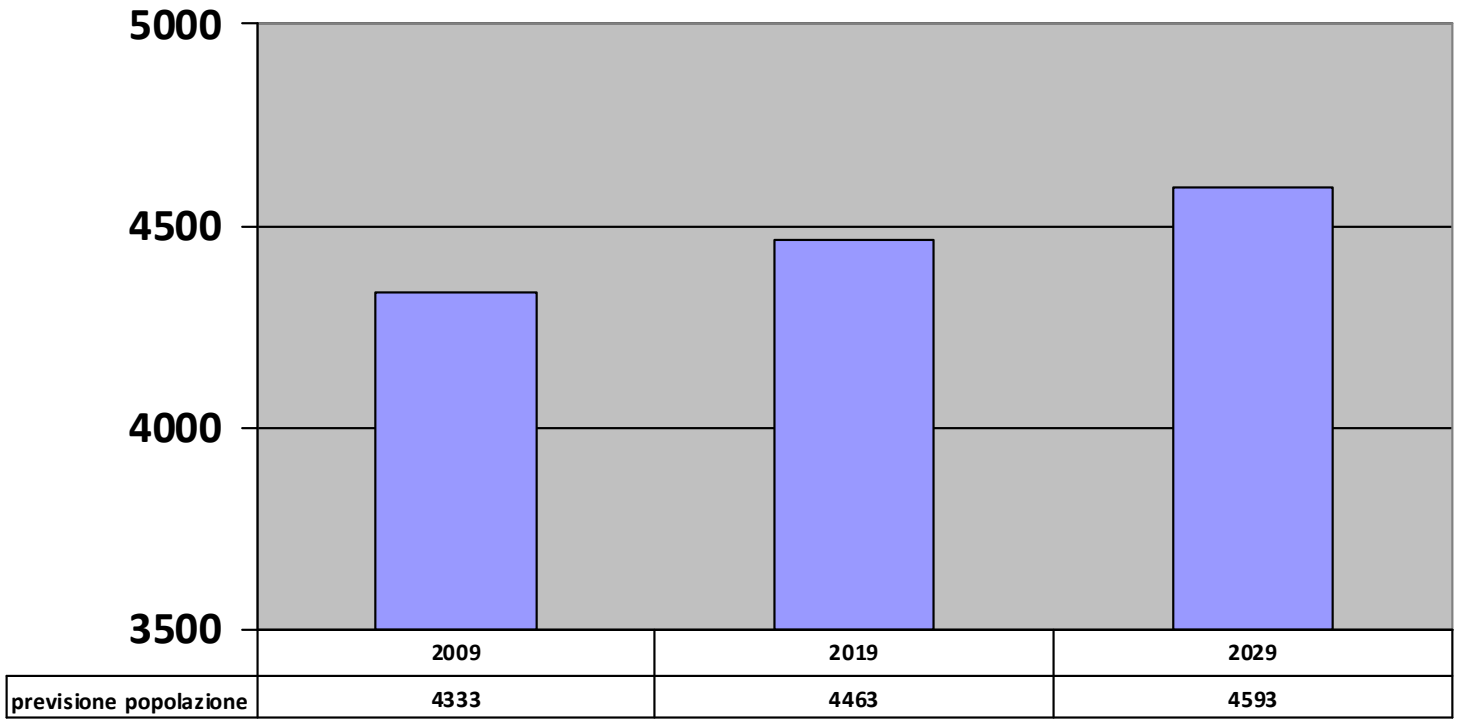
	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2009
popolazione residente comune di oggiona s.stefano		8	6	29	177	85	226	3	328	444	972	567	465	205	57

Popolazione residente ai censimenti 1881 – 2001 rispetto al dato attuale – variazioni assolute



	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2009
popolazione residente comune di oggiona s.stefano		1,05	0,78	3,07	22,01	8,07	21,00	0,23	25,30	27,30	47,02	18,60	12,90	5,04	0,30

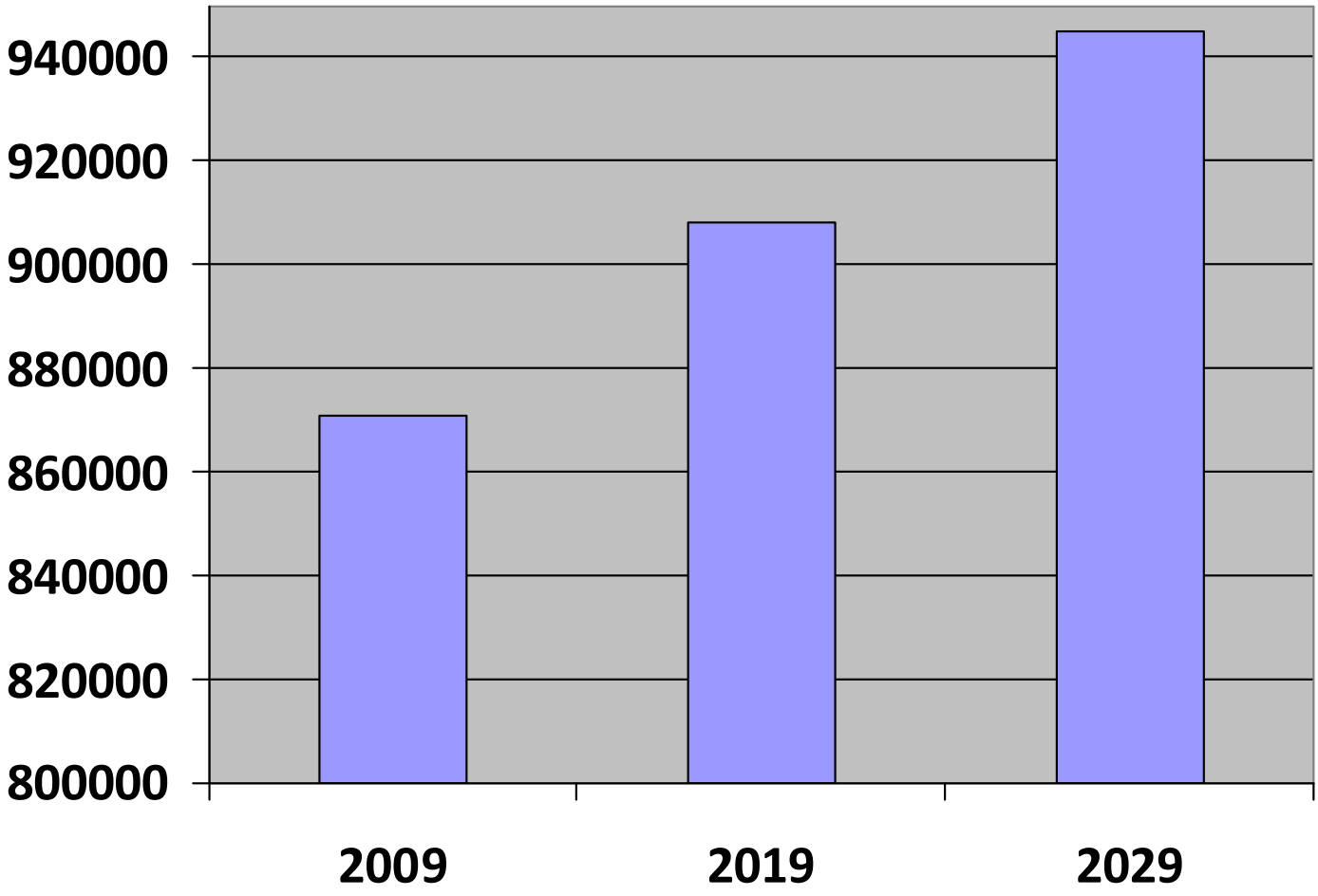
Popolazione residente ai censimenti 1881 – 2001 rispetto al dato attuale – variazioni percentuali



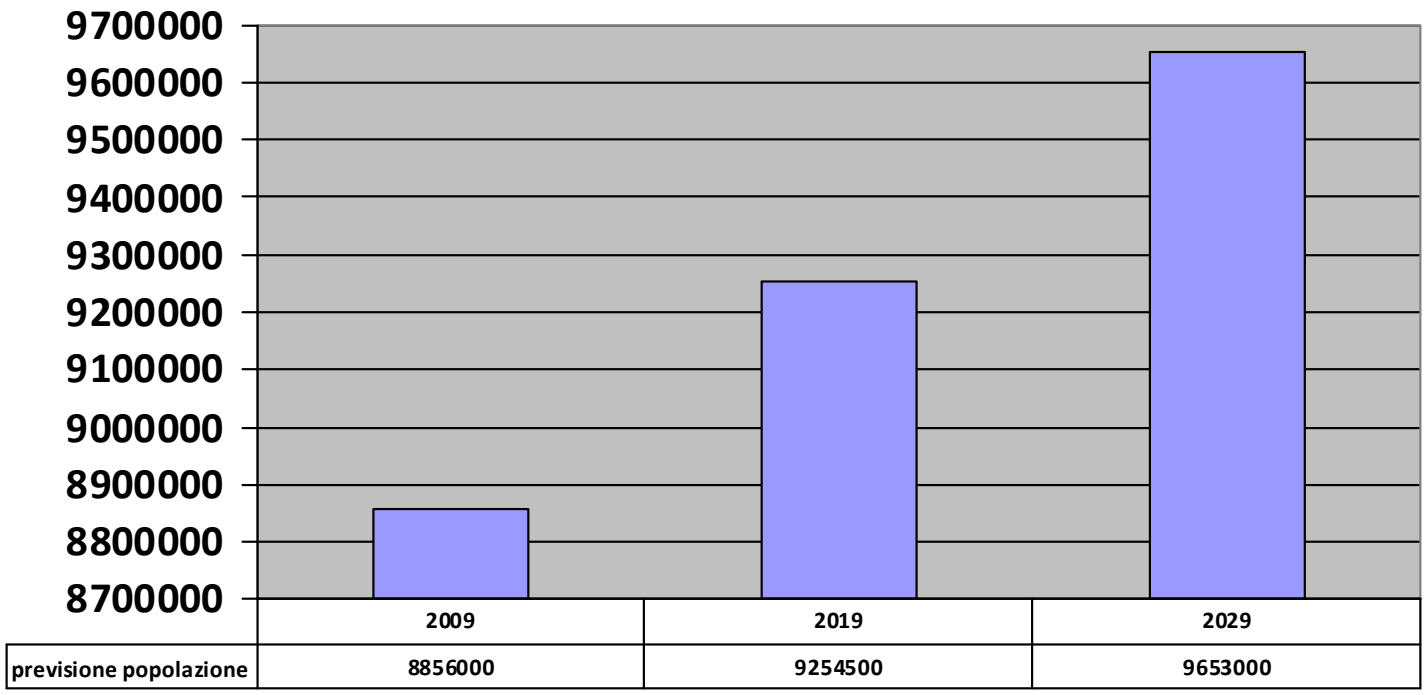
	2009	2019	2029
previsione popolazione	4333	4463	4593

Comune di Oggiona con Santo Stefano: previsione della popolazione sviluppata sul trend demografico dell'ultimo ventennio

Provincia di Varese: previsione della popolazione sviluppata sul trend demografico dell'ultimo ventennio



	2009	2019	2029
previsione popolazione	871000	908000	945000



	2009	2019	2029
previsione popolazione	8856000	9254500	9653000

Regione Lombardia: previsione della popolazione sviluppata sul trend demografico dell'ultimo ventennio

Popolazione residente che si sposta giornalmente per luogo di destinazione – dato attuale

Codice istat	Comune	Femmine			Maschi		
		Luogo di destinazione			Luogo di destinazione		
Codice istat	Descrizione	Nel comune di Oggiona con S.Stefano	Fuori comune	Totale	Nel comune di Oggiona con S.Stefano	Fuori comune	Totale
12107	Oggiona S.Stefano	298	829	1127	401	929	1330

Dal grafico sopra riportato si deduce che il numero di utenti del comune di oggiona con Santo Stefano è pari a **1075 unità**

Popolazione residente che si sposta giornalmente per luogo di destinazione – proiezione anno 2019 sviluppato su trend occupazionale ultimo ventennio

Codice istat	Comune	Femmine			Maschi		
		Luogo di destinazione			Luogo di destinazione		
Codice istat	Descrizione	Nel comune di Oggiona con S.Stefano	Fuori comune	Totale	Nel comune di Oggiona con S.Stefano	Fuori comune	Totale
12107	Oggiona S.Stefano	307	854	1161	413	957	1370

Dal grafico sopra riportato si deduce che il numero di utenti del comune di oggiona con Santo Stefano è pari a **1107 unità**

Popolazione residente che si sposta giornalmente per luogo di destinazione – proiezione anno 2029 sviluppato su trend occupazionale ultimo ventennio

Codice istat	Comune	Femmine			Maschi		
		Luogo di destinazione			Luogo di destinazione		
Codice istat	Descrizione	Nel comune di Oggiona con S.Stefano	Fuori comune	Totale	Nel comune di Oggiona con S.Stefano	Fuori comune	Totale
12107	Oggiona S.Stefano	316	880	1196	425	986	1411

Dal grafico sopra riportato si deduce che il numero di utenti del comune di oggiona con Santo Stefano nel 2029 sarà pari a **1141 unità**

2.3 IL SISTEMA DEI SERVIZI

2.3.1 IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI

La fase ricognitiva del Documento di Piano comprende una analisi sintetica dei servizi – attrezzature al servizio delle funzioni insediate ed insediabili – come premessa al lavoro analitico contemplato nella specifica sezione del P.G.T. – Piano dei Servizi.

Le indagini svolte sono meglio rappresentate negli elaborati del Piano dei Servizi ove sono state rilevate le attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, secondo le seguenti tipologie:

- attrezzature di interesse collettivo: mq. 1.128 (industria); mq. 49.165 (residenza)
- attrezzature religiose: mq. 26.204 (residenza)
- istruzione: mq. 17.498 (residenza)
- attrezzature a verde: mq. 2.585 (industria); mq. 68.204 (residenza)
- attrezzature a parcheggio: mq. 2.766 (industria); mq. 11.147 (residenza)
- attrezzature sportive e per il tempo libero: mq. 7.393 (residenza)

Di seguito viene riepilogato lo stato dei sevizi attuale, desunto dal Piano dei Servizi, aggiornato ad oggi (marzo 2009); le aree destinate alle attrezzature riportate in tabella sono divise per tipologia.

Attrezzature di interesse collettivo:

AREA n°		SUPERFICIE (mq)		STATO ATTUALE	SCHEDA CORRISPONDENTE	STRUTTURA PRESENTE
		Aree non imputabili alla residenza	Aree imputabili alla residenza			
4			387	attuato	O.n°6	Attrezzatura interesse collettivo (Pozzo)
5			1.097	attuato	O.n°7	Attrezzatura interesse collettivo (Depuratore dimesso)
6	a		134	attuato	O.n°28	Attrezzature interesse collettivo (Chiesa di s. Vittore)
	b		3.732	attuato	O.n°26	Attrezzature interesse collettivo (Acquedotto)
7		1.128		attuato	O.n°8	Nessuna
9	b		17.353	attuato	O.n°11	Attrezzatura interesse collettivo (CSE - Casa Alloggio Villa Colombo)
12			532	attuato	O.n°13	Attrezzatura interesse collettivo (Pozzo)
14			4.652	attuato	SS.n°31	Attrezzatura interesse collettivo (centro multiraccolta)
15	a		9.161	attuato	SS.n°	Attrezzatura interesse collettivo (municipio e rifugio Carabelli)
20			382	attuato	O.n°20	Attrezzatura interesse collettivo (Sede Associazioni)
22	a		3.595	attuato	O.n°24	Attrezzatura interesse collettivo (cimitero S. Stefano)
	b		3.981		SS.n°24	Attrezzatura interesse collettivo (cimitero di Oggiona)
28			1.697	non attuato	SS.n°3	Attrezzatura interesse collettivo (Pozzo)
30			1.718	attuato	SS.n°5	Attrezzatura interesse collettivo (Centro anziani)
35			744		O.n°23	Attrezzatura interesse collettivo
Tot		1.128	49.165			

Attrezzature di interesse religioso:

AREA n°		SUPERFICIE (mq)		STATO ATTUALE	SCHEDA CORRISPONDENTE	STRUTTURA PRESENTE
		Aree non imputabili alla residenza	Aree imputabili alla residenza			
18	a		12.454	attuato	O.n°33	Attrezzature religiose (Chiesa S. Maria Annunciata)
	b			attuato	O.n°19	Attrezzature Religiose (Oratorio Don Bosco)
	c			attuato	O.n°22	Attrezzature religiose (Campo da calcio Oratorio Don Bosco)
24			6.258	attuato	SS.n°22	Attrezzature Religiose (Campo da calcio Oratorio S.Paolo)
25			7.492	attuato	SS.n°23	Attrezzature Religiose (Chiesa e casa parrocchiale)
Tot			26.204			

Attrezzature per l'istruzione:

AREA n°	SUPERFICIE (mq)		STATO ATTUALE	SCHEDA CORRISPONDENTE	STRUTTURA PRESENTE
	Aree non imputabili alla residenza	Aree imputabili alla residenza			
8		1.423	attuato	O.n°1	Istruzione (Scuola Materna)
11		7.094	attuato	O.n°3	Istruzione (Scuola elementare Cesare Battisti)
23		3.724	attuato	SS.n°4	Istruzione (Scuola elementari General Cantore)
26		5.257	attuato	SS.n°2	Istruzione (Scuola materna Maria Immacolata)
Tot		17.498			

Attrezzature a verde:

AREA n°		SUPERFICIE (mq)		STATO ATTUALE	SCHEDA CORRISPONDENTE	STRUTTURA PRESENTE
		Aree non imputabili alla residenza	Aree imputabili alla residenza			
7		1.128		attuato	O.n°8	Nessuna
9	a		9.205	attuato	O.n°17	Area Verde Pubblico
10			4.062	attuato	O.n°9	Area verde pubblica
15	b		48.627	attuato	SS.n°	Verde pubblico
16	b		573	attuato	SS.n°	Verde pubblico
17			1.736	attuato	SS.n°	Verde pubblico
21		1.457		attuato	O.n°21	Verde pubblico
32			1.152	attuato	SS.n°8	Verde pubblico
34			2.789	non attuato	SS.n°10	Verde pubblico
36			60		O.n°25	Aiuola
Tot		2.585	68.204			

Attrezzature a parcheggio:

AREA n°		SUPERFICIE (mq)		STATO ATTUALE	SCHEDA CORRISPONDENTE	STRUTTURA PRESENTE
		Aree non imputabili alla residenza	Aree imputabili alla residenza			
1		1.206		attuato	O.n°2	Parcheggio pubblico
2		324		attuato	O.n°4	Parcheggio pubblico
3			1.018	attuato	O.n°5	Parcheggio pubblico
13		614		attuato	SS.n°19	Parcheggio a servizio dell' Industria
16	a		1.117	attuato	SS.n°	Parcheggio Pubblico
19			712	attuato	O.n°18	Parcheggio pubblico
27			414	attuato	SS.n°1	Parcheggio pubblico
29			1.493	non attuato	SS.n°6	Parcheggio pubblico
31			804	attuato	SS.n°7	Parcheggio pubblico
33	a		1.565	non attuato	SS.n°9	Parcheggio pubblico
	b		327		SS.n°21	
37			58		O.n°27	Parcheggio pubblico
38			382		SS.n°11	Parcheggio pubblico
39			141		SS.n°12	Parcheggio pubblico
40			247		SS.n°13	Parcheggio pubblico
41			156		SS.n°14	Parcheggio pubblico
42			170		SS.n°15	Parcheggio pubblico
43		622			SS.n°16	Parcheggio pubblico
44			481		SS.n°17	Parcheggio pubblico
45			472		SS.n°18	Parcheggio pubblico
53			337		O.n°32	
54			560		SS.n°27	Parcheggio pubblico
55			693		SS.n°28	Parcheggio pubblico
Tot		2.766	11.147			

Attrezzature sportive e per il tempo libero:

AREA n°		SUPERFICIE (mq)		STATO ATTUALE	SCHEDA CORRISPONDENTE	STRUTTURA PRESENTE
		Aree non imputabili alla residenza	Aree imputabili alla residenza			
15	c		7.393	attuato	SS.n°	Impianto sportivo

Riepilogo

AREA n°		SUPERFICIE (mq)		STATO ATTUALE	SCHEDA CORRISPONDENTE	STRUTTURA PRESENTE
		Aree non imputabili alla residenza	Aree imputabili alla residenza			
1		1.206		attuato	O.n°2	Parcheggio pubblico
2		324		attuato	O.n°4	Parcheggio pubblico
3			1.018	attuato	O.n°5	Parcheggio pubblico
4			387	attuato	O.n°6	Attrezzatura interesse collettivo(Pozzo)
5			1.097	attuato	O.n°7	Attrezzatura interesse collettivo (Depuratore dismesso)
6	a		134	attuato	O.n°28	Attrezzature interesse collettivo (Chiesa di s. Vittore)
	b		3.732	attuato	O.n°26	Attrezzature interesse collettivo (Acquedotto)
7		1.128		attuato	O.n°8	Nessuna
8			1.423	attuato	O.n°1	Istruzione (Scuola Materna)
9	a		9.205	attuato	O.n°17	Area Verde Pubblico
	b		17.353	attuato	O.n°11	Attrezzatura interesse collettivo (CSE - Casa Alloggio Villa Colombo)
	c					
10			4.062	attuato	O.n°9	Area verde pubblica
11			7.094	attuato	O.n°3	Istruzione (Scuola elementare Cesare Battisti)
12			532	attuato	O.n°13	Attrezzatura interesse collettivo (Pozzo)
13		614		attuato	SS.n°19	Parcheggio a servizio dell' Industria
14			4.652	attuato	SS.n°31	Attrezzatura interesse collettivo (centro multiraccolta)
15	a		9.161	attuato	SS.n°	Attrezzatura interesse collettivo (municipio e rifugio Carabelli)
	b		48.627	attuato	SS.n°	Verde pubblico
	c		7.393	attuato	SS.n°	Impianto Sportivo
	d					
16	a		1.117	attuato	SS.n°	Parcheggio Pubblico
	b		573	attuato	SS.n°	Verde pubblico
AREA n°		SUPERFICIE (mq)		STATO ATTUALE	SCHEDA CORRISPONDENTE	STRUTTURA PRESENTE

		Aree non imputabili alla residenza	Aree imputabili alla residenza			
17			1.736	attuato	SS.n°	Verde pubblico
18	a		12.454	attuato	O.n°33	Attrezzature religiose (Chiesa S. Maria Annunciata)
	b			attuato	O.n°19	Attrezzature Religiose (Oratorio Don Bosco)
	c			attuato	O.n°22	Attrezzature religiose (Campo da calcio Oratorio Don Bosco)
19			712	attuato	O.n°18	Parcheggio pubblico
20			382	attuato	O.n°20	Attrezzatura interesse collettivo (Sede Associazioni)
21		1.457		attuato	O.n°21	Verde pubblico
22	a		3.595	attuato	O.n°24	Attrezzatura interesse collettivo (cimitero S. Stefano)
	b		3.981		SS.n°24	Attrezzatura interesse collettivo (cimitero di oggiona)
23			3.724	attuato	SS.n°4	Istruzione (Scuola elementari General Cantore)
24			6.258	attuato	SS.n°22	Attrezzature Religiose (Campo da calcio Oratorio S.Paolo)
25			7.492	attuato	SS.n°23	Attrezzature Religiose (Chiesa e casa parrocchiale)
26			5.257	attuato	SS.n°2	Istruzione (Scuola materna Maria Immacolata)
27			414	attuato	SS.n°1	Parcheggio pubblico
28			1.697	non attuato	SS.n°3	Attrezzatura interesse collettivo (Pozzo)
29			1.493	non attuato	SS.n°6	Parcheggio pubblico
30			1.718	attuato	SS.n°5	Attrezzatura interesse collettivo (Centro anziani)
31			804	attuato	SS.n°7	Parcheggio pubblico
32			1.152	attuato	SS.n°8	Verde pubblico
33	a		1.565	non attuato	SS.n°9	Parcheggio pubblico
	b		327		SS.n°21	
34			2.789	non attuato	SS.n°10	Verde pubblico
35			744		O.n°23	Attrezzatura interesse collettivo
36			60		O.n°25	Aiuola
37			58		O.n°27	Parcheggio pubblico
38			382		SS.n°11	Parcheggio pubblico
AREA n°		SUPERFICIE (mq)		STATO ATTUALE	SCHEDA CORRISPONDENTE	STRUTTURA PRESENTE

	Aree non imputabili alla residenza	Aree imputabili alla residenza			
39		141		SS.n°12	Parcheggio pubblico
40		247		SS.n°13	Parcheggio pubblico
41		156		SS.n°14	Parcheggio pubblico
42		170		SS.n°15	Parcheggio pubblico
43	622			SS.n°16	Parcheggio pubblico
44		481		SS.n°17	Parcheggio pubblico
45		472		SS.n°18	Parcheggio pubblico
53		337		O.n°32	
54		560		SS.n°27	Parcheggio pubblico
55		693		SS.n°28	Parcheggio pubblico
Tot	5.351	179.611			

2.3.2 I SERVIZI PRO-CAPITE PER LA RESIDENZA

Da tali dati emerge che Oggiona con Santo Stefano è già dotata di complessivi mq 179.611 di aree per servizi esistenti, che applicati alla popolazione residente al 31.12.2009 di 4.333 abitanti determina uno standard pro capita pari a 41,45 mq/abitante che rappresenta un ottimo livello di partenza, e che il piano mira a mantenere pressoché invariato.

2.4 ATTI DI PROGRAMMAZIONE EMANATI DA ENTI SOVRACOMUNALI

E' evidentemente necessario che la fase ricognitiva del Documento di Piano contempli l'analisi delle indicazioni per la pianificazione a scala comunale contenute negli atti di programmazione emanati da Enti sovra comunali e negli strumenti di programmazione settoriale di carattere comunale ed intercomunale.

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico rappresenta l'atto di pianificazione per la difesa del suolo dal rischio idraulico e idrogeologico. Di competenza specifica dell'Autorità di bacino, entra in vigore con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 maggio 2001, adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 del 26 aprile 2001.

L'analisi degli strumenti di pianificazione e programmazione a scala territoriale prende le mosse dallo studio delle previsioni contenute nel Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) adottato dal Consiglio Regionale in data 30 luglio 2009 con deliberazione n. 874, e definitivamente approvazione da parte della Regione il 19.01.2010.

Il P.T.R. diviene così ad essere lo strumento di riferimento normativo, ove al suo interno viene a trovarsi lo strumento di riferimento per la progettazione delle trasformazioni territoriali rappresentato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

Scendendo di scala, l'analisi degli strumenti di pianificazione sovracomunale comprende lo studio dei contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato in data 11.04.2007 con D.P.C. n. 27.

2.4.1 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico entra in vigore con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 maggio 2001, adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 del 26 aprile 2001.

L'ambito territoriale di riferimento del PAI è costituito dall'intero bacino idrografico del fiume Po, I contenuti si articolano in interventi strutturali (opere), relativi all'assetto di progetto delle aste fluviali, dei nodi idraulici critici e dei versanti e interventi e misure non strutturali.

L'apparato normativo del Piano è rappresentato dalle Norme di attuazione, che contengono indirizzi e prescrizioni, che riguardano in generale:

1. la messa in sicurezza dei centri abitati e delle infrastrutture;
2. la salvaguardia delle aree naturali di esondazione dei corsi d'acqua;
3. la limitazione degli interventi artificiali di contenimento delle piene;
4. gli interventi di laminazione controllata;
5. gli interventi diffusi di sistemazione dei versanti;

6. la manutenzione delle opere di difesa, degli alvei e del territorio montano;
7. la riduzione delle interferenze antropiche con la dinamica evolutiva degli alvei e dei sistemi fluviali.

AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

Il territorio di Oggiona con S. Stefano è caratterizzato da una idrografia superficiale che comprende un corso d'acqua principale (Torrente Arno), ed un reticolo idrografico secondario (Torrente Riale) ed un rio minore (Rio Freddo).

FASCE FLUVIALI DEL TORRENTE ARNO

Per ragioni morfologiche e topografiche, la zona pianeggiante limitrofa al torrente Arno risulta essere il naturale ambito di esondazione dello stesso. Periodicamente sono avvenute esondazioni in concomitanza di fenomeni meteorici consistenti, con alluvionamenti di buona parte della zona limitrofa al torrente.

Per quanto riguarda il Torrente Arno, il P.A.I. ha fissato gli elementi fondamentali dell'assetto di progetto del corso d'acqua, con la definizione delle così dette "fasce fluviali", che sono state riportate con opportuna simbologia nella carta di sintesi allegata allo studio geologico di supporto al P.G.T. Le definizioni adottate per le fasce fluviali, contenute nell'Allegato alle Norme del Pai, sono le seguenti:

- "Fascia A" di deflusso della piena;
- "Fascia B" di esondazione; esterna alla precedente, è costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi dell'evento di piena di riferimento.
- "Fascia C" di inondazione per piena catastrofica; è costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento.

Nel tratto di interesse, la delimitazione delle fasce presenta due diverse definizioni, rispettivamente a monte e valle dello svincolo autostradale.

Per la zona a monte, il limite della "Fascia B" (porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi dell'evento di piena di riferimento), si estende occupando tutte le aree depresse circostanti il torrente fino alla base del terrazzo.

Per la zona a sud dello svincolo autostradale. Il limite di Fascia "A" e "B" sono coincidenti in quanto il tracciato del corso d'acqua è strettamente incassato e vincolato da opere di sponda, mentre il limite di Fascia "C" si stende fino agli orli morfologici presenti.

L 'Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici del PAI rappresenta le classe di rischio a cui il territorio di Oggiona con S.Stefano è soggetto, al fine di scongiurare sono possibili danni sociali ed

economici, infatti il Piano individua le aree interessate da fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico;

BACINO IDROGRAFICO DEL T. RIALE. DETERMINAZIONE DELLE FASCE D'ESONDAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELLE CLASSI DI RISCHIO.

Nella carta di sintesi allegata allo studio geologico di supporto al P.G.T., sono state riportate le risultanze emerse da uno studio idraulico e geologico di dettaglio relativo al bacino idrografico del T. Riale, ai sensi della D.G.R. n. 7/7365 del 11.12.2001.

Lo studio ha permesso di meglio definire le fasce di esondazione e conseguentemente suddividere il territorio in zone da assoggettare a differenti norme di uso del suolo in relazione ai diversi livelli di rischio connesso.

Nella carta di sintesi sono state quindi riportate e la suddivisione in classi di rischio, basata sulla classificazione proposta dalla Regione Lombardia:

1. "Rischio moderato (R1): per il quale sono possibili danni sociali ed economici marginali;
2. "Rischio medio (R2): per il quale sono possibili danni minori agli edifici e alle infrastrutture che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio-economiche;
3. "Rischio elevato (R3): per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio-economiche, danni al patrimonio culturale;
4. "Rischio molto elevato (R4): per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture, danni al patrimonio culturale.

In particolare l'ambito identificato come "vallone" lungo cui scorre il Torrente Riale risulta parzialmente interessato da esondazione ed identificato con una fascia a rischio 4 (R4) lungo il corso d'acqua e le aree allagabili.

Inoltre a monte del sottopasso di via Vittorio Veneto è stata definita un'area a rischio 4 (R4) per gli ambiti verificati sondabili, mentre lungo i versanti fortemente acclivi in sponda destra e sinistra già soggetti a dissesto è stata definita una classe di rischio R3* lungo il vallone.

Il territorio è stato suddiviso in classi di "fattibilità geologica" sulla base della valutazione incrociata dagli elementi contenuti nella cartografie analitiche elaborate (carta geologica, carta geomorfologica, carta idrogeologica, carta della vulnerabilità della falda, carta geotecnica) da cui scaturisce la carta di sintesi che riassume caratteri e problematicità del territorio.

Il giudizio sulla fattibilità geologica fa riferimento a quanto esplicitamente definito dalla D.G.R. n. 7/6645 del 29.10.2001 che attribuisce un valore di ingresso per ogni tipologia di problema

geologico individuato, con un automatismo specificato nella tabella della pagina seguente. Tale valore potrà poi essere modificato riclassificando l'area in base a valutazione tecniche specifiche.

Le quattro attuali classi di fattibilità possono essere sinteticamente così definite:

- Classi I (bianca): "Fattibilità senza particolari limitazioni", che comprende aree in cui non sono stati rilevati particolari elementi di limitazione alle opere di piano previste;
- Classe II (gialla): "Fattibilità con modeste limitazioni ", in cui sono state riconosciute modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso.
- Classe III (arancione): "Fattibilità con consistenti limitazioni" comprende aree in cui sono state evidenziate problematiche geologico-tecniche e idrogeologiche tali da limitare gli interventi sul territorio.
- Classe IV (rossa): "Fattibilità con gravi limitazioni", ove la natura e l'entità dei rischi individuati esclude interventi urbanistici di qualsiasi tipologia, se non opere ed interventi per il controllo e la mitigazione dei problemi riscontrati.

2.4.2 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il processo di costruzione del PTR è giunto all'adozione da parte della Giunta Regionale della proposta di piano per la trasmissione al Consiglio Regionale nel gennaio 2008 (DGR del 16.1.2008, n. 6447), che a seguito della valutazione delle osservazioni pervenute ha provveduto alla definitiva approvazione con D.C.R. n.8/951 del 19.01.2010, a cui ha fatto seguito la pubblicazione sul BURL n. 7 del 17.02.2010.

Il PTR ha natura ed effetti inoltre di Piano Territoriale Paesistico Regionale ai sensi del d.lgs. 42/2004, superando il precedente strumento approvato nel 2001, e definisce gli indirizzi per il riassetto del territorio, per la prevenzione e la mitigazione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici.

2.4.2.1 Il documento di presentazione del P.T.R. della Lombardia

Il documento di presentazione del PTR della Lombardia è l'elaborato propedeutico e introduttivo alle successive sezioni del P.T.R. che illustra i presupposti normativi, il percorso di costruzione, la struttura e l'approccio adottato per il Piano Territoriale Regionale.

Contestualmente vengono descritti la natura, la dimensione e gli effetti del Piano tenendo conto sia dell'elemento spaziale che di quello temporale.

Il documento mette ben in evidenza la dimensione sovra regionale del P.T.R., definendosi come "anello di congiunzione" tra la dimensione locale e quella sovra locale ("arena territoriale"). Questo per configurarsi come strumento di dialogo con le regioni confinanti, con le amministrazioni centrali e con l'unione europea, per permettere di cogliere le opportunità offerte nello scenario internazionale e di garantire che le iniziative e le istanze locali siano sinergicamente e

organicamente aggregate in modo da garantirne la visibilità anche a scala sovra regionale e trovare adeguata attenzione all'interno delle politiche nazionali e comunitarie.

Per la costruzione di questo scenario strategico è stata data grande attenzione sia al processo partecipativo e di confronto pubblico, sia a quello di valutazione ambientale per promuovere lo sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente.

Il documento di presentazione definisce inoltre i P.T.R. come uno strumento dinamico, che si aggiorna con il costante confronto con i territori e con i vari enti, oltre che uno strumento basato su un sistema di monitoraggio, basato su indicatori e strumenti di valutazione adeguati, affinché sia possibile individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e adottare le opportune misure correttive.

2.4.2.2 Il Documento di Piano

E' l'elaborato che contiene gli obiettivi e le strategie, in relazione con il dettato normativo della L.R. 12/05, per lo sviluppo della Lombardia.

Il documento definisce quelle che sono le dinamiche in atto per la creazione del quadro di riferimento analizzando i punti di forza, le debolezze, le opportunità e le minacce per la regione Lombardia.

All'interno dello strumento vengono indicati i principali obiettivi di sviluppo socio-economico del territorio regionale. L'obiettivo fondamentale è il costante miglioramento della qualità della vita dei cittadini attraverso tre obiettivi fondamentali:

- la sostenibilità economica: lo sviluppo deve essere economicamente efficiente nel processo ed efficace negli esiti;
- la sostenibilità sociale: lo sviluppo deve essere socialmente equo, sia in termini intergenerazionali che intragenerazionali;
- la sostenibilità ambientale: lo sviluppo economico e sociale deve avvenire nel rispetto dell'ambiente naturale o più in generale dell'ambiente fisico, delle risorse naturali e del patrimonio culturale, senza comprometterne le caratteristiche che consentono la sua conservazione.

Per il perseguimento dello sviluppo sostenibile il P.T.R. definisce tre macro obiettivi per le politiche lombarde:

- *rafforzare la competitività dei territori della Lombardia* facendo riferimento ai fattori essenziali per la competitività del territorio e per l'efficienza territoriale, in modo da incrementare la capacità di attrarre e trattenere risorse sul territorio;
- *riequilibrare il territorio della Regione* attraverso la valorizzazione dei punti di forza e favorendo i punti di debolezza dei vari sistemi territoriali che coesistono all'interno della Regione. Si promuove lo sviluppo di un sistema policentrico che ha la finalità di porre tutti i territori della

regione, così differenti sotto l'aspetto dello sviluppo intrapreso singolarmente, nella condizione di svilupparsi in armonia con l'andamento regionale ed in relazione con le proprie potenzialità;

- *proteggere e valorizzare le risorse della Lombardia* così assortite e presenti su un territorio relativamente vasto. Tali risorse costituiscono la ricchezza e la forza della regione e quindi vanno preservate dallo spreco o da interventi che possano inficiarne l'integrità e valorizzate come fattori di sviluppo.

Il Documento di Piano individua gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale con cui condividere gli obiettivi di sviluppo e delineare una visone di territorio che consideri tutte le componenti e dettagli nella misura più appropriata la definizione delle azioni concrete sul territorio.

Il sistema rurale-paesistico-ambientale interessa prevalentemente il territorio libero da insediamenti o non urbanizzato, naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi primari. Questo sistema si riferisce al patrimonio territoriale che, gestito in modo sostenibile, svolge funzioni decisive per l'equilibrio ambientale, per il mantenimento della biodiversità, per la qualificazione paesistica e per contrastare il cambiamento climatico.

Il policentrismo in Lombardia identifica lo sviluppo di network di territori, ciascuno con funzioni diverse e complementari, secondo un modello di sviluppo più equilibrato, da un punto di vista sociale ed economico.

A partire dalle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica e per la pianificazione del sistema rurale-paesistico-ambientale, il PTR identifica gli *elementi ordinatori dello sviluppo:*

- i poli di sviluppo regionale, che costituiscono i nodi su cui catalizzare le azioni regionali per la competitività e il riequilibrio della regione;
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale, ovvero sono gli ambiti e i sistemi per la valorizzazione e la tutela delle risorse regionali, che consentono di dotare la regione di un territorio di qualità, precondizione per incrementare la competitività regionale;
- le infrastrutture prioritarie, che costituiscono la dotazione di rango regionale, da sviluppare progettualmente, nell'ottica di assicurare la competitività regionale, valorizzare le risorse e consentire ai territori di sviluppare le proprie potenzialità.

Il Documento di Piano conseguentemente definisce gli indirizzi per il riassetto del territorio per i temi come l'ambiente, l'assetto territoriale, l'assetto economico, il paesaggio e il patrimonio culturale, l'assetto sociale, illustrando con analisi dettagliate i punti di forza, di debolezza, di opportunità e di minacce, e allo stesso tempo determinare quali sono gli obiettivi tematici per ogni sistema trattato.

Infine, nell'elaborato si costituisce come elemento fondamentale il quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia.

2.4.3 Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale rappresenta lo strumento di riferimento per la progettazione delle trasformazioni territoriali, in particolare al Volume 2 , "I paesaggi i Paesaggi di Lombardia – 3.7 – Varesotto -ambiti e caratteri tipologici", Oggiona con S.Stefano viene inclusa nell'ambito geografico del *Varesotto*:

"Termine geografico probabilmente improprio ma che in generale designa la porzione della provincia di Varese più connotata nei suoi caratteri paesistici. Il termine stesso è stato spesso usato, nella terminologia turistica, come sinonimo di area dai dolci contorni collinari o prealpini, disseminata di piccoli specchi lacustri, ma non priva di alcune sue riconoscibilissime specificità orografiche (…).

Il Varesotto detiene a livello regionale il primato della maggior superficie boschiva e inoltre sembra quasi respingere al suo margine meridionale la pressante richiesta di nuovi spazi industriali e commerciali. L'asse stradale Varese-Laveno, in qualche misura, ne assorbe gli urti. Morfologicamente articolato, il sistema delle valli e delle convalli isola le maggiori emergenze montuose e movimenta i quadri percettivi, mutevoli e diversificati nel volgere di brevi spazi. (…) Questa separazione di spazi contribuisce a formare unità territoriali ben riconoscibili (…) Il contenimento degli ambiti di espansione urbana, il recupero dei molti piccoli centri storici di pregio (…), la conservazione di un'agricoltura dimensionata sulla piccola proprietà, il governo delle aree boschive e un possibile rilancio delle strutture turistiche obsolete (alberghi, impianti di trasporto ecc.) anche in funzione di poli o itinerari culturali possono essere alcuni degli indirizzi più appropriati per la valorizzazione del paesaggio locale."

Inoltre Oggiona con S. Stefano nel successivo punto 4 "descrizione delle unità tipologiche di paesaggio" è inclusa nell'ambito dei " *Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta":*

"nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura non è repentino. Vi si frappongono le ondulazioni delle colline moreniche ma anche, in un quadro ormai definito da linee orizzontali, le lingue terrazzate formatisi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura è quasi impercettibile risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo ecc.). La naturale permeabilità dei suoli (antiche alluvioni grossolane, ghiaiose-sabbiose) ha però ostacolato l'attività agricola, almeno nelle forme intensive della bassa pianura, favorendo pertanto la conservazione di vasti lembi boschivi -

associazioni vegetali di brughiera e pino silvestre - che in altri tempi, assieme alla bachicoltura, mantenevano una loro importante funzione economica. Il tracciamento, sul finire del secolo scorso, del canale irriguo Villoresi ha mutato queste condizioni originarie solo nella palle meridionale dell'alta pianura milanese, in aree peraltro già allora interessate da processi insediativi. È su questo substrato che si è infatti indirizzata l'espansione metropolitana milanese privilegiando dapprima le grandi direttrici stradali irradiatesi dal centro città (Sempione, Varesina, Comasina, Valassina, Monzese) e poi gli spazi interclusi."

Gli stessi allegati del Piano nelle pagine successive contengono anche indirizzi di tutela specifici per i "*Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta", in particolare:*

- il suolo, le acque:

il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo deve essere ovunque salvaguardato, come condizione necessaria di un sistema idroregolatore che trova la sua espressione nella lascia d'affioramento delle risorgive e di conseguenza nell'afflusso d'acque irrigue nella bassa pianura. Va soprattutto protetta la lascia più meridionale dell'alta pianura, corrispondente peraltro alla fascia più densamente urbanizzata, dove si inizia a riscontrare l'affioramento delle acque di falda;

- le brughiere:

vanno salvaguardate nella loro residuale integrità impedendo aggressioni ai margini, che al contrario vanno riforestati, di tipo edilizio e turistico-ricreativo (maneggi, campi da golf, impianti sportivi). Va anche scoraggiato il tracciamento di linee elettriche che impongano larghi varchi deforestati in ambiti già ridotti e frastagliati nel loro perimetro.

È inoltre necessaria una generale opera di risanamento del sottobosco, seriamente degradato, precludendo ogni accesso veicolare;

- i coltivi:

è nell'alta pianura compresa fra la pineta di Appiano Gentile, Saronno e la valle del Seveso che in parte si leggono ancora i connotati dei paesaggio agrario: ampie estensioni colturali, di taglio regolare, con andamento ortogonale, a cui si conformano spesso strade e linee di insediamento umano. Un paesaggio comunque in evoluzione se si deve dar credito a immagini fotografiche già solo di una trentina d'anni or sono dove l'assetto agrario risultava senza dubbio molto più parcellizzato e intercalato da continue quinte arboree.

Un paesaggio che non deve essere ulteriormente eroso, proprio per il suo valore di moderatore delle tendenze urbanizzative. In alcuni casi all'agricoltura potrà sostituirsi la riforestazione come storica inversione di tendenza rispetto al plurisecolare processo di depauperazione dell'ambiente boschivo dell'alta pianura;

- gli insediamenti storici e le preesistenze:

ipotesi credibili sostengono che l'allineamento longitudinale di molti centri dell'alta pianura si conformi all'andamento sotterraneo delle falde acquifere, altri certamente seguirono l'andamento longitudinale dei terrazzi o delle depressioni vallive (per esempio la valle del Seveso, i terrazzi del Lambro e dell'Olona).

Il forte addensamento di questi abitati e la loro matrice rurale comune - si tratta in molti casi dell'aggregazione di corti - costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la generale saldatura degli abitati e le trasformazioni interne ai nuclei stessi. Si tratta, nei centri storici, di applicare negli interventi di recupero delle antiche corti criteri di omogeneità constatata l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili che può dar luogo a interventi isolati fortemente dissonanti. Come pure vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato;

- le percorrenze:

si impongono consistenti interventi di ridefinizione paesaggistica delle maggiori direttici stradali essendo ormai quasi del tutto compromessi gli orizzonti aperti e i traguardi visuali sul paesaggio. Occorre riprendere e conferire nuova dignità a questi elementi di riferimento paesaggistico, tutelando gli ultimi quadri visuali, riducendo l'impatto e la misura degli esercizi commerciali.

All’interno delle Norme del P.T.P.R. sono contenuti indirizzi di tutela che in particolare prevedono la tutela delle residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti e la riabilitazione dei complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero paesaggio.

Ad ognuno degli aspetti particolari connotanti il paesaggio, si riferiscono indirizzi di tutela, così di seguito sintetizzati.

- Il suolo e le acque.

Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell’idrografia superficiale e sotterranea; gli Interventi di devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d’acqua che sono in grado di variare l’andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata;

- Insediamenti storici.

Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti per non dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono evitare l’accerchiamento di tali nuclei nel magma delle urbanizzazioni recenti anche tramite un’adeguata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde;

- Le brughiere.

Occorre salvaguardare nella loro residua integrità e impedirne l'aggressione ed erosione ai margini, favorendone la riforestazione e difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio.

Infine il Volume 5 - "Abaco Informazioni Paesistiche per Comune, Appartenenza ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale", costituisce un abaco costruito con riferimento ai singoli comuni e organizzato per territori provinciali, quale strumento di supporto agli enti locali per una rapida individuazione delle principali indicazioni paesaggistiche relative al proprio territorio. Rappresenta in tal senso un sussidio operativo volto a facilitare la consultazione del piano paesaggistico, sia al fine di collocare il territorio comunale nel quadro di riferimento paesaggistico regionale, sia per la rapida individuazione dei contenuti della disciplina paesaggistica regionale, indirizzi di tutela e normativa di piano, che si riferiscono specificamente al territorio di appartenenza.

Tali prescrizioni devono poi essere integrate con l'attenta lettura degli indirizzi e delle parti normative a carattere generale e non riferite a specifici territori, come per esempio la parte II e la parte IV degli indirizzi di tutela e la normativa per gli articoli non richiamati in tabella.

In particolare per il territorio di Oggiona con S. Stefano l'ultima colonna indica l'appartenenza del comune ai cosiddetti "Ambiti di criticità" di cui alla tavola D e alla Parte III degli Indirizzi di Tutela. Si tratta di ambiti di particolare complessità, che vedono spesso la presenza o co-presenza di più provvedimenti di tutela, che dovranno trovare un'attenzione particolare nella definizione della disciplina paesaggistica provinciale.

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola "D" "quadro di riferimento della disciplina paesistica regionale"

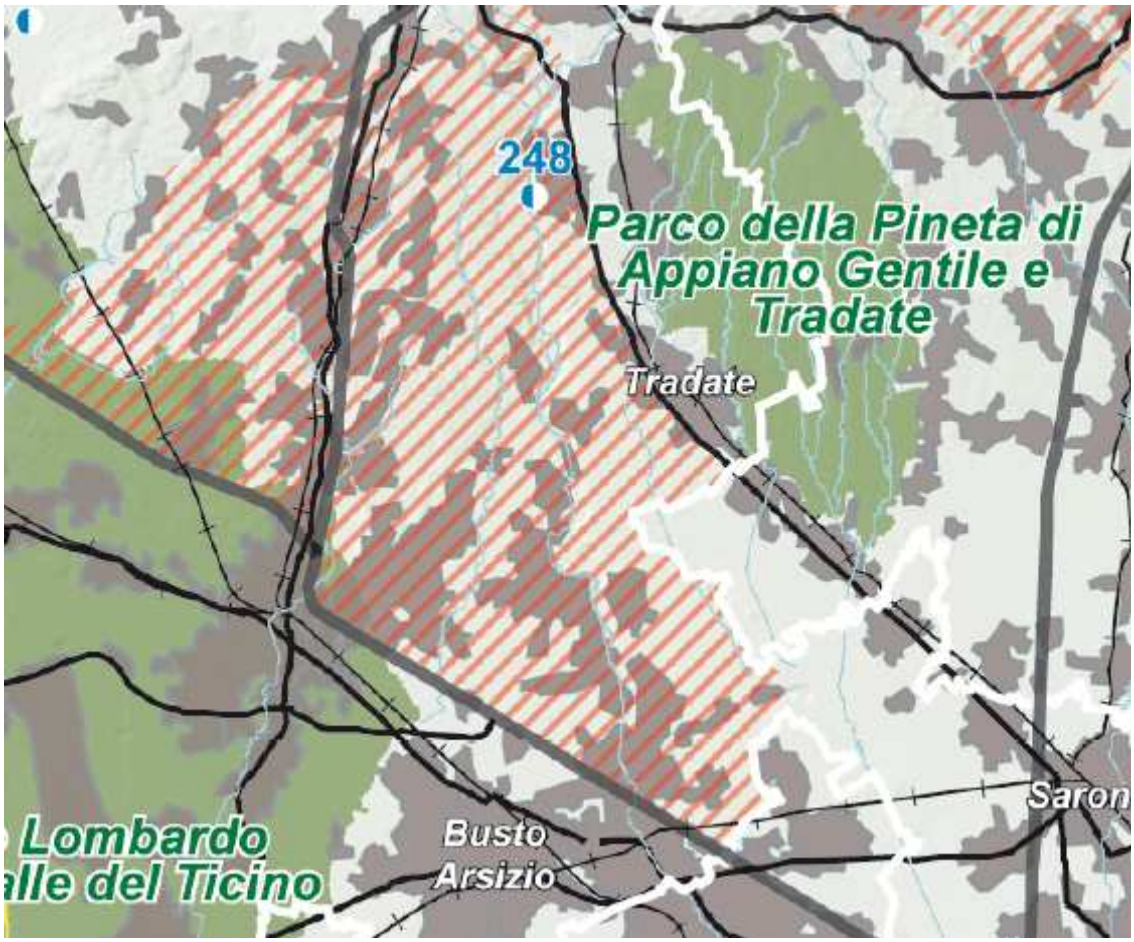
In fine è utile ricordare che la Regione Lombardia con la comunicazione del 25.2.2010 n. 29 ha provveduto a fornire indicazioni ai comuni circa gli effetti della approvazione del PTR sui P.G.T., e gli adempimenti conseguenti, in particolare per il Territorio di Oggiona con S. Stefano il piano regionale non contiene la previsione di opere prioritarie, pertanto tali procedure non interessano il presente P.G.T.

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA REGIONALE

scala 1:300.000

tavola **D**



Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

2.4.4 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) di Varese

Come previsto dalle nuove competenze assegnate alle Province in merito al coordinamento nella programmazione e gestione del territorio e secondo quanto indicato nel PTPR, il territorio di Oggiona con S. Stefano è interessato oltre che dalle previsioni regionali anche da quelle provinciali, nel caso specifico dalle previsioni del P.T.C.P. di Varese, tali pianificazioni sono di riferimento per la "connessione" tra le strategie regionali e la pianificazione urbanistica locale.

Essi i definiscono gli indirizzi strategici di assetto del territorio a livello sovra comunale, con riferimento al quadro delle infrastrutture, agli aspetti di salvaguardia paesistico-ambientale, all'assetto idrico, idrogeologico ed idraulicoforestale, al fine di consentire l'integrazione delle tematiche ambientali e di tutela con le scelte insediative e di trasformazione generali, coniugando gli obiettivi di sviluppo sostenibile con quelli di competitività del contesto socioeconomico.

Il Consiglio Provinciale in data 11 .04.2007 ha approvato, con deliberazione, P.V. n. 27 il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" secondo gli adempimenti previsti dall'art. 17, comma 9, L.R. 12/2005.

Il piano territoriale provinciale è integrato con gli strumenti di programmazione e pianificazione sovra ordinata , statale e regionale, attraverso il recepimento dei contenuti di tali strumenti ed assumendo il valore e gli effetti tipici dei piani di tutela , nei settori della protezione della natura, dell'ambiente, delle acque.

Il P.T.C.P., inteso come quadro programmatico di riferimento nel governo provinciale, mira a garantire l'integrazione "orizzontale" tra i diversi settori della pianificazione, configurandosi come strumento di raccordo tra strategie complessive e pianificazione di settore nel rispetto delle singole competenze. La volontà del P.T.C.P. è di produrre una sintesi unitaria della molteplicità degli interessi e delle opportunità d'azione che possono emergere dal territorio, proponendo l'innalzamento del livello di coerenza tra le diverse competenze in un sistema complesso di costruzione di linee strategiche, definizioni strutturali e azioni di piano.

Definiti i quadri di riferimento e i criteri di orientamento condivisi il P.T.C.P. non stabilisce una progettazione collettiva ma punta invece ad un percorso di ascolto e di partecipazione che susciti interesse, che apporti migliorie nell'efficienza delle proposte , che curi la capacità del piano stesso.

Il P.T.C.P. persegue i seguenti principali obiettivi strategici classificati in "macrosettori", tratti dalla Sintesi non tecnica e relativa dichiarazione di sintesi della VAS, che sono riconducibili a 7 principali categorie che possono così essere sintetizzati:

1. Competitività
2. Sistemi specializzati – mobilità e reti
3. Sistemi specializzati – polarità urbane
4. Agricoltura

5. Paesaggio;
6. Rischio;
7. Attuazione e processo.

Macro-categoria 1 -Competitività

Individuazione sia di azioni a livello di indagine che infrastrutturale, i cui effetti sono comunque riferibili ai settori individuati per la definizione degli obiettivi di sostenibilità.

Il territorio di Oggiona con S. Stefano è stato inserito nell'ambito della " val d'Arno ", come si desume dalla cartografia degli " schemi degli ambienti socioeconomica " allegata in coda ai pres dalla relazione del P.T.C.P.

Dalla stessa reazione si desumono le caratteristiche in essere, le dinamiche in corso , i rischi oltre allo scenario di riferimento.

In particolare vengono individuato un indebolimento del settore manifatturiero con una conseguente delocalizzazione delle lavorazioni ed un depauperamento del tessuto sociale relazionale.

Macro-categoria 2 -Sistemi specializzati – mobilità e reti

Tavole di riferimento previsioni:

- carta MOB 1 – carta della gerarchia delle strade
- carta MOB 2 – carta del trasporto pubblico
- carta MOB 3 – carta dei livelli di vincolo stradale

Identificazione di ambiti ed azioni tra loro differenziati, quali ad esempio la rete dei trasporti e l'identità culturale; in particolare va sottolineata l'attenzione posta ai servizi, tra cui annoverate anche le attività commerciali. Finalità prevalente nell'individuazione degli obiettivi posti é il miglioramento complessivo dei livelli di qualità ambientale e di vita.

La rete stradale è classificata secondo l'importanza delle stesse ai fini dei collegamento extraurbani e dell'interesse della provincia alla costruzione di una rete viaria di sostegno a un modello insediativo territoriale policentrico. Sono quindi riportati sia i livelli di importanza ed interesse, articolati in quattro livelli in base al livello di servizio che vanno da quello autostradale a quello locale-intercomunale , sia lo stato di fatto dove sono elencate le infrastrutture presenti, in fase di progetto, quelle da riqualificare, quelle previste e quelle da declassare a seguito dell'entrata in esercizio.

In particolare le tavole MOB1 e MOB2 rappresentano la proposta del collegamento " Val dell'Arno (sigla 34) contenuta nella tabella "A" del norme di attuazione del P.T.C.P. e soggetta all'art. 12 " Infrastrutture viabilistiche – localizzazione " delle stessa normativa.

Si tratta semplicemente di una proposta di una strada provinciale di 3 livello, pertanto non determina alcun vincolo conformativo dei suoli, seppure il P.G.T. fa sua la proposta prevedendo il tracciato stradale.

Per il trasporto pubblico locale il P.T.C.P. valorizza l'integrazione delle connessioni tra stazioni ferroviarie ed autolinee, in termini di tariffe e in termini di orari, ed incentiva il servizio di autobus nelle zone con utenza debole.

Macro-categoria 3 - Sistemi specializzati – polarità urbane

Identificazione di ambiti ed azioni tra loro differenziati, tra i quali in particolare quelli inerenti i sistemi delle polarità urbane , la tendenza abitativa ed i poli attrattori su scala provinciale, il sistema produttivo e commerciale.

In particolare come si desume dalla schema della tendenza abitativa appresso allegato, il territorio di Oggiona con S.Stefano risulta classificato tra i “comuni in crescita demografica, ma con stabilità del sistema occupazionale “.

Per quanto riguarda i poli attrattori, viene inserito nel “sistema della valle fluviale dell’Arno” come si desume dalla cartografia appresso allegata.

Infine il piano tratta la problematica dei servizi sovra comunali, tramite una ricognizione dell’offerta che spazia dall’istruzione, ai servizi socio-sanitari, alla cultura e tempo libero, uffici e mobilità, il cui esisto e rappresentato nella cartografia appresso allegata.

Macro-categoria 4 - Agricoltura

Tavole di riferimento:

- carta AGRI 1g carta degli ambiti agricoli

L'individuazione degli ambiti agricoli ha efficacia prescrittiva e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale fino all'approvazione del P.G.T.. L'individuazione delle aree agricole perseguono la conservazione dello spazio rurale e delle risorse agroforestali, la valorizzazione delle funzioni plurime del sistema agricolo e del sistema forestale.

Al punto 6 dell'Art. 44 delle Norme di Attuazione si riportano specificatamente i criteri e modalità per l'individuazione a livello comunale delle aree agricole.

AI fine della puntuale delimitazione delle aree agricole, i Comuni che intendano apportare rettifiche e miglioramenti, anche in riduzione della superficie e/o della quantità, rispetto agli ambiti agricoli individuati dal P.T.C.P.:

a) accertano il valore agroforestale dei suoli liberi destinati ad usi diversi da quelli agricoli e valutano, per i suoli di maggior valore agroforestale, ipotesi di nuova destinazione e ricollocazione degli interventi insediativi;

b) approfondiscono analiticamente i caratteri del tessuto agricolo comunale, sia negli aspetti socioeconomici e culturali che in quelli territoriali e paesistici, anche attraverso una dettagliata ed articolata classificazione delle superfici e delle funzioni dello spazio rurale;

c) mantengono e perseguono la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete ecologica provinciale e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti;

d) evitano processi di frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole, anche prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale, analizzando, e ricostruendo ave possibile, la struttura dell'ordito agrario storico;

e) pongono attenzione ad evitare di ridurre la superficie degli ambiti agricoli ave possa incrementare la frastagliatura del perimetro dell'ambito;

f) individuano, eventualmente, specifiche strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione di aree ad effettivo uso agricolo intereluse nell'urbanizzato esistente;

g) individuano e delimitano eventuali aree dismesse o degradate, i cui suoli non siano idonei a fini agro-silvo-pastorali seppur incluse in ambiti agricoli, stabilendo per esse destinazioni compatibili con l'ambito agricolo circostante;

h) privilegiano interventi di completamento dell'edificato che si connaturino come interventi di frangia urbana finalizzati ad un progetto di riqualificazione delle forme di integrazione tra costruito e campagna e ad un incremento complessivo della compattezza dei sistemi urbani.

Gli indirizzi del P.T.C.P. per la tutela e la valorizzazione delle aree agricole formulati nei confronti dei P.G.T. comunali, come riportate all'Art. 48 delle Norme di attuazione, sono:

- favorire la riqualificazione diffusa dell'agro-ecosistema mediante la distribuzione di nuovi alberi, filari e siepi, destinati ad animare il contesto paesaggistico della campagna;
- mantenere e valorizzare gli elementi tipici dell'organizzazione agraria, che contribuiscono a sostanziare /'identità storico-culturale del territorio rurale;
- favorire la fruibilità degli spazi rurali per usi sociali e culturali compatibili, mediante lo sviluppo dell'agriturismo, e favorendo l'organizzazione di aziende didattiche o ricreative per il tempo libero, /'individuazione di percorsi turistici culturali ed eno-gastronomici, l'attivazione di itinerari ciclopedonali o equestri, l'incoraggiamento di forme di artigianato locale collegabili ad attività agrituristiche;

- contenere il consumo di suolo agricolo e le trasformazioni d'uso indotte da politiche di espansione urbana, evitando, in particolare, che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio rurale di particolare interesse paesaggistico, in particolare nelle aree di frangia.

Come si desume dalla tavola allegata il piano provinciale classifica dal punto di vista agrario il territorio comunale nella "regione agraria 5 – colline di Strona ", mentre nella successiva tavola delle " suddivisione della provincia secondo le unità territoriali previste dal Piano di Sviluppo Regionale" risulta classificata quale area periurbana.

Infine la tavola sicuramente più significativa è quella relativa alla carta "AGRI 1g carta degli ambiti agricoli "ove a seguito di una ricognizione aerofotogrammetrica, vengono individuati gli ambito agricoli e le macro classi di fertilità

Macro-categoria 5 - Paesaggio e rete ecologica

Tavole di riferimento previsioni:

- carta PAE 1g – carta delle rilevanze e delle criticità
- carta PAE 2 – carta del sistema informativo Beni Ambientali
- carta PAE 3g – carta della rete ecologica

Obbiettivo generale e prioritario è il miglioramento della qualità del paesaggio, da perseguire attraverso interazioni sinergiche con altri settori analizzati, quali ad esempio l'agricoltura e i sistemi specializzati. Parte integrante, e fortemente qualificante, della politica paesaggistica è inoltre la progettazione e realizzazione della rete ecologica, che diviene elemento cardine della strategia di gestione del territorio.

Per il paesaggio e l'ambiente, il P.T.C.P. ha come obiettivi generali quelli di approfondire la conoscenza del proprio patrimonio culturale; di tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori; di valorizzare le potenzialità turistiche e culturali e di indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

In particolare , il P.T.C.P. individua le previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del Piano Territoriale Paesistico Regionale e si configura come strumento di maggior dettaglio determinando varie identità territoriali denominate ambiti paesaggistici.

Il comune di Oggiona con S. Stefano è ricompreso nell'ambito paesaggistico n. 4 di Gallarate, per il quale sono indicati generalmente:

- naturalità e rete ecologica:

- conservare il residuo sistema vegetazionale esistente e tutelare la continuità degli spazi aperti;
- tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali;
- perseguimento del riequilibrio ecologico, tutela delle core areas, dei corridoi e dei varchi;
- conservare i caratteri morfologici e /'integrità ambientale delle scarpate vallive, tutelare le sinuosità delle valli;
- tutelare i caratteri di naturalità delle fasce fluviali;
- tutelare le aree ad elevata naturalità;
- salvaguardare l'integrità delle brughiere, impedendone l'erosione ai margini e favorendone la riforestazione;
- difendere e conservare le condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché tutelare la flora e la fauna;
- tutelare i corridoi "verdi" di connessione con le fasce moreniche e montane sovrastanti, almeno lungo i corsi d'acqua.

Paesaggio agrario:

- Tutelare e valorizzare il paesaggio agrario. In particolare vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi connotativi del paesaggio agrario e recuperate le aree a vocazione agricola in abbandono. Specifica attenzione deve essere prevista per la progettazione edilizia in spazi rurali, recuperando tecniche e caratteri tradizionali, nonché controllando /'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti.
- Prevedere opere di salvaguardia del sistema naturale di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, nonché garantire la conservazione dei solchi e della vegetazione ripariale, al fine di mantenere le variazioni dell'andamento della pianura.
- Tutelare e recuperare degli ambiti agricoli, dei terrazzi e delle balze. Vanno escluse nuove concentrazioni edilizie sulle balze e sui pendi/o insediamento.
- Valutare i nuovi interventi nell'ottica di evitare la banalizzazione del paesaggio. Prevedere una sistemazione del verde e degli spazi pubblici, evitare la scomparsa dei nuclei e dei centri storici all'interno dei nuovi agglomerati delle urbanizzazioni recenti, frenare l'estrema parcellizzazione del territorio e il consumo di suolo.

Paesaggio storico culturale

- Recuperare, tutelare e valorizzare, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica). Prevedere programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi.
- Recuperare e valorizzare le presenze archeologiche.

Infrastrutture di mobilità e interesse paesaggistico:

- Salvaguardare i tratti di viabilità panoramica e i tracciati d'interesse paesaggistico.
- Individuare tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico. Tutelare i coni visuali.
- Promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica.

Criticità:

- Recuperare le aree produttive dismesse, sia con destinazione d'uso originaria, sia con differente utilizzazione. Il recupero deve rientrare in una politica finalizzata al riuso di aree esistenti piuttosto che al consumo di territorio e deve intendersi come un'occasione di riqualificazione urbanistico ambientale dell'intera zona in cui ricade l'area. Valorizzare, ove presenti, gli elementi di archeologia industriale.
- Recuperare, rinaturalizzare e/o valorizzare le cave dismesse in stato di degrado.

Tenendo conto degli indirizzi generali i Comuni, in sede di Documento di Piano, procedono all'analisi critica dei processi di crescita che hanno interessato il proprio territorio e tenendo conto della domanda di spazi da soddisfare, definisco il proprio modello insediativo secondo criteri di sviluppo sostenibile, perseguendo i seguenti indirizzi:

1. di norma nella localizzazione dovranno essere privilegiate le seguenti aree:
    - aree urbane degradate, interessate da insediamenti dismessi o con densità edilizia manifestamente inferiore alla media territoriale, prive di rilevanza sotto il profilo dell'ecologia urbana;
    - aree periurbane sfrangiate, la cui morfologia è sostanzialmente indeterminata, per le quali si rende opportuna la ridefinizione del margine edificato verso il territorio naturale;
    - aree periurbane defilate rispetto alle visuali che consentono la percezione di elementi rilevanti del paesaggio cosi come individuati dal P.T.C.P. o meglio puntualizzati dal P.G.T.;

- aree che risultano degradate per effetto di usi cessati (cave, zone di riempimento, di modifica morfologia in genere, con presenza di insediamenti isolati dimessi, etc.);

2. di norma deve essere evitata la previsione di aree destinate a nuovi insediamenti nei seguenti casi:
   - localizzazioni che determinano la saldatura, o il sensibile avvicinamento dei margini, di nuclei edificati morfologicamente autonomi (frazioni, centri urbani, cascine, etc.);
   - aree nelle quali la localizzazione potrebbe determinare interazioni negative con insediamenti aventi diverse destinazioni d'uso, ciò con particolare riferimento ad insediamenti pubblici, sensibili, di rilievo sovracomunale (es.: insediamenti di rilevanza paesaggistica, storia, artistica).

Per il comune di Oggiona con S. Stefano il P.T.C.P. riporta gli elementi che assumo rilevanza paesaggistica, ovvero i nuclei storici, e le aree laterali al torrente Arno e. Per questi ambiti le politiche di valorizzazione perseguono indirizzi di tutela per i quali il P.G.T. dovrà prevedere l'approfondimento dei beni nel quadro conoscitivo del Documento di Piano.

L'insieme delle unità ecologiche, la cui funzione è di consentire il flusso produttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, compongono la rete ecologica provinciale. Elemento strutturale paesistico ambientale, la rete ecologica è rappresentata cartograficamente nel P.T.C.P. ma la sua classificazione ed estensione potrà essere meglio individuata da parte degli strumenti urbanistici. I principi generali da seguire comprendono la limitazione degli interventi di nuova edificazione che possono frammentare il territorio e comprometterne la funzionalità; la previsione di opere di mitigazione per le opere che possono produrre ulteriore frammentazione e infine favorire le compensazioni ambientali.

A tale scopo le disposizioni per Oggiona S. Stefano posso così riassumersi:

a) previa verifica dei dati conoscitivi, recepisce e dettaglia i contenuti e le disposizioni del progetto rete ecologica e individua eventuali specifici elementi da sottoporre a azioni di tutela e/o controllo;

b) individua specifici interventi di riqualificazione ecologica delle campagne, in particolare nelle aree individuate dal P.T.C.P. come essenziali per la funzionalità della rete ecologica;

c) individua a scala di maggior dettaglio le core-areas primarie e secondarie;

d) individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le aree di completamento delle core areas;

e) individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale;

f) per i varchi individuati nella Carta della Rete Ecologica,definisce le azioni di tutela;

g) individua gli ambiti di frangia urbana e definisce la tipologia dei nuovi interventi edilizi corredati da indicazioni che permettano una maggiore integrazione paesistico ambientale;

h) prevede modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica di cui al presente capo.

Di seguito vengono riportati gli stralcio delle cartografie più significative di riferimento del P.T.C.P.

Macro-categoria 6 -Rischio

Tavole di riferimento

carta RIS 1 g – carta del rischio

carta RIS 5 _ carta tutela risorse idriche

Le politiche previste hanno, in prospettiva, lo scopo di ridurre il livello di rischio anche attraverso interazioni sinergiche con altri settori quali ad esempio il sistema insediativi e quello della mobilità.

In particolare il P.T.C.P. recepisce le determinazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con D.P.C.M. 24/05/2001. Le misure di tutela dei corsi d'acqua che interessano il comune di Oggiona con S.Stefano sono:

Per le fasce individuate dal P.A.I. e denominate Fasce A e B, il P.T.C.P. recepisce le prescrizioni relative alle attività vietate e consentite in queste aree previste dalle Norme di attuazione del P.A.I. e precisamente dall'art. 29 "Fascia di deflusso della piena" (Fascia A), e dall'art. 30 "Fascia di esondazione" (Fascia B) e dall'art. 39 "Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica " (Fascia A e Fascia B)

Per quanto riguarda gli ambiti interessati dalla fascia C, il P.T.C.P., in base alle competenze attribuite alla Provincia dall'art. 3 1 delle N.T.A. del P.A.I., promuove, con le Amministrazioni Comunali interessate, iniziative per la verifica e la specificazione dei contenuti normativi da prevedere in sede di definizione dei P.G.T.

I Comuni interessati (totalmente o parzialmente) dagli ambiti delle fasce C, conformano le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative disposizioni definite dalla Regione e recepisco o le indicazioni di cui alla d.g.r. VIII1/655 dei 22.12.2005. I Comuni provvedono, altresì, a regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

Infine il P.T.C.P. contiene alcune previsioni di tutela inerenti il Comune di Oggiona con S. Stefano relative alle risorse idriche, entrambi i temi, risorse idriche e rischio idrogeologico saranno ovviamente opportunamente trattati nell'apposito studio geologico allegato al P.G.T.

Di seguito vengono riportati gli stralci delle cartografie di riferimento del P.T.C.P.

Macro-categoria 07 -Attuazione e processo

Attuazione del processo di V.A.S. provinciale, inteso come elemento qualificante integrato nell'iter di sviluppo del P.T.C.P. e strumento di verifica principale dell'attuazione dello stesso. Con funzione di "generatore" di retroazioni in funzione delle risposte e dei riscontri che si evidenziano nel corso del processo di attuazione del Piano.

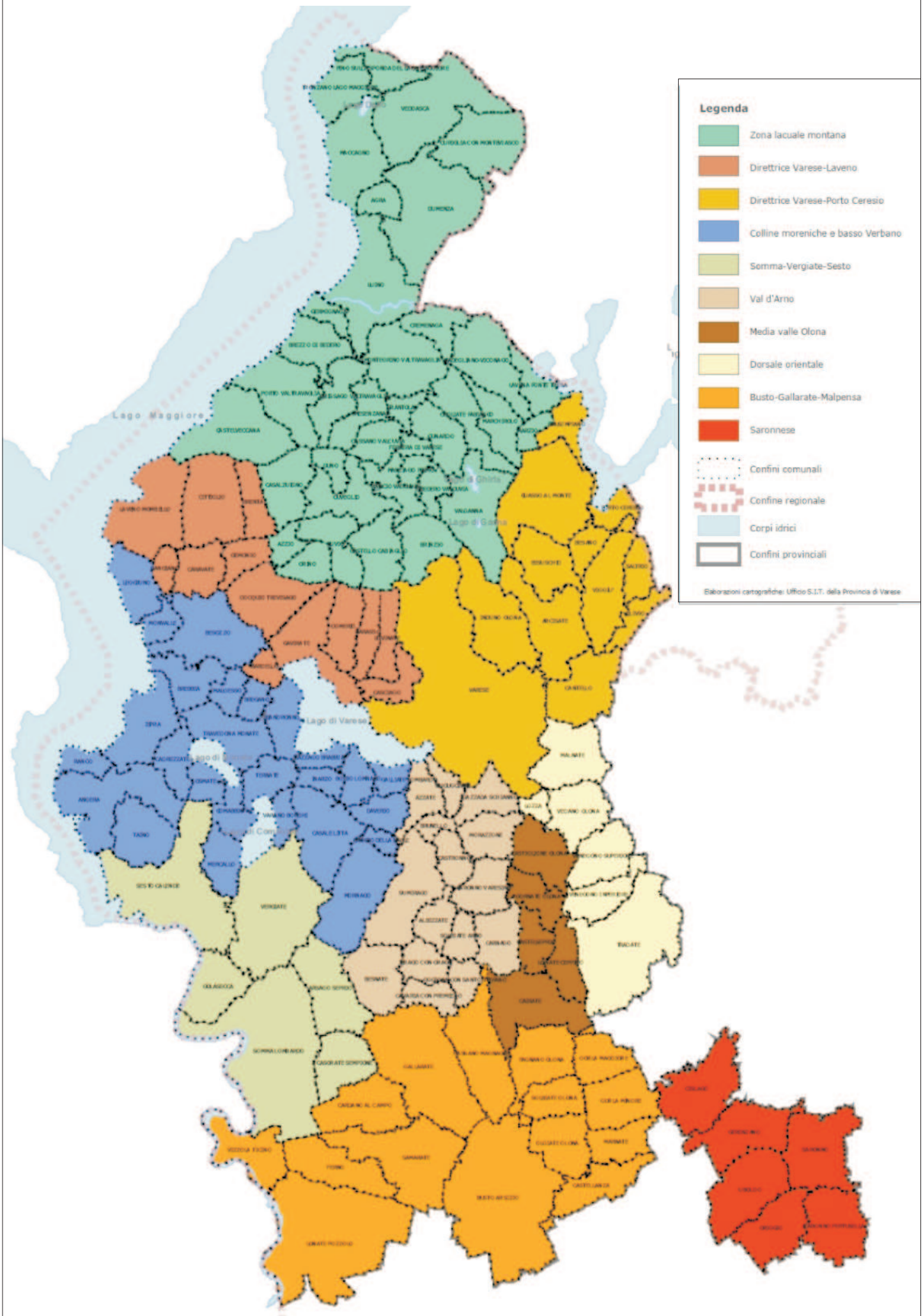


Figura 1: schema degli ambienti socioeconomici

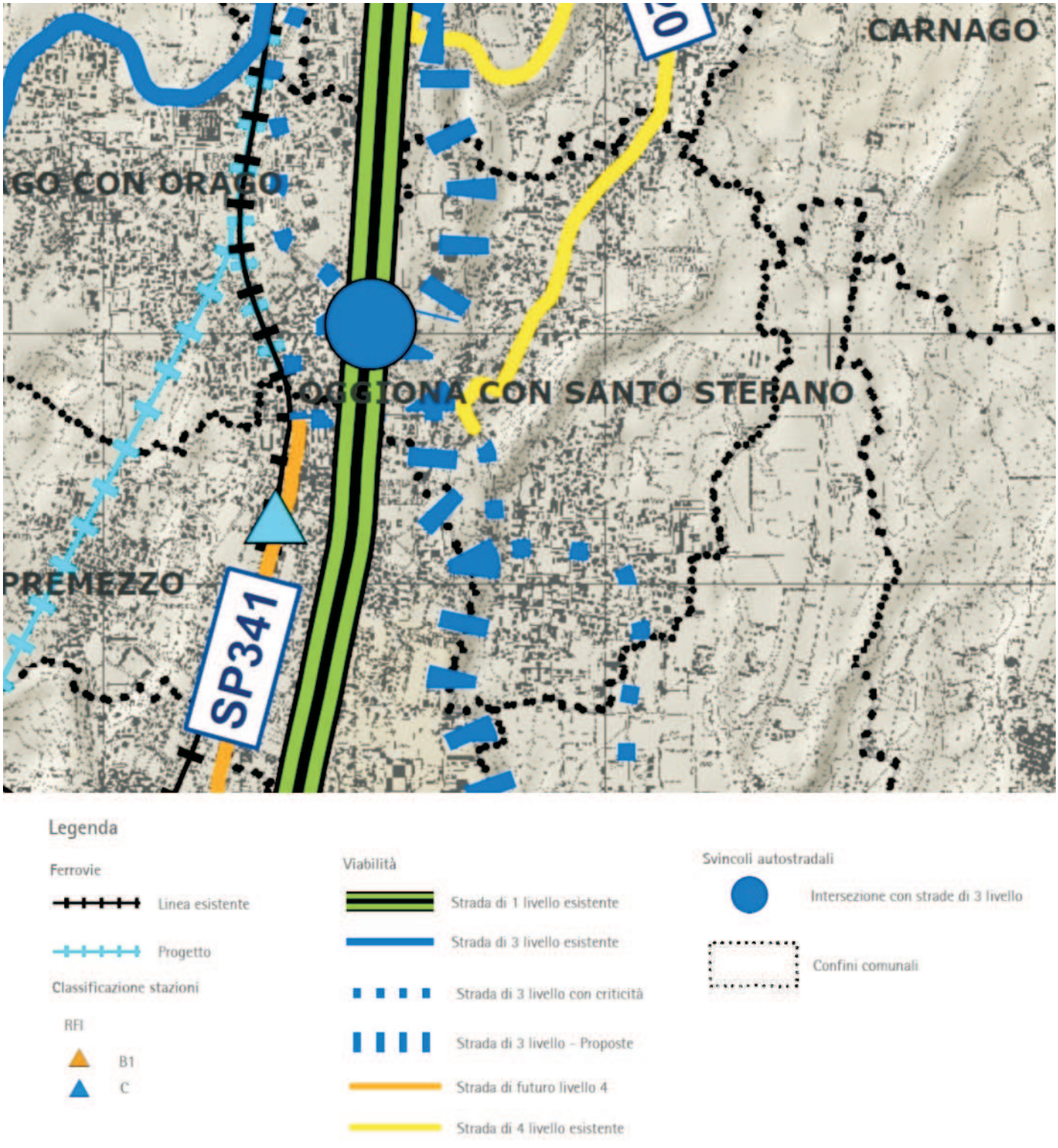
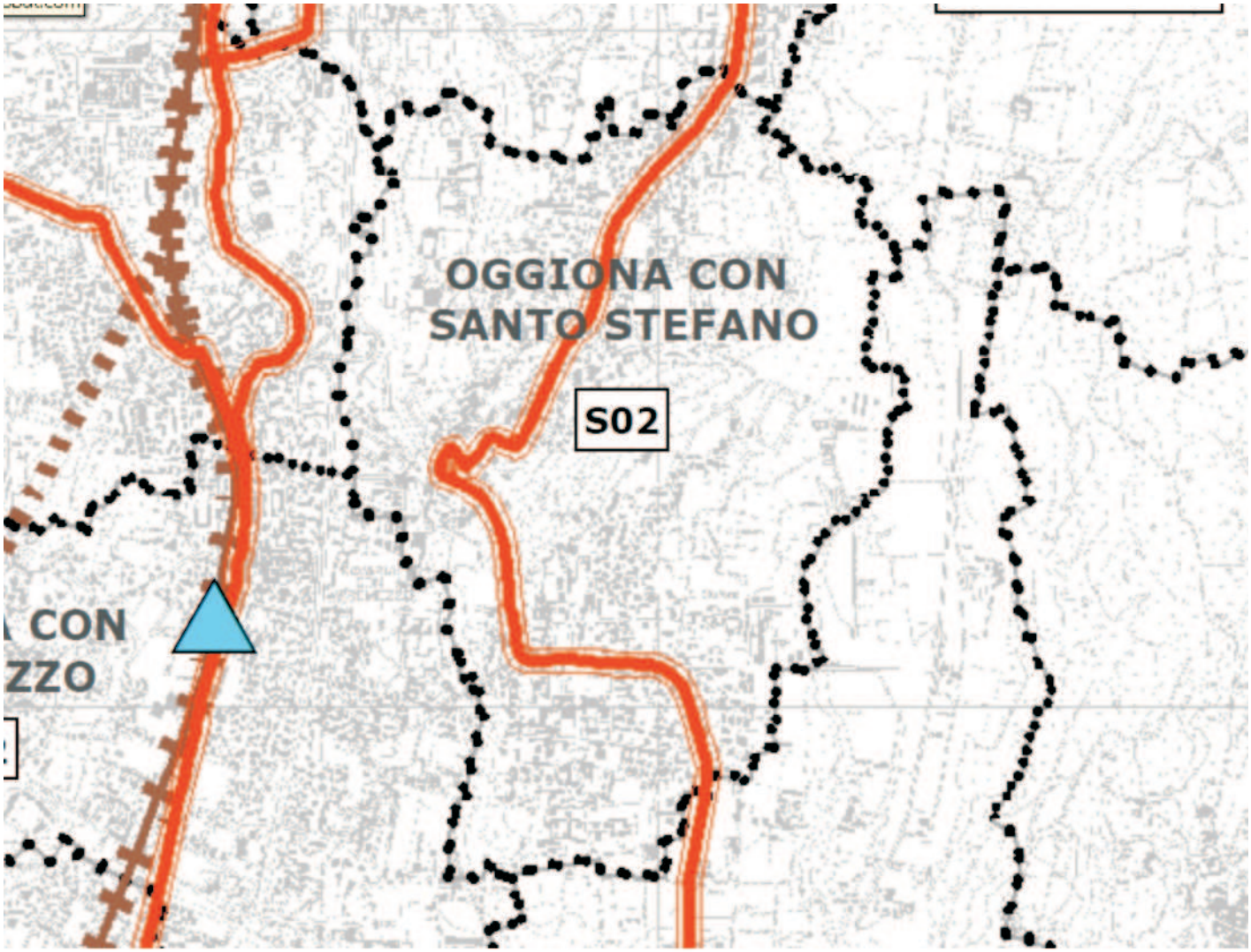


Figura 2: estratto della tavola MOB1 del P.T.C.P. - carta della gerarchia stradale



Legenda

Autolinee extraurbane

Classificazione stazioni

RFI

C

Tipologia Gestore Ferrovie e classificazione

Ferrovie dello Stato - Linea esistente

Ferrovie dello Stato - Progetto

Confini comunali

Figura 3: estratto della tavola MOB2 del P.T.C.P. - carta del trasporto pubblico

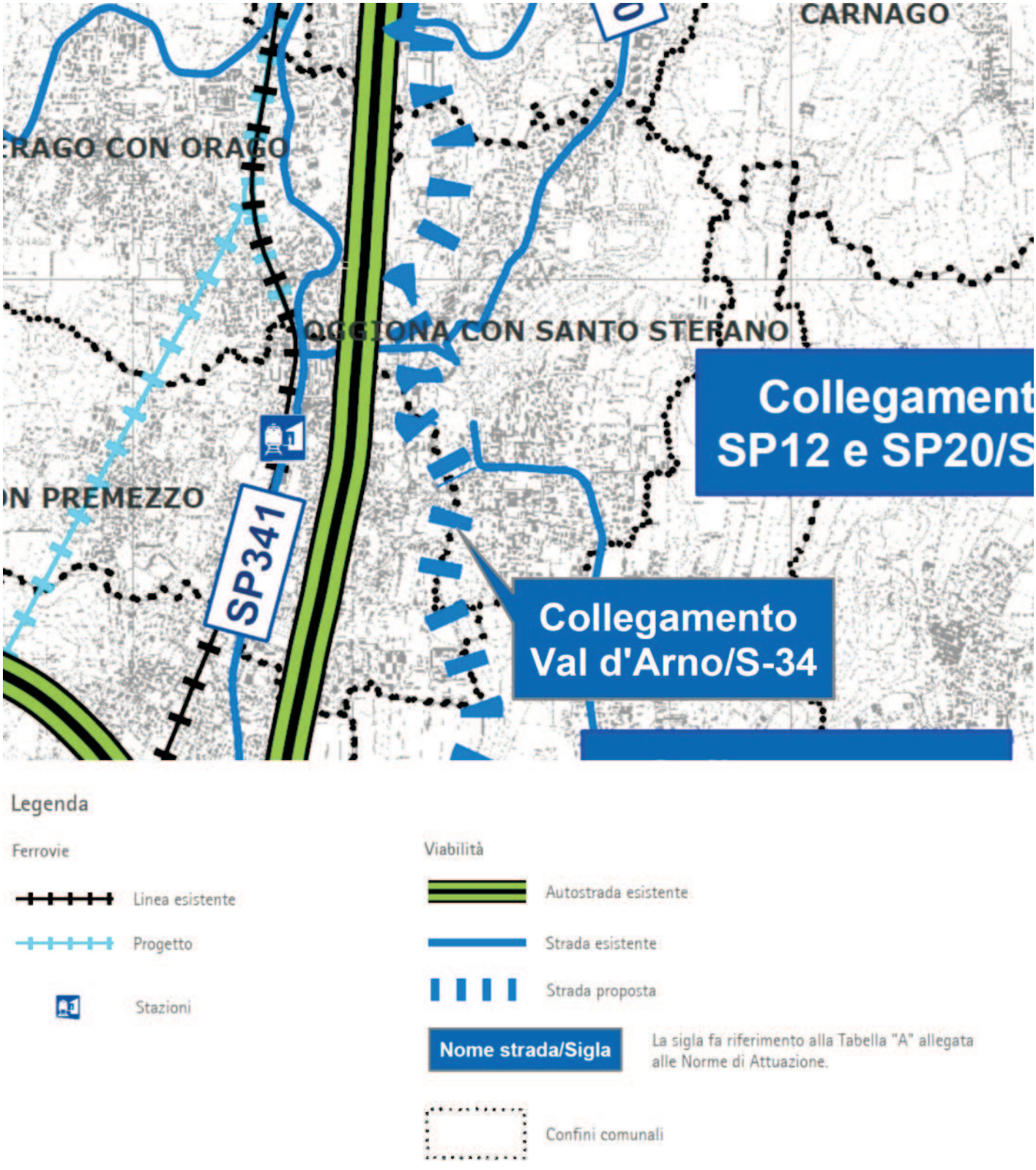


Figura 4: estratto della tavola MOB3 del P.T.C.P. - carta dei livelli di vincolo stradale

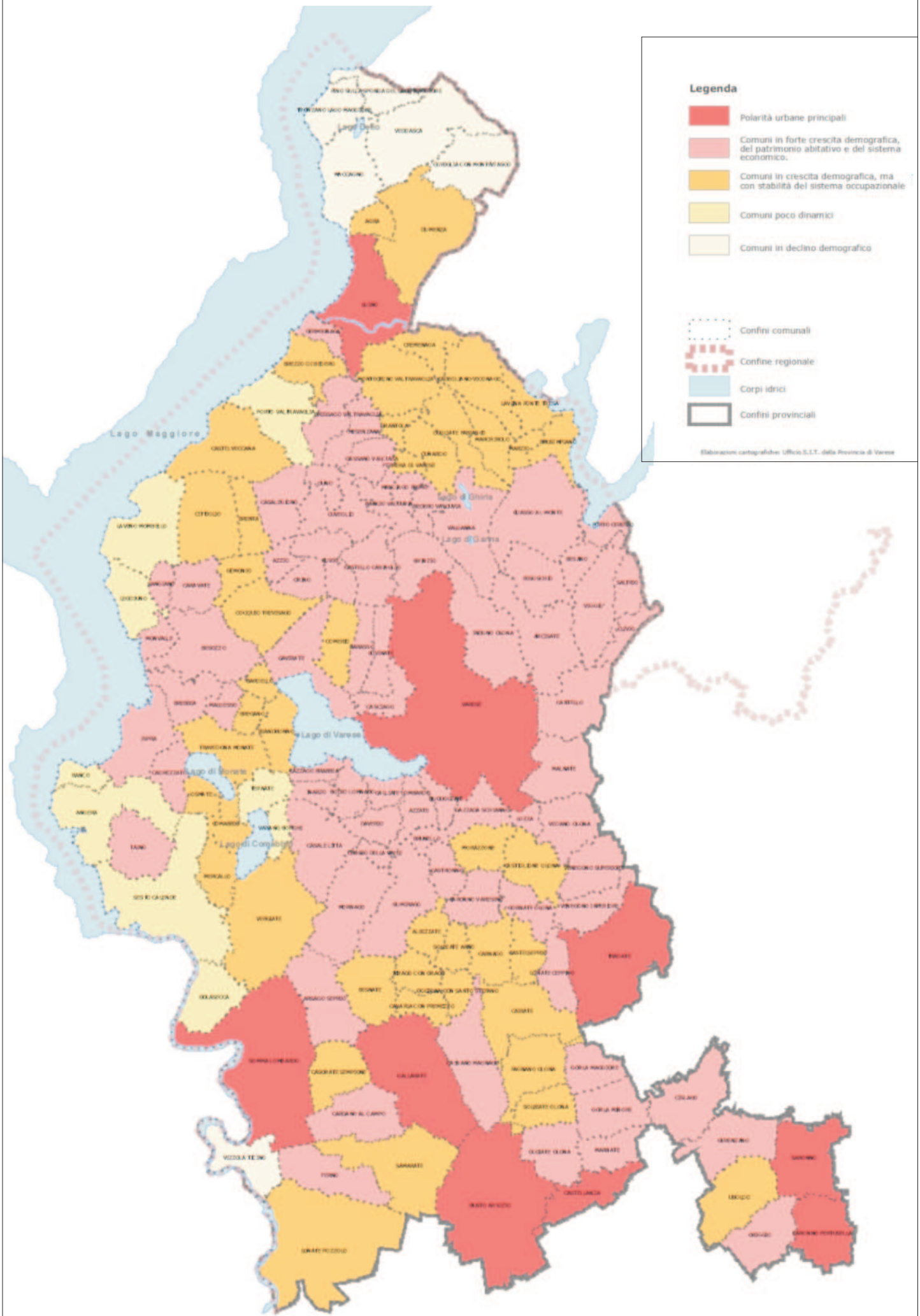


Figura 5: schema della tendenza demografica

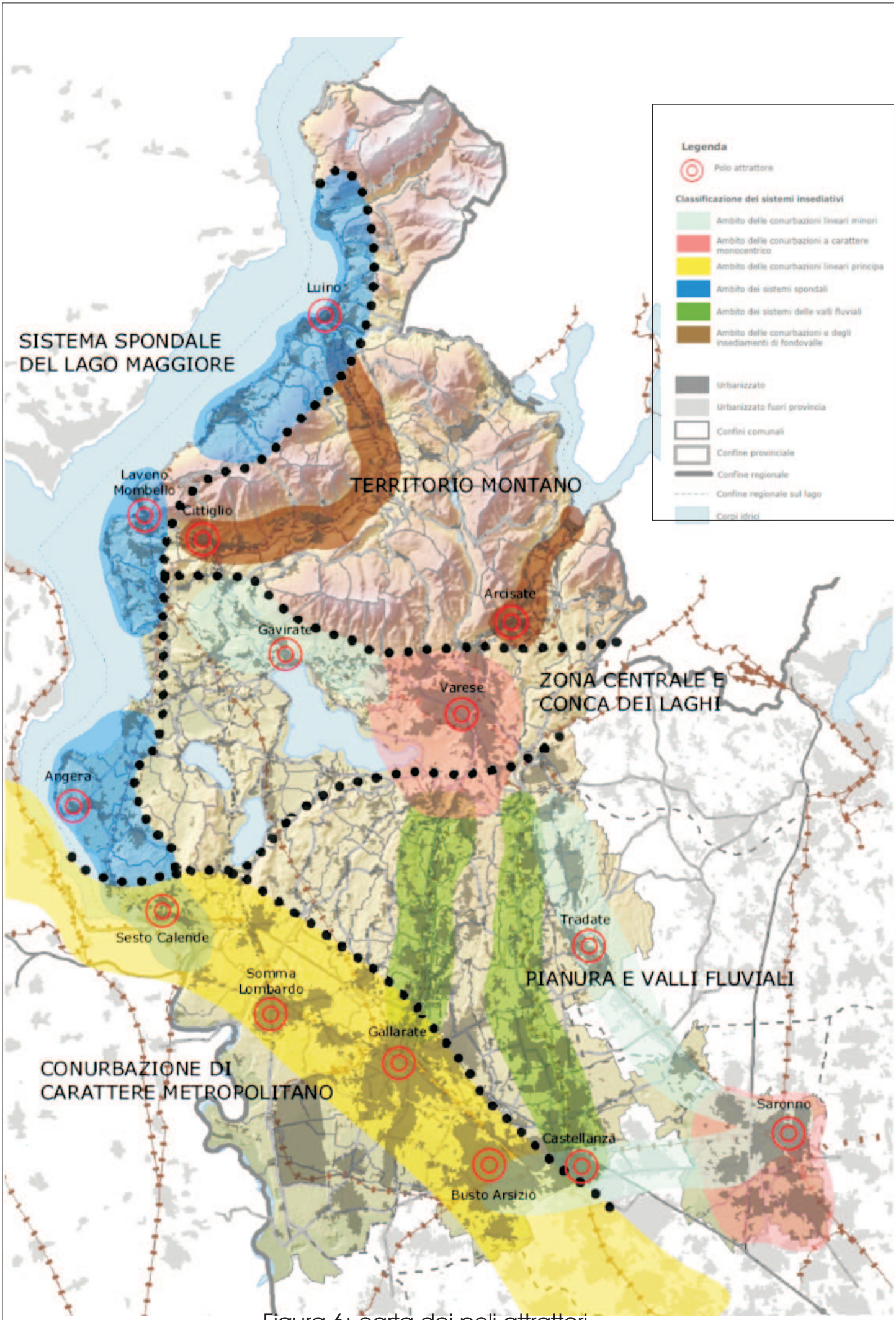


Figura 6: carta dei poli attrattori

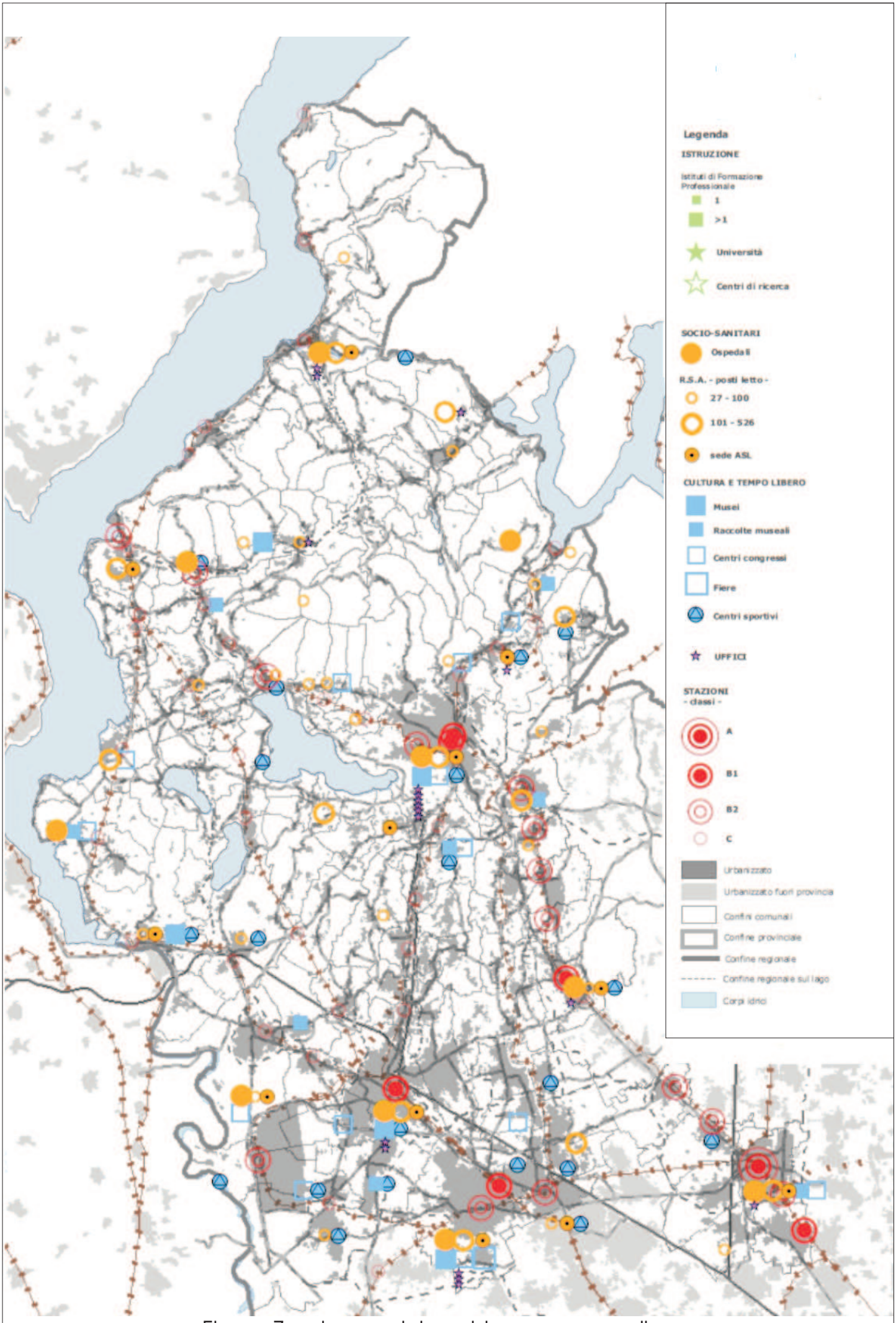


Figura 7: schema dei servizi sovracomunali

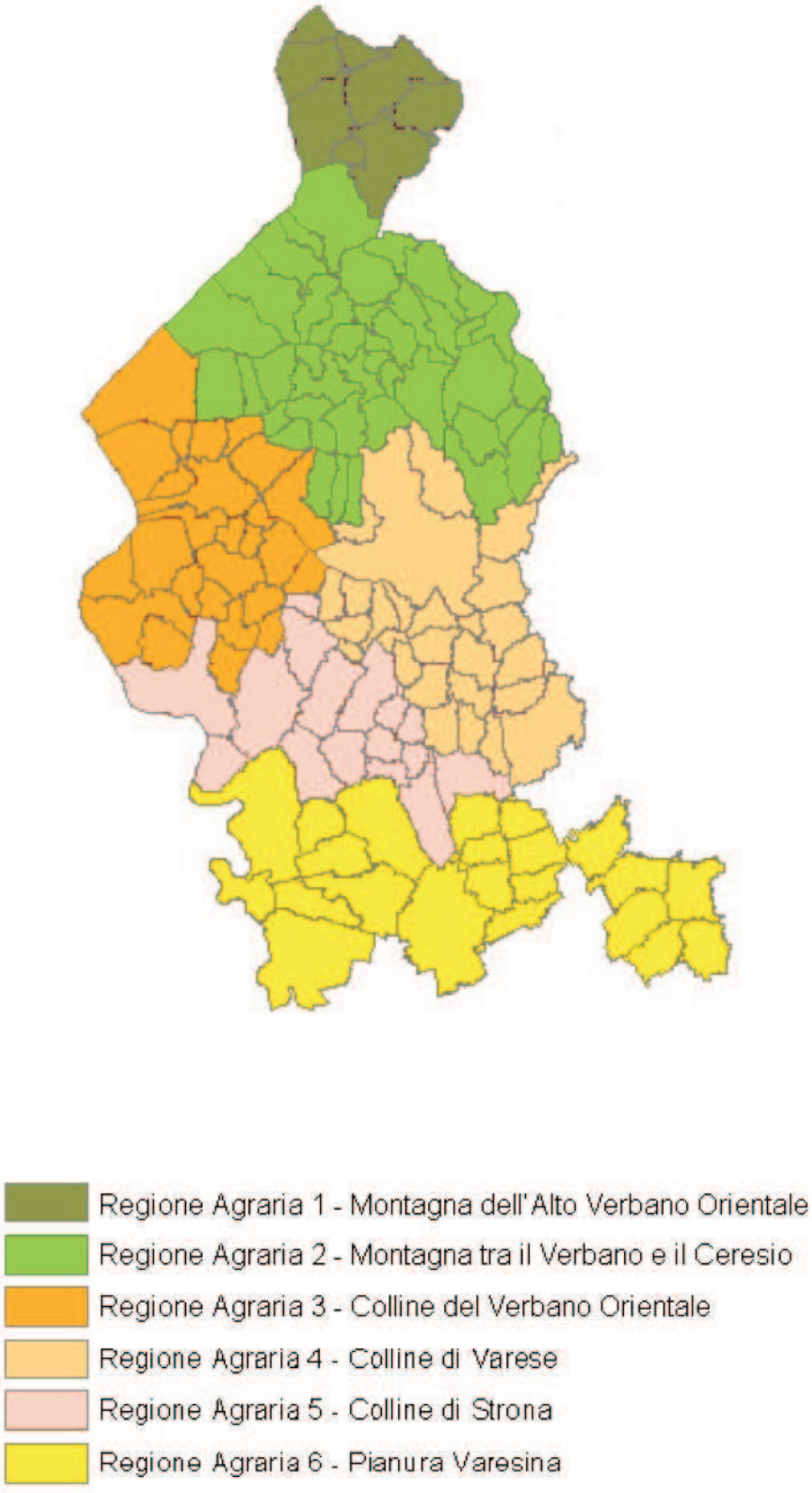
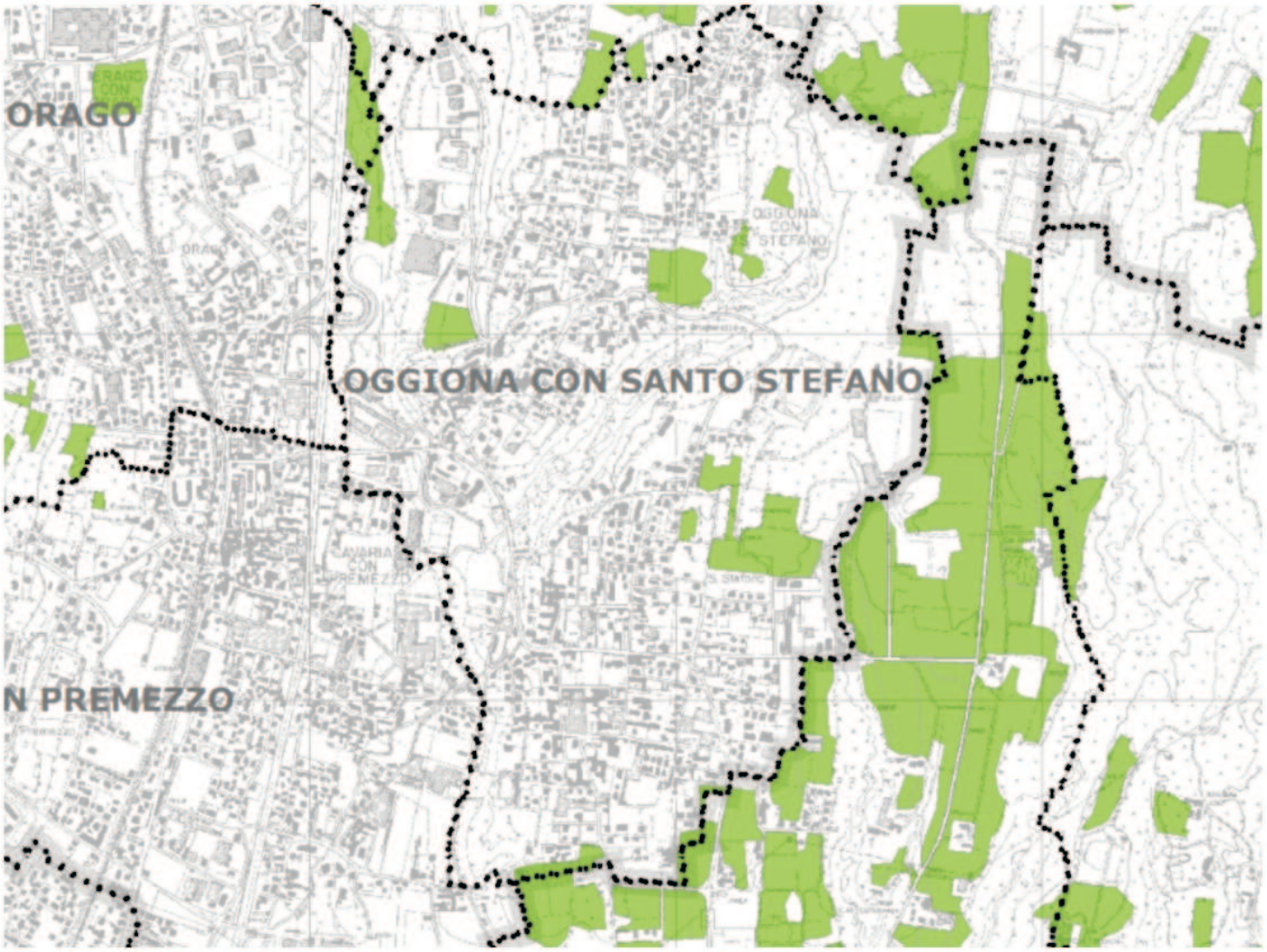


Figura 8: suddivisione della Provincia in regioni agrarie

Figura 9: suddivisione della Provincia in unità previste nel Piano di Sviluppo Regionale



Legenda

Ambiti agricoli

- Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)
- Ambito agricolo su macro classe MF (Moderatamente Fertile)
- Ambito agricolo su macro classe PF (Poco Fertile)
- Confini comunali
- Confini comunali fuori provincia
- Confini provinciali
- Confine regionale
- Corpi idrici
- Fiumi
- Ambiti territoriali

Figura 10: estratto della tavola AGR1g del P.T.C.P. - carta degli ambiti agricoli

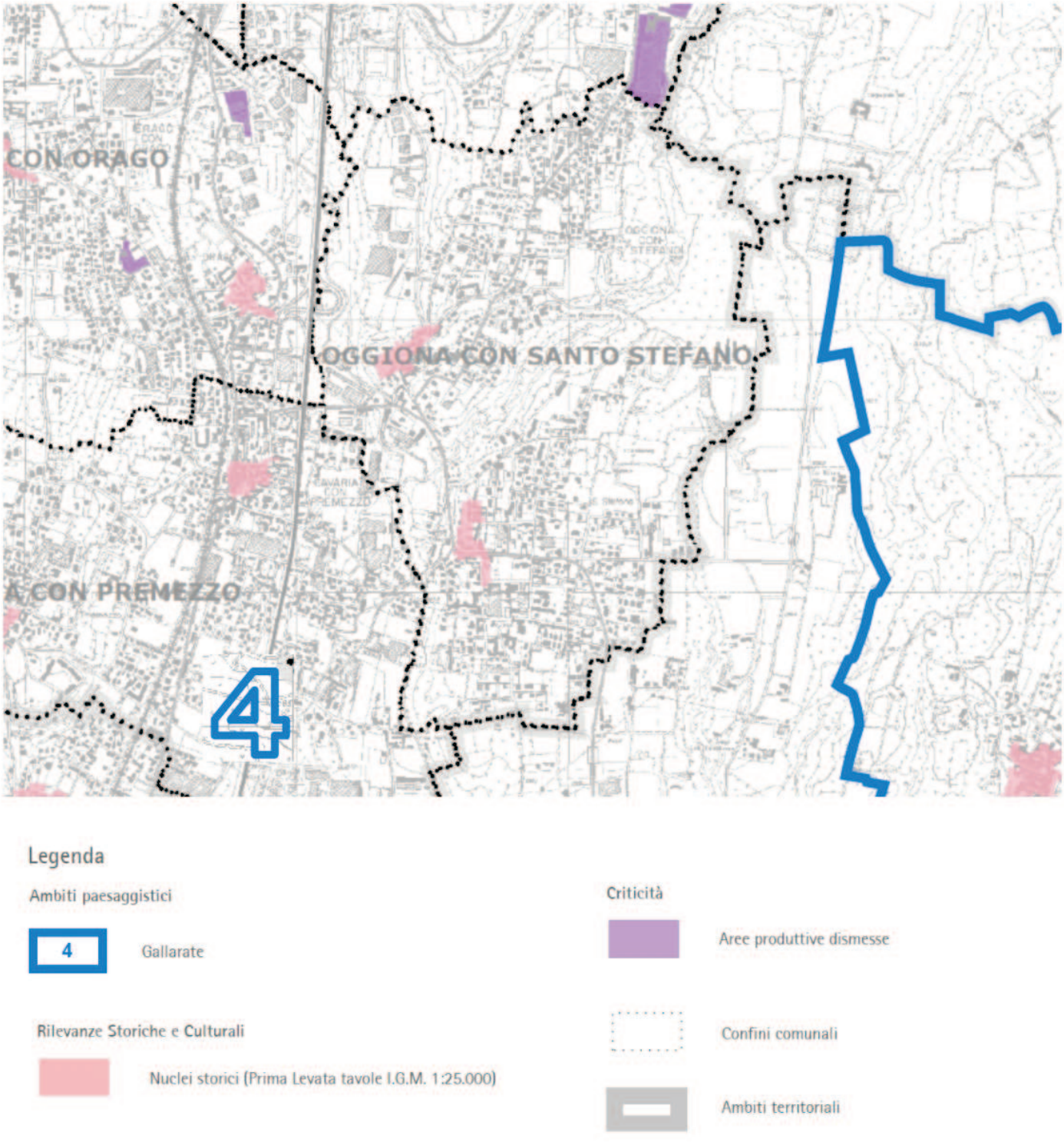


Figura 11: estratto della tavola PAE1g del P.T.C.P. -
- carta del paesaggio, rilevanze e criticità

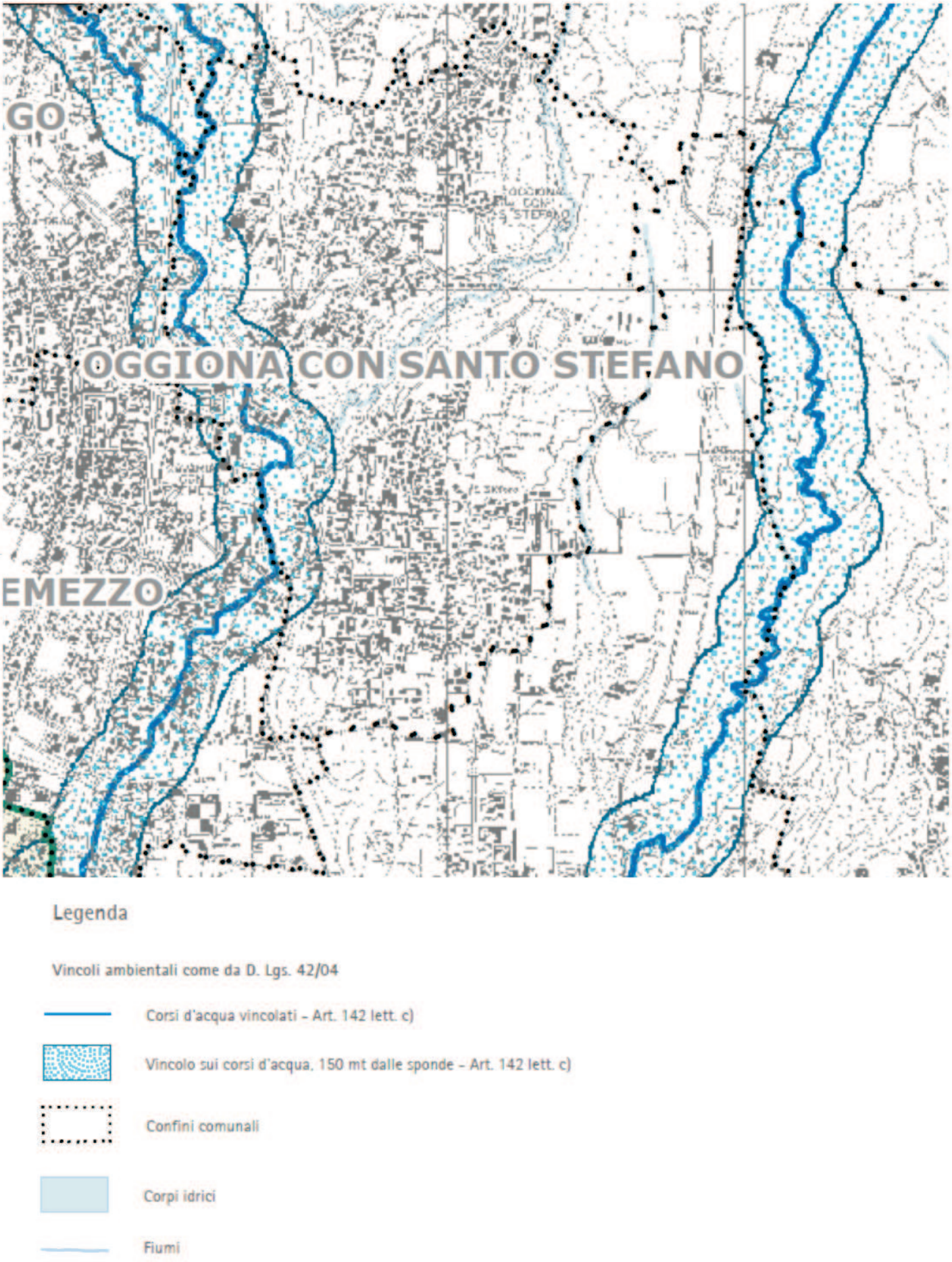
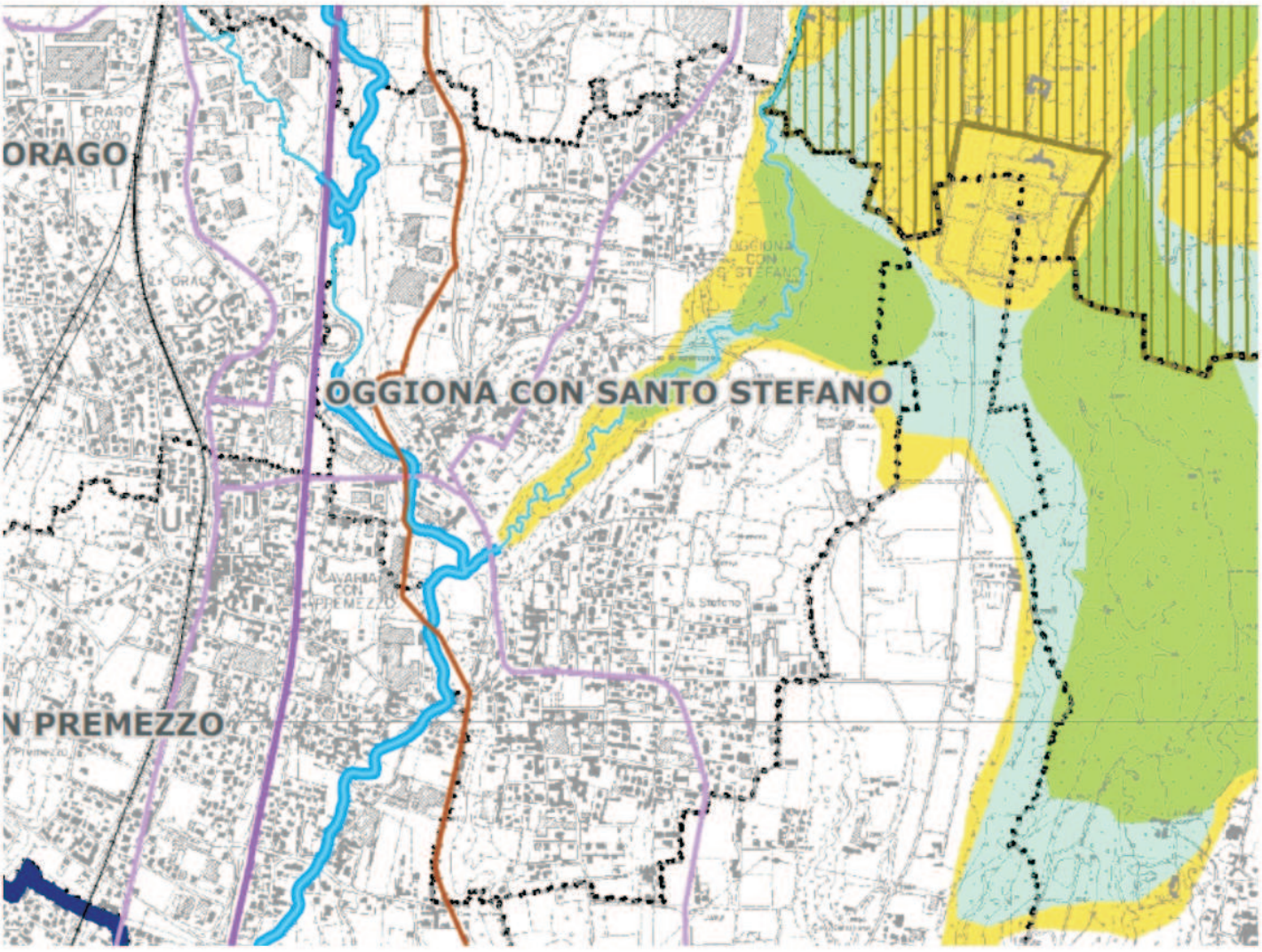


Figura 12: estratto della tavola PAE2 del P.T.C.P. - sistema informativo beni ambientali



Legenda

Elementi di progetto

- Core areas di secondo livello
- Corridoi ecologici e aree di completamento
- Fasce tampone di primo livello
- Corridoi fluviali da riqualificare

Riferimenti territoriali

- Viabilità in progetto
- Ferrovie esistenti
- Autostrade esistenti
- Infrastrutture per la mobilità esistenti
- Confini comunali
- Idrografia principale

Figura 13: estratto della tavola PAE3g del P.T.C.P. -
- paesaggio, carta delle rete ecologica

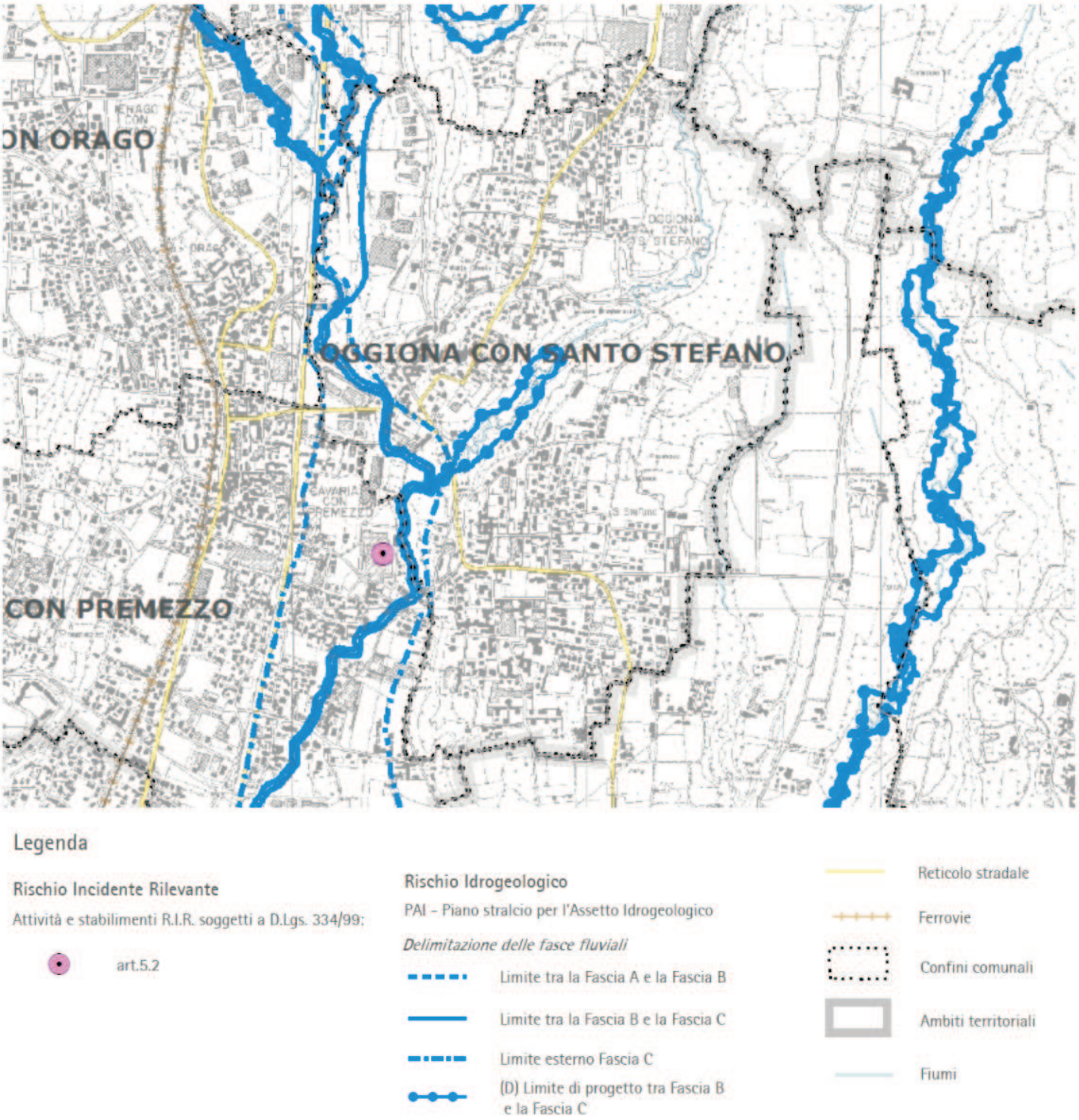


Figura 14: estratto della tavola RIS1g del P.T.C.P. - carta del rischio

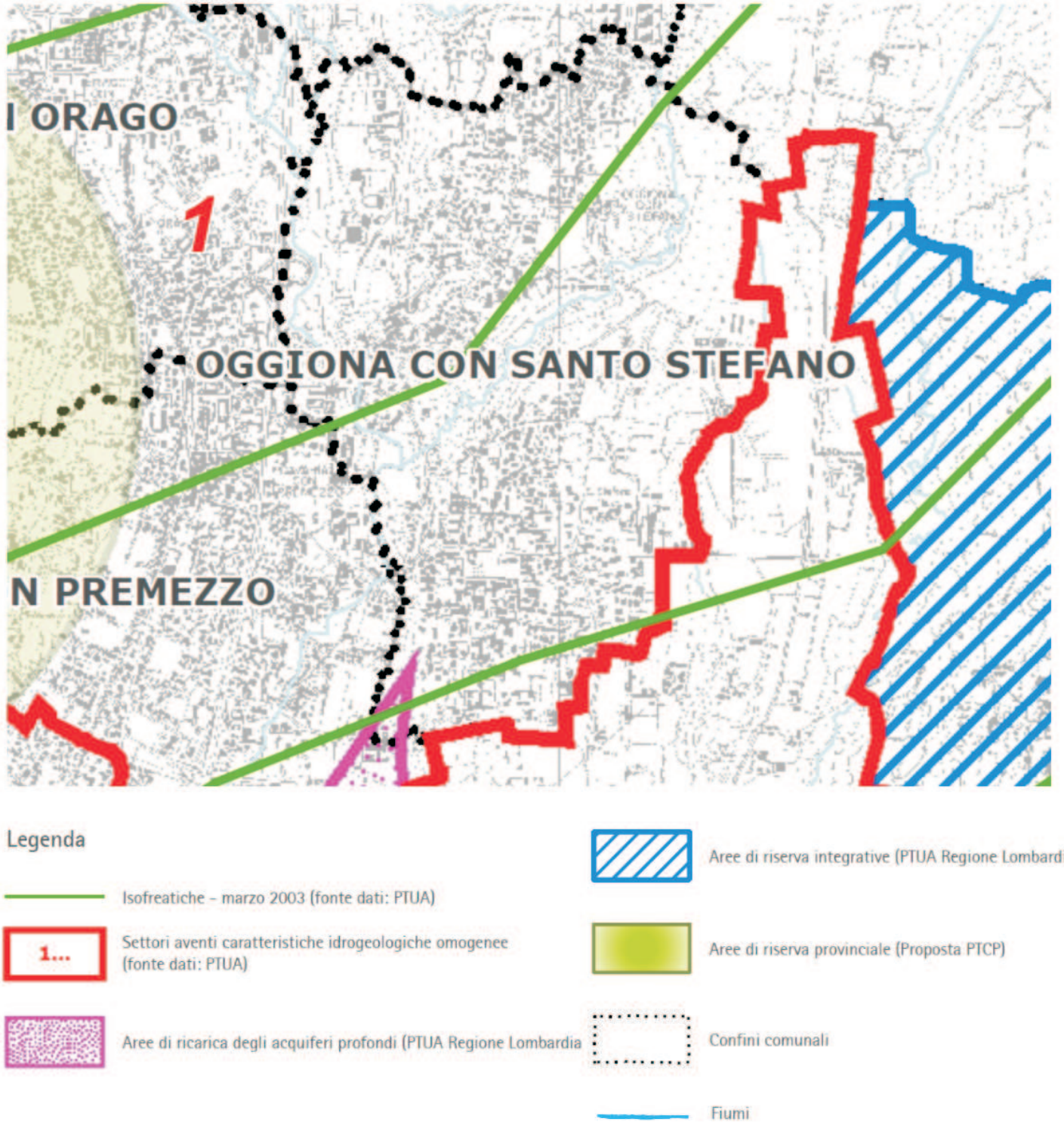


Figura 15: estratto della tavola RIS5 del P.T.C.P. - carta della tutela delle risorse idriche

2.4.5 Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.)

Il consiglio Provinciale di Varese, come contemplato dall'art. 47 dalla L.R. n. 31 del 5.12.2008, vista la D.G.R. n. 33 del 22.7.2010, ha adottato il P.I.F., Piano di Indirizzo Forestale per gli anni 2010-2025 relativo al territorio di competenza della Provincia, entro il quale risulta incluso anche il comune di Oggiona con S. Stefano.

Di seguito si allega lo stralcio della tavola 9g "*Carta delle trasformazioni ammesse*" per la valutazione dei risvolti inerenti le scelte del P.G.T. rispetto ai contenuti del P.I.F. oltre che alle previsioni degli ambiti agricoli previsti dal P.T.C.P., è stato affidato apposito incarico ad esperto del settore il cui esisto è contenuto nell'allegato n. DP1a "*Relazione Agronomica e forestale a supporto delle scelte di P.G.T.*" a cui si rimanda.

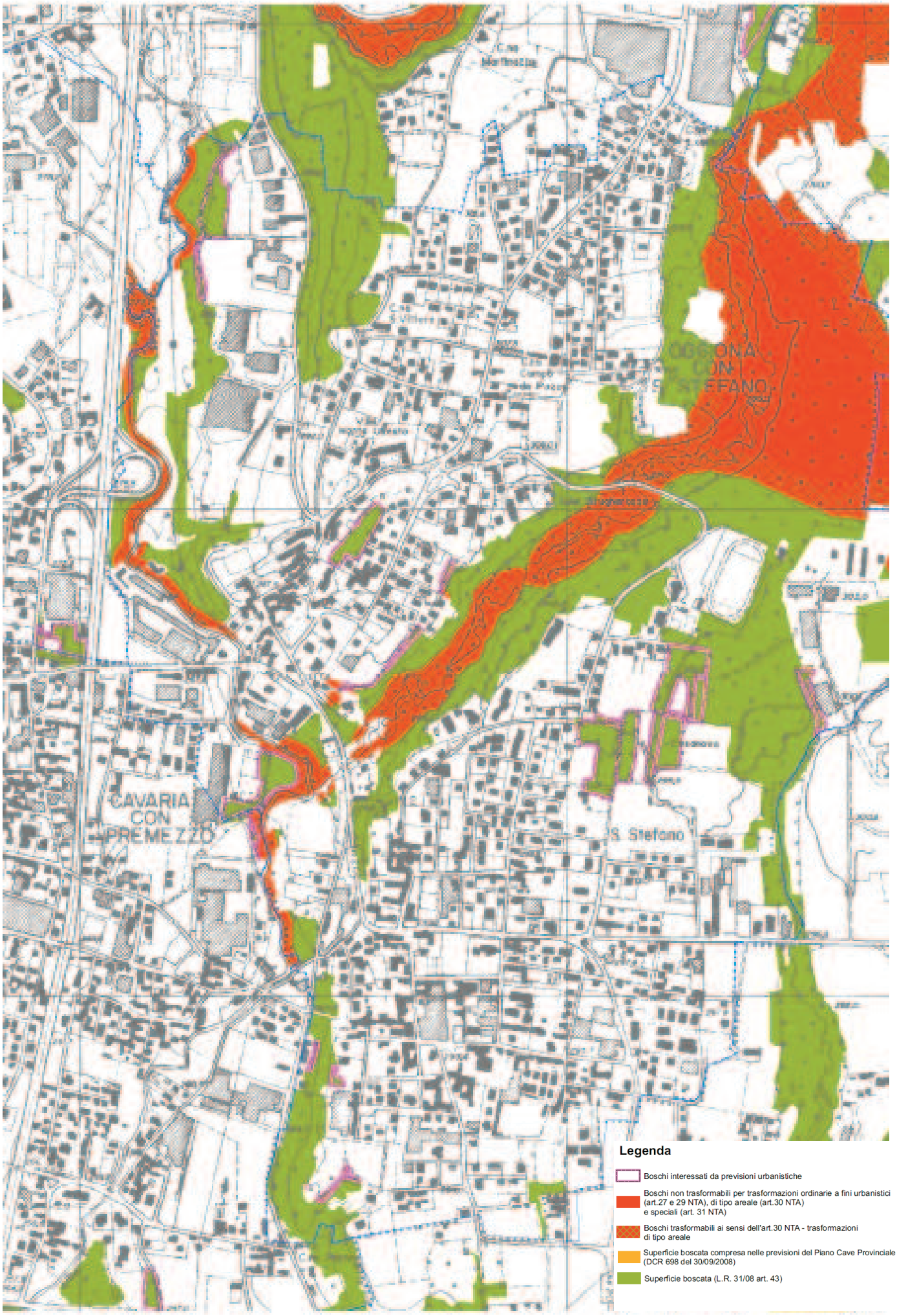


Figura 16: estratto della tavola 9G "Carta delle trasformazioni ammesse" allegata al Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Provincia di Varese 2010-2025

2.5 VINCOLI AMMINISTRATIVI

Parallelamente all'analisi delle indicazioni per la pianificazione a scala comunale contenuti dagli strumenti della pianificazione e programmazione di livello sovracomunale, il quadro ricognitivo e programmatorio del documento di Piano comprende la disamina dei vincoli amministrativi gravanti sul territorio comunale come definiti dalla legislazione vigente.

La documentazione conoscitiva dei vicoli territoriali rappresenta la guida per la definizione dei criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza degli specifici vincoli, ovvero per la tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici.

Il territorio di Oggiona con S.Stefano è interessato da:

- Piano Assetto Idrogeologico – R1 – rischio moderato
- Piano Assetto Idrogeologico – R2 – rischio medio
- Piano Assetto Idrogeologico – R3 – rischio elevato
- Piano Assetto Idrogeologico – R4 – rischio molto elevato
- Piano Assetto Idrogeologico – limite tra fascia B e C
- Fascia di rispetto dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano
- Impianti di telefonia mobile
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Territori coperti da foreste e da boschi – d.lgs. 42/04 art 142 lett. c)
- Fascia di rispetto fluviale – d.lgs. 42/04 art 142 lett. g)
- Fascia di rispetto New Millenium Observatory di Mozzate (Co)

Per i temi trattati in questo capitolo si veda quanto sintetizzato negli elaborati grafici DP6 e DP7

2.6 PROCESSO PARTECIPATIVO E RACCOLTA ISTANZE

Il processo partecipativo della popolazione ha avuto inizio con l'avvio del procedimento del P.G.T. avvenuto a seguito di deliberazione di G.C. n.7 del 23.01.2008.

La legge regionale lombarda n. 12/2005 ha posto in grande rilievo il suddetto processo partecipativo e di condivisione del Piano attraverso l'apporto dei cittadini e delle associazioni presenti sul territorio.

In particolare il parere delle parti sociali ed economiche deve essere acquisito da parte dell'Amministrazione Comunale prima dell'adozione degli atti di P.G.T. mediante specifici incontri che hanno lo scopo di aiutare le parti a formulare interventi mirati e costruttivi.

2.6.1 INCONTRI E ASSEMBLEE PUBBLICHE

Nello spirito della legge regionale, al fine di agevolare il processo partecipativo, l'Amministrazione Comunale di Oggiona con Santo Stefano ha organizzato una serie di incontri rivolti alla cittadinanza ed ai rappresentanti di Istituzioni/Associazioni/Enti, ai quali ha fatto seguito la distribuzione di appositi questionari mirati.

2.6.2 PROPOSTE DELL'AVVIO AL PROCEDIMENTO: ISTANZE

La conseguenza di quanto sopra è stata la raccolta di n. 55 istanze relative a proposte di inserimento nel P.G.T., che sono state raccolte e classificate nella seguente tabella:

01	Pro Loco	Sede adeguata – sala polifunzionale – messa a norma rifugio Carabelli. Un unico plesso scolastico – unico centro terza età – rivalutazione parco Villa Colombo – piazza – sala polifunzionale – maggiore dotazione parcheggi a livello comunale – pista ciclabile via Risorgimento – biblioteca con spazi rispondenti agli standard previsti – protezione aree rischio archeologico (via Risorgimento) – riqualificazione zona campo sportivo e pineta adiacente – valorizzare zone boschive – abbattimento bacino idrico via S. Vittore.
02	Gruppo Anziani S. Stefano	----------
03	Gruppo Anziani Oggiona	Sede più ampia. Piazza – parcheggi in zone sportive, plessi scolastici e rifugio Carabelli – sala polivalente per incontri, manifestazioni, assemblee – mercato – sedi per le varie associazioni.
05	Avis	Sala polivalente – parcheggi area comunale e rifugio Carabelli – un unico plesso scolastico – unica palestra funzionale – sistemazione pineta zona municipio.
06	Elementare Battisti	Un adeguato parcheggio esterno – miglioramento pavimentazione esterna – nuove attrezzature informatiche. Un unico plesso scolastico - Biblioteca con spazi rispondenti agli standard previsti - maggiore dotazione parcheggi a livello comunale – piazza – sala polifunzionale – miglior fruibilità parco comunale (presenza CSE non si concilia con esigenze della popolazione).
07	Elementare Cantore	Spazi per attività ricreative all'esterno e per i bambini in attesa di ingresso a scuola. Un unico plesso scolastico - migliorie interne – sala polifunzionale più ampia – strada adiacente alla scuola più sicura.
08	C.S.I. Oratorio S. Stefano	Campo calcetto coperto – maggiori contributi economici. Tomba per i religiosi – sala polifunzionale – palazzetto dello sport – percorso vita – mercato.
09	O.S. Calcio	Campi in erba sintetica – riqualificazione spogliatoi – illuminazione campo a 11 – ampliamento parcheggio esterno all'impianto sportivo – uso dell'area a sud-est della struttura. Piazza – sala pluriuso – bar interno ad impianto sportivo.
10	Gruppo Alpini	Piste ciclabili e fasce pedonali – sala pluriuso – installazione idranti presso area rifugio Carabelli.
11	Ass. Fiori	Luogo per lo svolgimento delle attività dell'associazione – spazi per i più giovani.
12	Tennis Club La Pineta	Un terzo campo da tennis.
13	Fratelli Pietrobon s.r.l.	Sistemazione vie di accesso zona industriale Bonifica – allargamento tratto iniziale via S. Severo e creazione marciapiede – allargamento via V. Veneto – definizione e presa in carico da parte dell'Amm. Comunale del tratto stradale entro la Lottizzazione Bonifica.
14	Harditalia s.r.l.	Valore di fondo troppo basso per Inquinamento Acustico –Impossibilità di

		conferire rifiuti urbani presso le piattaforme ecologiche.
15	Meccanica Chiodin s.r.l.	Strada comunale mai realizzata in località via S. Severo.
16	Antares s.a.s.	Mancanza linea A.D.S.L.
17	Farmacia Galli	Carenza spazio per esercizio attività – Individuazione collocazione adeguata per lo stesso – Visibilità dalla direttrice stradale Cavaria- Cassano Magnago.
18	Fratelli Sasso s.a.s.	Zona industriale meglio strutturata e relativa viabilità. Centro polifunzionale per giovani – area mercato – cappella per sacerdoti – palazzetto dello sport – piste ciclabili – percorso vita – aree verdi.
19	Tecno Building s.n.c.	Mancanza di un sito dove conferire modeste quantità di inerti e materiali di risulta.
20	Impresa Edile Martegani	Creazione rotatoria zona cimiteri – rendere edificabili mapp. 928, 929,1022, 1340.
21	Oms Fittings	Mapp. 1049 cambio di destinazione d'uso da E1 a B2
22	Naggi Laura	Mapp. 4155-4157 cambio di destinazione d'uso da E3 a possibilità di eseguire parcheggi coperti o box.
23	Aloisio Bartolomeo	Mapp. 849-3451 siano azzonati come zone esclusivamente residenziali.
24	Giuralarocca Michele	Mapp. 849-3451 siano azzonati come zone esclusivamente residenziali.
25	Khouiti Abdallah	Mapp. 849-3451 siano azzonati come zone esclusivamente residenziali.
26	Eurobil s.r.l.	Stralciare la proprietà costituita dai mapp. 372-1373 dal perimetro dell'area a verde identificata nella tavola del P.T.C.P. – frazionamento dei suddetti mappali dal P.A.D. 5.
27	Immobiliare Due G	Mapp. 1188-1818-1819-2258 cambio di destinazione d'uso da Bd2, assoggettata a P.A. a destinazione commerciale, a Residenziale e/o Terziario a completamento del P.A.
28	Parasacchi s.r.l.	Stralcio dei mapp. 38-115-116-117-1775-2537-2538-2739-2745-3740-3744-3746 dal P.A.D. 1 mantenendo la medesima destinazione d'uso.
29	Ferro Rino, Ferro Sergio, Meccanica Chiodin s.r.l.	Inserimento di nuova strada lungo lato est del mapp. 779 in zona via S. Severo.
30	Ferro Rino, Ferro Sergio, Meccanica Chiodin s.r.l., C.G.D., Brisider, F.lli Pietrobon s.r.l., Macchi Serafino s.r.l., Intercom s.r.l., Vajente s.n.c., F.lli Sasso, Impresa Edile Conti Renato	Inserimento di strada pubblica in zona via S. Severo.
31	Sacchi Silvia	Mapp. 2598 cambio di destinazione d'uso da E1 a Residenziale con adeguate quote di standards sia pubblici che privati.
32	Capaccio Carmela	Mapp. 3704 cambio di destinazione d'uso da E1 a Residenziale anche con modesta incidenza edificatoria.
33	Grasso Giovanni	Mapp. 987-1542-1566 cambio di destinazione d'uso da E2 a Residenziale anche con modesta incidenza edificatoria.
34	Manifattura Arno s.r.l.	Mapp. 4023 mantenimento della destinazione a verde pubblico, gioco e sport con l'esclusione espressa della possibilità di impianti per telecomunicazioni e radiotelevisione.
35	Colombo Franca, Adolfina e Luisa	Mapp. 1837 cambio di destinazione d'uso da F1 a Residenziale.
36	Piantanida Romano – Sposato Iolanda	Rendere la via monte Rosa tutta percorribile senza interruzioni e con accesso diretto alla via Volta.
37	Lottizzanti P.A.C. 5	Portare l'altezza massima degli edifici prevista all'interno del P.A.C. 5 da mt 7,00 a mt 10,00.
38	Rabolli Walter	Mapp. 327 cambio di destinazione d'uso da E2 a D1.

		Mapp. 963-1866 cambio di destinazione d'uso da D2 sottoposta a P.A.D. 6 (più una limitata superficie in D1) a D1.
39	Villa Luigi	Mapp. 1734 cambio di destinazione d'uso da E2 a Residenziale anche con modesta incidenza edificatoria.
40	Finarno s.p.a.	In merito al P.A.D. 1ed al P.A.D. 2 si chiede di identificare la previsione di piano attuativo così come risultava prevista dal precedente strumento urbanistico con conseguente modifica delle prescrizioni particolari di cui all'art. 25.4 N.T.A. In merito al P.A.D. 3 - le prescrizioni particolari, di cui all'art. 24.5 N.T.A., dovrebbero essere limitate alla definizione di standard qualitativi - dovrebbe prevedere maggiori possibilità gestionali e operative in sede di trattativa fra interessati ed Amministrazione – difficoltà nella realizzazione intersezione via per Solbiate con strada della Val d'Arno – rettifica limite zona boschiva e fascia di rispetto torrente Arno su tavola vincoli comunali – allargamento della fascia del P.A.D. su angolo nord-ovest.
41	Finarno s.p.a. , Mazzetti s.n.c.	In merito al P.A.D. 2 si chiede di suddividere lo stesso in due pianificazioni esecutive separate (come da tavola allegata) e la modifica delle prescrizioni particolari di cui all'art. 25.4 N.T.A.
42	Finarno s.p.a. , Parasacchi s.r.l.	In merito al P.A.D. 1 si chiede di suddividere lo stesso in due pianificazioni esecutive separate (come da tavola allegata) e la modifica delle prescrizioni particolari di cui all'art. 25.4 N.T.A.
43	Acconciature E Più di Ivorio Rosaria	Maggiore pulizia dei parcheggi – mettere un cartello nelle aiuole per non far fare i bisogni ai cani.
44	Buzzetti s.a.s. di A. Buzzetti e C.	Eliminazione parcheggio imbocco via privata per ingresso stabilimento al fine di facilitare l'accesso.
45	Ass. Pallavolo Oggiona	Palazzetto dello sport, teatro, cinema.
46	Spes Boschiroli Faustino s.n.c.	Viabilità centro paese difficoltosa.
47	Boschiroli Mauro	Mantenimento viabilità attuale
48	F.lli Pietrobon srl	Cambio destinazione da zona agricola a zona industriale
49	Rama carni srl	Necessità ampliamento struttura e maggiore copertura area occupata
50	Franco Parasacchi	Variazione a precedente nota
51	Massimo Migliazza per Finarno	Variazione a precedente nota
52	Barbiero Silvio e Paola	Mantenimento azionamento inalterato
53	Barbiero Rita e Luigia, Vergerio Ferruccio	Stralcio dal piano attuativo PAC1
54	Proverbio Biancamaria e Patrizia	Inclusione intero mappale nel PAC 5
55	Soc. Novello srl	Cambio destinazione d'uso da agricolo a produttivo

Tali proposte sono state raccolte in un'apposita tavola allegata al Documento di Piano e denominata "DP3 – Localizzazione istanze" dove le istanze, per l'appunto, sono state classificate in base alla loro ubicazione.

2.7-SISTEMA DELLA MOBILITA'

Nell'analisi e valutazione del territorio del comune di Oggiona con Santo Stefano non si poteva assolutamente prescindere dalla dinamica della mobilità.

Proprio per questo motivo ed in vista del redigendo P.G.T., l'Amministrazione comunale ha deciso di approfondire l'argomento di cui trattasi, conferendo previa determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n.353 del 24.09.2007, alla soc. CI.TRA srl di Milano, l'incarico per la redazione del Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.).

Il P.G.T.U. è costituito da un insieme coordinato di interventi volti al miglioramento delle condizioni della circolazione stradale nell'area urbana, dei pedoni, dei ciclisti, dei mezzi pubblici e dei veicoli privati, realizzabili nel breve periodo; la sua validità è pari a due anni dal momento dell'approvazione.

Nelle pagine a seguire sono state riportate alcune significative tabelle, assai utili poiché aiutano a comprendere i flussi ed i volumi di traffico nelle principali arterie comunali.

La redazione del P.G.T.U. del comune di Oggiona con Santo Stefano è stata caratterizzata da tre fasi:

- analisi macrourbanistica dei trasporti e della mobilità;
- rilevamento delle condizioni di traffico;
- individuazione degli interventi da realizzare (P.G.T.U.).

I FASE – ANALISI MACROURBANISTICA, DEI TRASPORTI E DELLA MOBILITA'

Questa fase si è articolata attraverso un approccio conoscitivo generale al quale ha fatto seguito un'analisi della situazione urbanistica e viabilistica del comune, una ricostruzione dello schema di mobilità e della rete di trasporto, attraverso la consultazione della documentazione utile e disponibile.

II FASE – RILEVAMENTO DELLE CONDIZIONI DI TRAFFICO

E' stata condotta una fase di monitoraggio delle condizioni di traffico, comprendente l'esecuzione di rilevamenti automatici del traffico nel comune e intervistando a campione gli automobilisti in transito.

III FASE – INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DA REALIZZARE

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, è stato elaborato il progetto complessivo dell'assetto della rete di circolazione viabilistica del territorio comunale.

In ordine alla progettazione sono stati pertanto individuati quattro macroargomenti e cioè:

- viabilità di previsione;
- assi ed intersezioni pericolose;
- elevate velocità veicolari e presenza di traffico pesante;
- ambiti da riqualificare.

Viabilità di previsione

E' stata condotta una determinazione dei calibri stradali e dei tracciati di nuova viabilità quali la viabilità di via Como e via Padova da integrarsi con la nuova viabilità del piano attuativo previsto dal vigente P.R.G. e denominato PAC2 e la strada di accesso che conduce all'altro piano attuativo sempre previsto dal P.R.G. vigente e denominato PAD4.

Assi ed intersezioni pericolose

Sono state individuate e progettualmente affrontate le seguenti criticità:

- pericolosità incrocio tra le vie Bonacalza e Moro;
- pericolosità incrocio tra le vie Como ed Asilo su via Volta;
- intersezione problematica tra le vie Padova, Volta e Vicenza;
- pericolosità via Veneto;
- intersezione pericolosa tra le vie Ronchetti, M. Grappa, Veneto;
- pericolosità percorso di via Risorgimento.

Elevate velocità veicolari e presenza di traffico pesante

Sono state individuate le seguenti situazioni:

- incremento di traffico pesante in via Per Cedrate;
- elevate velocità e traffico pesante in via S.Severo;
- invasione di traffico pesante in via S. Giovanni Bosco;
- presenza di traffico pesante in via Foscolo;
- presenza di traffico pesante in via Vicenza;
- elevata velocità in via Volta.

Ambiti da riqualificare

Sono state individuati i seguenti ambiti degradati che necessitano di riqualificazione:

- eventuale pedonalizzazione di piazza Italia;
- riqualificazione di piazza Dante.

2.8 IL SISTEMA URBANO

2.8.1 Sistema urbano, nuclei di antica formazione

Nel territorio del comune di Oggiona con S.Stefano sono riconoscibili i due nuclei storici di antica formazione:

- abitato di S.Stefano;
- abitato di Oggiona.

Per ricostruire l'evoluzione dei due centri, si è rivolta l'attenzione alle cartografie storiche, per la possibilità di evidenziare le permanenze e i cambiamenti, per la possibilità di decodificazione delle peculiarità del territorio, per la possibilità di correlare la storia con i valori territoriali e con le implicazioni in ordine agli usi del suolo.

I principali materiali in ordine ai quali sono state esperite le indagini sono i catasti e la carta topografica d'Italia redatta dall'istituto Geografico Italiano, elementi alla scala 1/25000 – denominati tavolette – di prima levatura. In ordine ai primi, la ricerca compiuta presso l'Archivio di Stato di Varese, riguarda la documentazione versata dall'ufficio tecnico erariale di Varese – istituito nel 1936 – e proviene dagli uffici tecnici erariali di Milano e Como, dai quali esso fu separato, come precedenti necessari per l'attività del nuovo ufficio.

In particolare sono state riprodotte:

- i fogli di mappa del Catasto Teresiano (databili dal 1721 al 1724, con copie al 1840), la cui prima rilevazione catastale inizia però nel 1718 sotto Carlo Vi;
- i fogli di mappa del Catasto Lombardo – Veneto (1850 ca.) derivanti dai lavori di ricensimento di terreni e fabbricati in 209 comuni delle province di Milano e di Como, ordinati con sovrana patente del 18 agosto 1854;il ricensimento fu proseguito senza sostanziale interruzione nel regno d'Italia fino al marzo 1886, quando con legge apposita, fu disposta una nuova rilevazione catastale (da cui il nome di cessato catasto).

Di seguito vengono quindi riportati stralci significativi delle cartografie sopracitate, per finire con il Piano di Fabbricazione dell'anno 1971, in maniera tale da comprendere appieno la dinamica evolutiva dei centri storici.

Figura 1: Mappa del Comune di Oggiona con Santo Stefano, Pieve di Gallarate, Ducato di Milano.

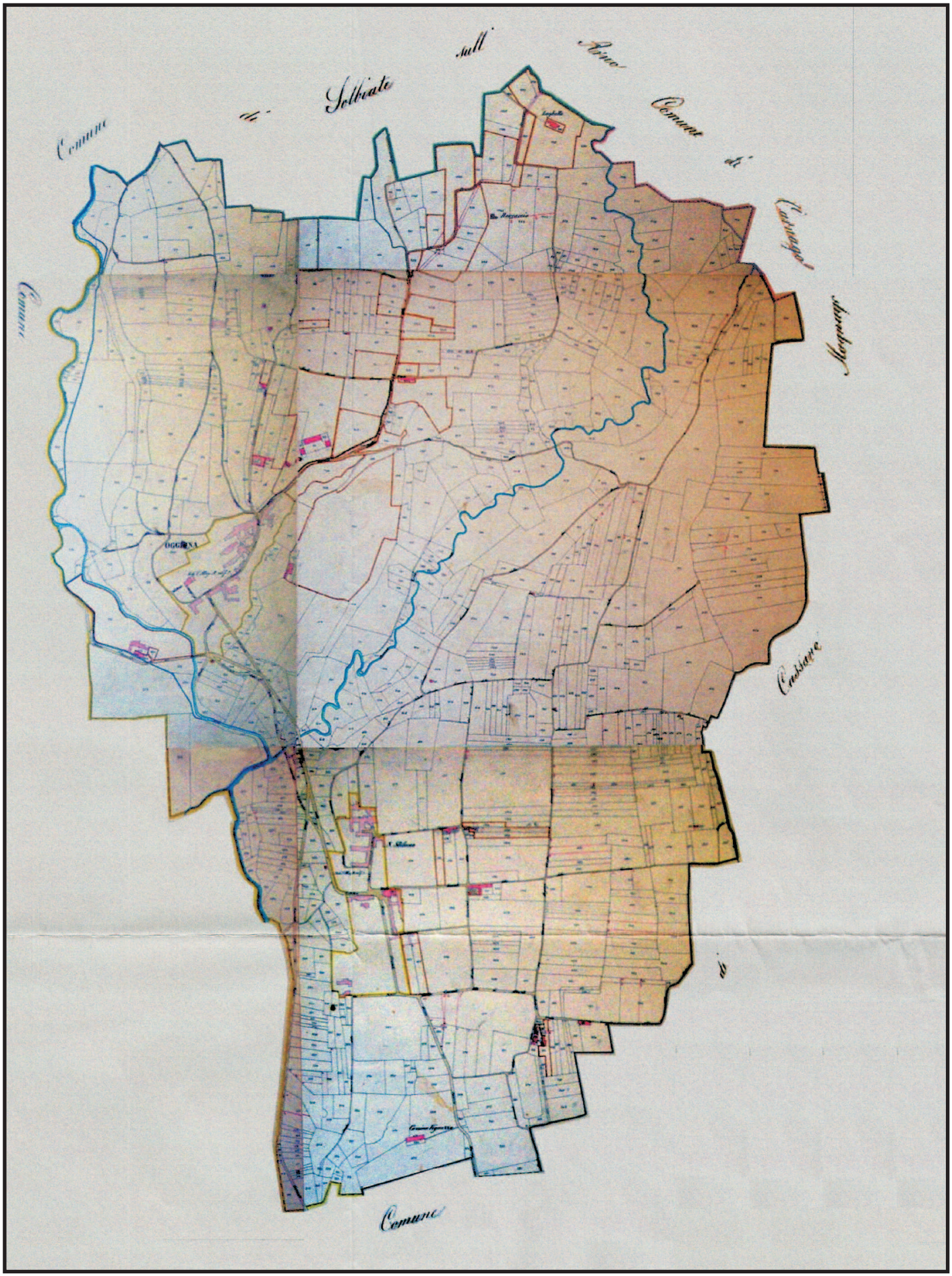


Figura 2: Cessato Catasto. Mappa del Comune di Oggiona con Santo Stefano, Mandamento di Gallarate, Provincia di Milano, rilevata nell'anno 1859.

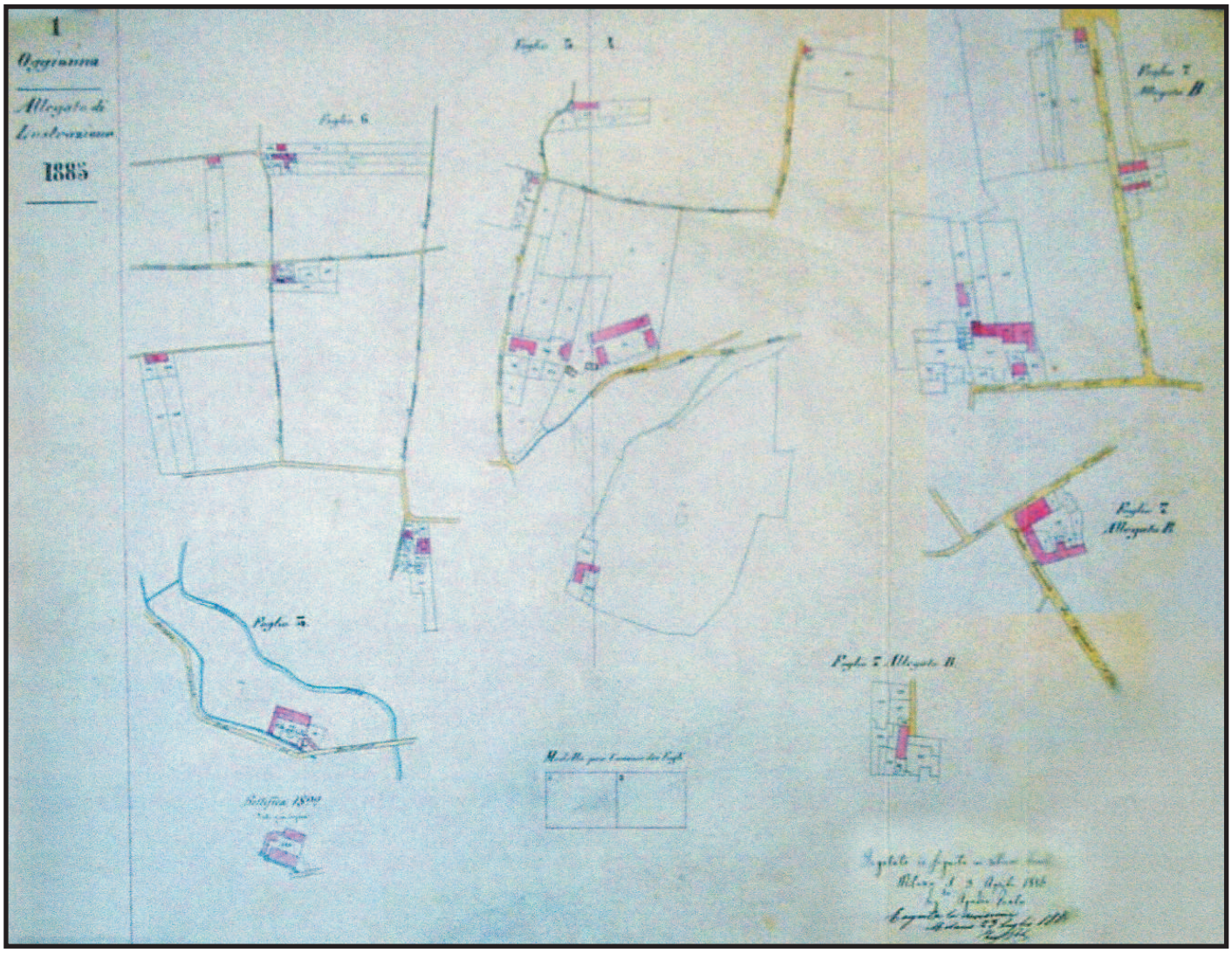


Figura 3: Cessato Catasto. Foglio 1 Oggiona. Allegato di lustrazione, 1885.

Figura 4: Cessato Catasto. Foglio 2 Oggiona. Allegato di lustrazione, 1885.

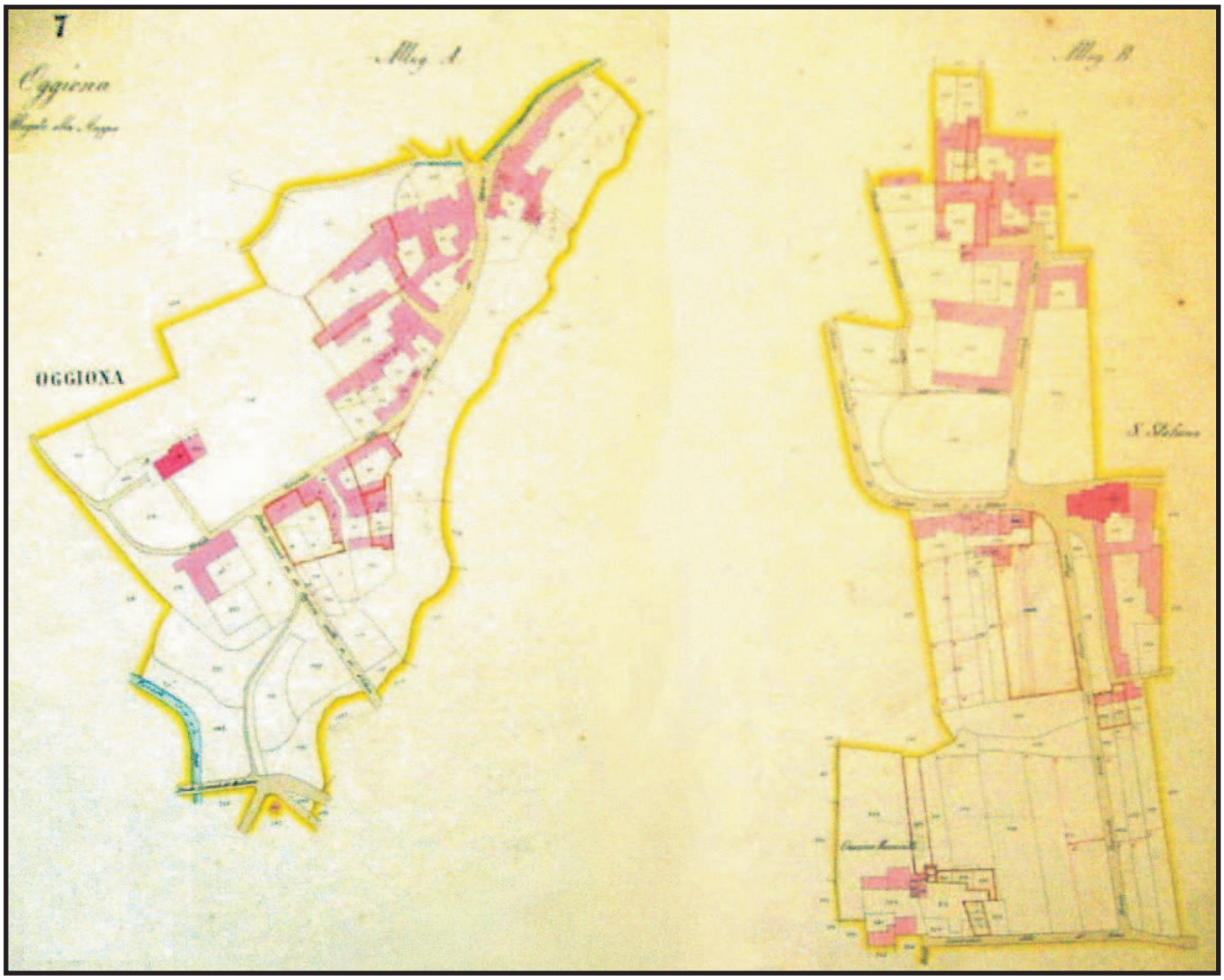


Figura 5: Cessato Catasto. Foglio 7 Oggiona. Allegato alla mappa.

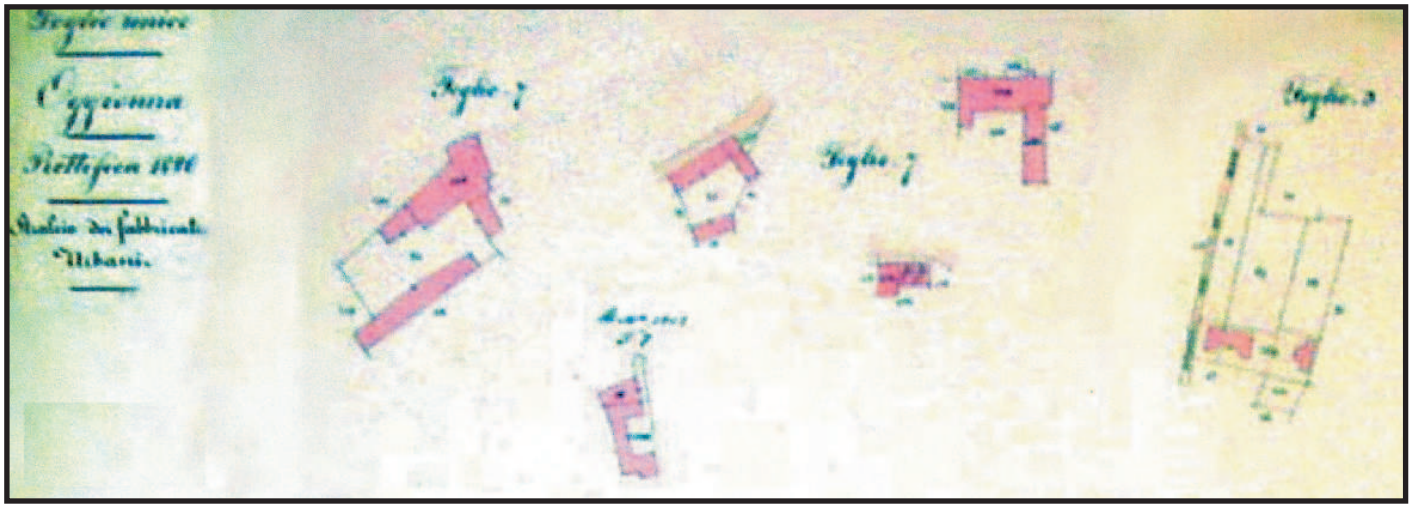


Figura 6: Cessato Catasto. Foglio Unico. Fabbricati Urbani. Rettifica 1890.

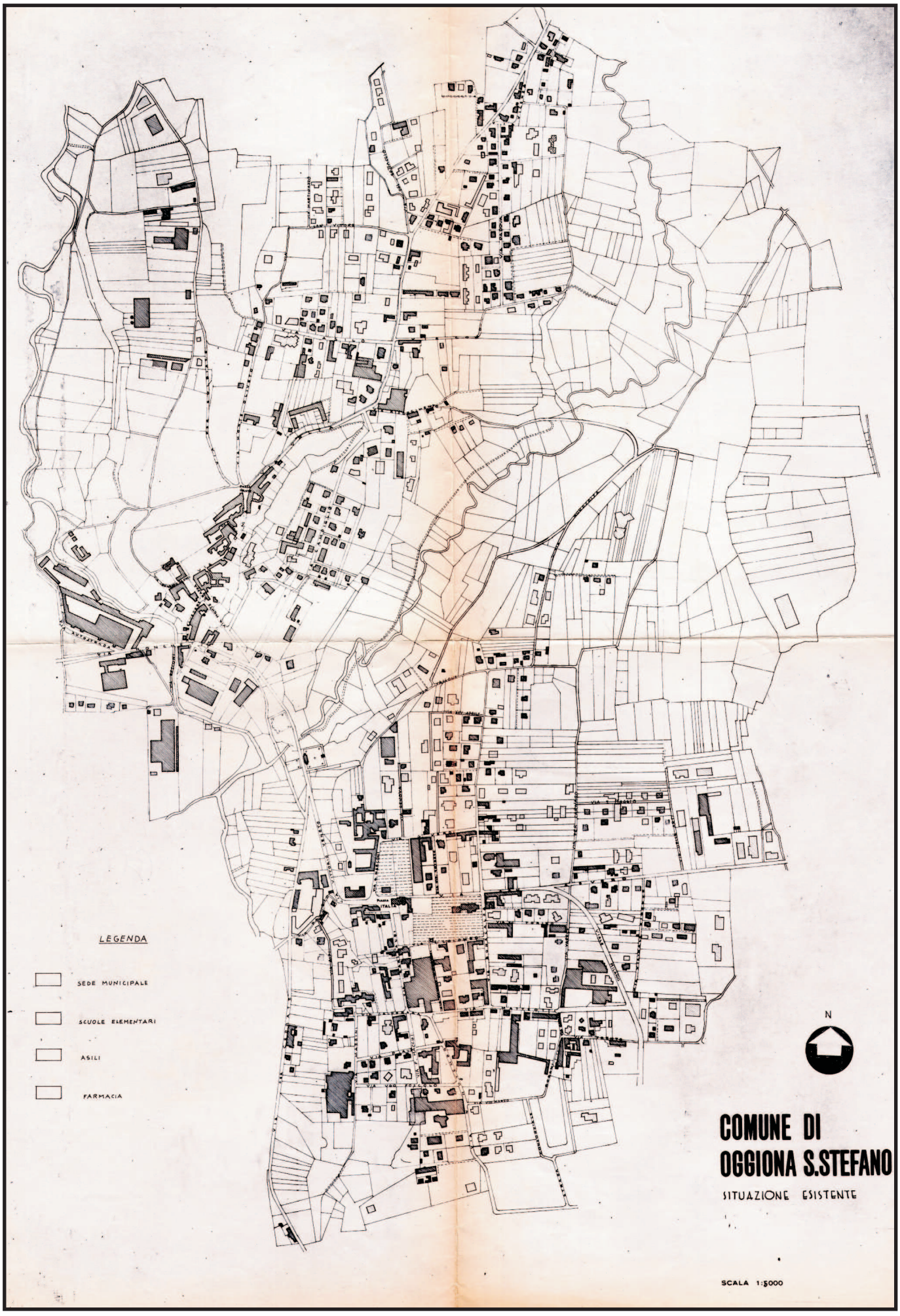


Figura 7: Piano di fabbricazione, anno 1971

2.8.2 Destinazione d'uso del costruito del piano terra, stato di conservazione degli edifici, consistenza dell'edificato

Dal punto di vista funzionale, l'abitato di Oggiona con Santo Stefano è fortemente caratterizzato da presenze residenziali. Lungo gli assi che hanno caratterizzato la morfologia si riscontrano varie tipologie edilizie: sono presenti i tipici corpi a forma di cascina in linea che hanno stretto legame con le strade su cui si affacciano, come denotano le aperture e i porticati presenti; laddove gli assi disegnano un lotto compatto figurano corpi agglomerati nella tipica forma della cascina a corte con esempi sia nella figura "aperta" che "chiusa". Permangono molti elementi tipici dell'architettura rurale, quali, ad esempio, solai in legno, orditura del tetto in legno, ballatoi, porticati, androni di ingresso alle corti. Si riscontrano alcune tipologie a rustico (edifici singoli o porzioni di fabbricati), ma di tratta di strutture abbandonate o adibite a deposito e autorimessa. Non mancano esempi di tettoie e baracche laddove i terreni siano ancora utilizzati come orti o giardino privato.

Sempre all'interno di questi ambiti sono riscontrabili le presenze di tipologie edilizie contemporanee che sono andate a colmare i vuoti lasciati nei secoli precedenti o che sono andati a sostituire parti dell'abitato. Le stesse forme tipologiche sono ben distinguibili all'interno del nucleo urbano e sono intercalate con le forme tipologiche tipiche dei secoli precedenti. Le attività commerciali hanno trovato soluzioni più agevoli all'interno di alcuni di questi edifici recenti, ma non mancano esempi inseriti in tipologie provenienti dal comparto originario.

In forme modeste sono presenti uffici, attività artigianali e attività produttive, localizzate puntualmente attorno alle piazze e lungo l'asse principale che taglia da est a ovest l'abitato.

Le coperture sono generalmente a due falde , con orditura lignea e manto i tegole.

Per quanto riguarda la descrizione funzionale del contesto, l'abitato si colloca in prossimità degli spazi di fruizione collettiva e degli spazi pubblici , piazze, chiese parrocchiali e servizi pubblici.

Nel complesso si può notare come l'abitato di Oggiona con Santo Stefano mantenga un discreto stato di conservazione. Buona parte degli edifici risulta essere abitato o utilizzato in funzione dell'attività insediata, lo stato di conservazione potrebbe essere portato a livelli più consoni alla qualità della natura dei luoghi. Se da una parte vi sono edifici che qualificano sia con la loro qualità architettonica sia con il loro stato di conservazione i luoghi che li circondano, dall'altra vi sono esempi di edifici che sebbene utilizzati non conservano un altrettanto buono stato di conservazione. E' da sottolineare come alcuni di questi siano in fase di ristrutturazione, e che si gioveranno così degli interventi in atto.

Diversa situazione appare per quegli edifici che risultano essere non utilizzati, che presentano nella quasi totalità un forte stato di degrado.

Date le tipologie abitative insediate, la maggior parte degli edifici è composta da unità a uno o due piani, a volte a corpo doppio, sporadicamente vi sono esempi di tipologie a tre piani, di solito appartenenti agli edifici contemporanei o di ristrutturazione recente.

Schedatura degli edifici dei nuclei di antica formazione

Nelle indagini condotte si è svolto un ulteriore approfondimento realizzando una schedatura degli edifici che compongono i nuclei di antica formazione in tutte le loro caratteristiche seguendo la scheda tipo qui di seguito riportata.

COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO

Località
Indirizzo
Tipologia del bene

Descrizione e note storiche

elementi meritevoli di tutela

Data compilazione scheda

AMBITO ANALISI

2.9 IL SISTEMA AGRICOLO – FORESTALE

Nell'ambito delle indagini afferenti la formazione del P.G.T., è stato ritenuto opportuno estendere lo studio di dettaglio anche alla componente naturale e, in particolare a quella agricolo – forestale. In particolare, per lo studio di dettaglio è stato dato incarico al dott. Nicoloso di procedere con apposita trattazione della materia, il cui lavoro costituisce comunque allegato al P.G.T. ed al quale si rimanda per gli approfondimenti.

A grandi linee si può comunque affermare che da indagini condotte attraverso tipologie rappresentate nel "catasto teresiano", i cui aspetti più significativi sono legati alla dislocazione preferenziale dei tre maggiori tipi di coltura (brughiera, boschi di castagno da taglio, arativi/prati/pascoli/orti), la forma di gestione a carattere agricolo è pressoché coincidente con l'attuale ambito urbanizzato. L'agricoltura interessava parte del piano superiore e le aree più fertili corrispondenti alle alluvioni in sinistra orografica del fiume Olona. I cedui di castagno, interessavano parte della scarpata morfologica di collegamento tra il pianalto e il fondovalle dell'Olona nonché la valle che attualmente divide Oggiona da S.Stefano. La porzione più settentrionale del pianalto era caratterizzata dalla diffusa presenza di brughiera e di brughiera alberata. In tali aree dominavano formazioni cespugliose formate da Calluna, Ginestre, graminacee (Molina cerulea) e da isolati alberi appartenenti a specie pioniere e dalle limitate esigenze podologiche. Fra questi è assai probabile che si potessero annoverare la Betulla ed il Pioppo tremulo; il grande colonizzatore di tali aree è risultato certamente il pino silvestre.

Considerando invece lo stato attuale, le formazioni ad alto fusto sono essenzialmente concentrate nell'estremità NE del territorio comunale e, solo limitatamente in alcuni tratti di scarpate morfologiche. Si tratta in genere di formazioni legate alla presenza pregressa del pino successivamente integrato con specie latifoglie.

Al pino, che costituisce la componente altifusto largamente prevalente, si associa un piano dominato da castagno ceduo; occasionale ma significativa appare la presenza di soggetti di quercia (Farnia), di ciliegio, di carpino bianco, di pino rigido e di soggetti di betulla.

Il piano arbustivo è caratterizzato da prevalenza di nocciolo, ma ritrovano anche sambuco e sanguinello. La rinnovazione è rara; si ritrovano semenziali di quercia rossa e sporadicamente di acero montano, ciliegio e castagno.

Fra le autoctone, oltre alla robinia, si riscontra la presenza di quercia rossa, del pino e la presenza diffusa di prunus.

I cedui sono dislocati essenzialmente lungo le aree di scarpata dove cioè esistono forti limitazioni all'attività agricola e lungo i margini delle linee di drenaggio superficiale. Si tratta essenzialmente

di formazioni a castagno e di formazioni di robinie. I robineti, non presenti alla data del censimento teresiano, sono dislocati lungo i margini dei campi delle linee di drenaggio superficiale oltre che in parte nella valle che divide Oggiona da S.Stefano. La presenza di querce ed in genere di una matricinatura nobile è di norma marginale nelle formazioni lineari mentre tende a crescere negli ambiti accorpati ed estesi; al contrario la scarsa copertura della specie e la sua gestione a ceduo hanno favorito l'ingresso del prunus. Il piano arbustivo si caratterizza per la diffusione di sambuco.
La dislocazione dei castagneti è in parte coincidente con quella del catasto teresiano. L'intensa copertura che esercita rende problematica la presenza di un diffuso piano dominato e di un piano arbustivo.
Sono presenti infine impianti artificiali costituiti da formazioni di latifoglie, pioppeti di fondovalle, conifere, impianti di pino strombo ed altre specie rilevabili soprattutto in prossimità dell'edificio comunale.

2.10 IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

La L.R. 12/05 pone l'accento sulla necessità che il quadro conoscitivo compia una ricognizione puntuale di tutti i beni immobili e le aree che rivestono particolare interesse e rilevanza sotto il profilo archeologico, storico – monumentale, naturalistico e paesaggistico e delle situazioni di specifica vulnerabilità o rischio.
Gli elementi di valenza paesaggistica presenti in Oggiona con Santo Stefano definiscono un profilo di qualità paesistica complessivo che costituisce una preziosa opportunità di corretta valorizzazione del territorio, da attuarsi sotto svariati profili; la conservazione e la manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti, l'attenta gestione paesaggistica e la ricerca di un'elevata qualità degli interventi di trasformazione, il recupero delle situazioni di degrado.
Vengono nel seguito descritte gli ambiti a valenza paesaggistica, e più in generale ambientale ed ecologica, che possono riconoscersi sul territorio di Oggiona con S.Stefano.
Le aree soggette a vincolo paesaggistico, caratterizzate dalla morfologia della valle dell'Arno, dove l'alternanza di prati e terreni coltivati, predomina sulle zone urbanizzate.

I beni paesaggistici ambientali, ovvero quegli elementi che assumono rilevanza paesaggistico-ambientale per le loro caratteristiche naturali, storiche e percettive possono essere così elencati:

- il torrente Arno;
- le aree boscate ed il verde pubblico.

Per i temi trattati in questo capitolo si rimanda all'elaborato grafico DP11 – beni di interesse paesaggistico, storico e monumentale.

2.11 L'ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Riveste importanza determinante la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico, che il Documento di Piano deve contenere sulla base di criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta Regionale.

Secondo lo studio geologico realizzato per il Piano di Governo di Territorio si è riportata la carta di sintesi, che rappresenta l'interpretazione degli elementi fisici, morfologici e idrogeologici, naturali ed artificiali, che per proprie caratteristiche funzionali e/o per lo stato di efficienza in cui sono mantenuti possono determinare un "dissesto più o meno grave" o comunque rappresentano un punto di debolezza del territorio.

La finalità che si vuole raggiungere è quella di fornire, a chiunque dovrà operare sul territorio, un riferimento sufficientemente dettagliato affinché in fase progettuale si possa adeguare la struttura e la funzionalità dell'intervento al contesto specifico in cui è inserito.

Dalle analisi dei caratteri fisici, morfologici, idrogeologici e dei modi in cui le attività antropiche si relazionano ad essi, è stato possibile riconoscere i fattori principali che portano all'individuazione del grado di pericolosità di una certa area.

In riferimento ai contenuti della deliberazione della Giunta Regionale n° 1566/05, come modificata dalla D.G.R. 7374/08, sono state individuate le seguenti aree:

- aree a franosità superficiale attiva diffusa (scivolamenti, soliflusso etc.); il comune di Oggiona con S.Stefano si presenta tutto a pericolosità nulla;
- aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile. Sono rappresentate alle aree di tutela assoluta e di rispetto, quest'ultima delimitata in base al criterio geometrico;
- zone interessate dalla presenza di centri di pericolo. In questa categoria sono state individuate sia le infrastrutture di pubblica utilità e di interesse pubblico, sia le attività industriali;
- aree adiacenti ai corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione. Sono state inserite in questa categoria tutti i terreni esterni al ciglio di sponda dei corsi d'acqua perenni e non con un'ampiezza pari a 10 metri secondo quanto definito dal R.D. 523/1904;
- aree ripetutamente allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali o frequentemente inondabili. Sono state cartografate le aree che risultano allagate, in base allo "*Studio geologico ed Idrogeologico per la ridefinizione e regolamentazione di aree soggette a P.A.I.*" ;

- aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza. Sono state cartografate le aree che, in base allo "*Studio geologico ed Idrogeologico per la ridefinizione e regolamentazione di aree soggette a P.A.I.*" risultavano allagate con Tempo di Ritorno pari a 500 anni;
- aree prevalentemente limo – argillose con limitata capacità portante. Sono state cartografate le aree che a causa di sfavorevoli condizioni litologiche, possono presentare bassa capacità portante.
- aree con riporti di materiale, aree colmate; In questa categoria sono state ricompresse le aree utilizzate come cave, ed oggi riempite o quelle che, negli anni passati, sono state oggetto di riempimento con RSU o altri materiale.

In funzione della presenza di uno o più elementi sopra esposti, vengono delimitate porzioni di territorio con differente classe di fattibilità geologica.

Secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 8/1566 del 22.12.2005, si individuano quattro classi di fattibilità geologica così definite:

- CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
- CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Per approfondimenti si rimanda alle analisi ed alle cartografie di sintesi dello "Studio geologico" redatto a corredo del Piano di Governo del Territorio.

Per i temi trattati in questo capitolo si veda quanto sintetizzato nell'elaborato grafico:
elaborato: DP 13 – assetto geologico, idrogeologico e sismico

3 LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

3.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE

La stesura del Piano di Governo del territorio, ed in particolare presente Documento di Piano, Rappresenta una reale possibilità di tradurre in pratica urbanistica gli obiettivi strategici dell'abitare descritti in premessa.

Una strategia che miri alla riqualificazione degli insediamenti esistenti in particolare le strutture produttive dismesse, alle aree residenziali e gli spazi pubblici.

L'arco temporale di riferimento al quale sono conformate le presenti scelte strategiche travalica l'arco temporale di validità del presente Documento di Piano, che è stabiliti per legge in soli 5 anni. La proposta è riferita infatti ad un assetto del territorio che, nelle presenti condizioni socio-culturali ed economiche, si ritiene opportuno per il territorio di Oggiona con S. Stefano coscienti che ben difficilmente nell'arco temporale di un quinquennio possano trovare tutte attuazione.. Va da se che al termine di validità del presente Documento di Piano tali scelte potranno essere riviste alla luce delle condizioni socio-culturali ed economiche che si verificheranno.

Poste queste premesse generali, si sono individuati alcuni punti nodali del territorio comunale sui quali si incentra l'azione pianificatoria attraverso anche la previsione degli Ambiti di Trasformazione Urbana (A.T.U.) come più avanti delineati e descritti.

3.1.1 I nuclei di antica formazione

Le parti di territorio individuate come nuclei di antica formazione, quali rilevanze storiche e culturali anche individuate nel P.T.C.P. sono:

- all'interno dell'abitato di Oggiona;
- la zona del nucleo centrale di S. Stefano.

Elementi di forza o di valore:

permanenza di caratteri tipologici e stilemici derivanti da modalità storiche di costruzione degli spazi e dei manufatti edilizi in grado di suscitare valore ambientale;

Elementi di criticità:

- presenza di interventi in epoche, più o meno recenti, che hanno in parte deteriorato gli aspetti tipologici originari;
- progressivo abbandono di attività commerciali in grado di creare valore rilevante ai fini sociali.

Previsioni strategiche:

creazione di spazi di qualità in funzione di un riuso della risorsa ambientale storica;

Obiettivi di Piano

- aumento del livello di qualità ambientale attraverso l'eliminazione delle superfetazioni realizzate anche in epoche non recenti ed apparati edilizi particolarmente obsoleti che inficiano la rilevanza paesistica dei luoghi;
- approntamento di modalità compensative per avviare concretamente le operazioni di riqualificazione;
- valorizzazione di spazi tipicamente relazionali come luoghi urbani rilevanti per qualità formale (assetti tipologici delle facciate, pavimentazioni, illuminazione, apparati funzionali).

3.1.2 Il tessuto urbano consolidato

Le parti di territorio individuate come ambiti del tessuto urbano consolidato risultano costituite dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento.

Elementi di criticità

- scarsa presenza di spazi relazionali e di ambiti di qualità urbana in grado di promuovere funzioni tipicamente urbane;
- assenza di vivacità imprenditoriale rilevante.

Previsioni strategiche

All'interno di questi ambiti si concentrano temi strategici del Piano di Governo del Territorio in relazione a:

- contenimento delle aree di espansione e conseguente riuso del costruito;
- riqualificazione urbana e risanamento;

Obiettivi di Piano

- mantenimento di un alto livello di qualità ambientale attraverso un rigoroso contenimento del perimetro del tessuto urbano consolidato ed un'attenta ricerca dei caratteri salienti della qualità del costruito;
- costruzione luoghi urbani rilevanti per qualità formale e spazi tipicamente relazionali attraverso l'introduzione di appositi meccanismi morfologici, tipologici e funzionali, individuando tempi e metodi per la loro attuazione;

- creazione di condizioni per aumentare la vivacità imprenditoriale attraverso opportunità ed incentivi premianti per l'insediarsi di attività in grado di generare attrattiva e valorizzazione dei luoghi.

Aree dismesse e in via di dismissione da riconvertire

Si ritiene essere il vero tema dei prossimi anni per questo territorio.

Sono stati individuati 6 ambiti di riconversione urbanistica (PAric) di aree interessate da dismissione delle attività produttive esistenti, o comunque da dismettere e rilocalizzare.

Previsioni strategiche

sviluppo dei poli produttivi posti a ovest dell'edificato;

delocalizzazione delle attività produttive presenti nel tessuto residenziale;

riqualificazione urbana;

occasione per datazione di servizi e spazi socio relazionali.

3.1.3 Gli ambiti di recupero urbano

Anche in questo caso, si tratta del vero tema dei prossimi anni, rappresentano allo stato attuale situazioni di degrado e pericolo, ma al tempo stesso, per la loro ubicazione interna all'abitato costituiscono un importantissime occasione di riconversione, seppure rispetto alle precedenti aree di riconversione di ben più modesta portata.

Nello specifico è stato previsto un solo ambito di recupero (PArec).

3.1.4 Attività produttive

Nel contesto del tessuto urbano consolidato sono stati ricompresi ed evidenziati appositi comparti caratterizzati da funzioni non residenziali, in particolare aree destinate all'industria, trattasi in prevalenza di aree di pertinenza di insediamenti esistenti.

Elementi di criticità

Rapporto con il contesto residenziale circostante,

Obiettivi di Piano

Contenimento del perimetro di tali ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato.

Inoltre il piano prevede n. 2 Piani attuativi per insediamenti industriali

3.1.5 Ambiti agricoli e boschivi

Finalizzate alla conservazione dei caratteri paesaggistici si individuano n. 3 macro ambiti: uno a nord-ovest lungo il torrente Arno, l'altro nella parte sud del territorio e infine uno a est che comprende anche l'Ambito di Trasformazione Urbana per servizi posto nelle immediate vicinanze degli spazi sportivi limitrofi alla sede municipale di via Bonacalza.

Previsioni strategiche ed obiettivi di Piano

In questi ambiti vengono definiti obiettivi generali:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agricola;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazioni hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Particolare attenzione sarà posta all'ambito agricolo posto lungo il corso del torrente Arno, fortemente caratterizzato da elementi significativi dal punto di vista ambientale e di particolare pregio ecologico e connotato da una configurazione geomorfologica tipica dei terrazzi fluviali di alta pianura incisi dai corsi d'acqua minori, dove si rileva la presenza di aree boscate e di vegetazione ripariale e che necessita di operazioni di riqualificazione e recupero ambientale.

Al fine di definire l'identità propria e le potenzialità di valorizzazione di queste aree, unitamente alla necessità di dare impulso ad azioni di tutela ambientale e idrogeologica il P.G.T. ne assume una tutela assoluta.

3.1.6 Servizi di interesse generale

A fronte di una dotazione di servizi complessivamente soddisfacente, si prevede la realizzazione di 6 nuove aree per servizi, per complessivi mq. 20.170,00 così ripartiti:

- STD1, area posta lungo la via Roma destinata a parcheggio pubblico;
- STD2, area posta lungo la via Campiglio destinata ad ampliamento dell'edificio scolastico esistente;
- STD3, area limitrofa all'attuale municipio in via Bonacalza destinata all'ampliamento delle strutture sportive esistenti;
- STD4, area posta lungo la via Vittorio Veneto destinata alla realizzazione di parcheggio pubblico in ambito cimiteriale;
- STD5, area posta tra le vie Garibaldi e Colombo destinata a nuova piazza;
- STD6, area posta tra le vie Asilo e Monte Oliveto destinata a parcheggio pubblico.

E' inoltre previsto l'insediamento di due nuove strutture pubbliche all'interno di aree per servizi esistenti già di proprietà comunale, consistenti in particolare nell'ampliamento della biblioteca comunale e della realizzazione di una nuova casa di riposo per anziani.

3.1.7 Aree per il commercio

Dalle analisi compiute sul sistema del commercio nel Comune di Oggiona S.Stefano si è rilevata la limitata dinamicità delle attività economiche, specialmente se confrontati con i comuni limitrofi e quelli posti a più grande distanza. Per fornire alla comunità servizi di varia natura si sono individuate due aree commerciali, una ad Oggiona e una a S.Stefano, coincidenti con le due medie strutture di vendita già esistenti.

3.1.8 Gli ambiti di trasformazione urbana

Rappresentano le vere nuove previsioni di espansione del P.G.T., e sono relative alle aree poste all'esterno del perimetro del centro edificato nel dettaglio sono previsti 12 A.T.U. distinti in residenziale (7), produttivo (4) e per servizi (1), come di seguito esposti.

TABELLA 1: Riepilogo Ambiti di Trasformazione Urbana

Ambito	*Superficie Territoriale*	
Ambiti di Trasformazione Urbana industriali (ATUi)	mq.	55.489,00
Ambiti di trasformazione Urbana residenziali (ATUr)	mq.	112.929,00
Ambiti di Trasformazione Urbana per servizi (ATUs)	mq.	12.561,00
TOTALE ATU	**mq.**	**180.979,00**

3.1.8.1 Gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziale

Sono stati previsti 7 ambiti di trasformazione urbana residenziali (ATUr); di questi 6 rappresentano una sostanziale riconferma di previsioni riviste e corrette già contenute nel P.R.G. ma che non hanno visto la loro attuazione, mentre una sola, quella che coinvolge le aree poste tra via Como e via Risorgimento, rappresenta una nuova previsione, seppure l'area in passato nel precedente P.R.G. era già stata prevista come edificabile.

TABELLA 2: Riepilogo Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali (ATUr)		
Ambito	*Superficie Territoriale*	
ATUr 1	mq.	14.957,00
ATUr 2	mq.	9.781,00
ATUr 3	mq.	26.104,00
ATUr 4	mq.	17.372,00
ATUr 5	mq.	19.397,00
ATUr 6	mq.	23.417,00
ATUr 7	mq.	1.901,00
TOTALE ATUr	**mq.**	**112.929,00**

3.1.8.2 Gli ambiti di trasformazione urbana produttivi

Sono stati previsti 4 ambiti di trasformazione urbana produttivi (ATUi), tutti questi rappresentano una sostanziale riconferma di previsioni riviste e corrette, gia contenute nel P.R.G. vigente ma che non hanno visto la loro attuazione.

TABELLA 3: Riepilogo Ambiti di Trasformazione Urbana industriali (ATUi)		
Ambito	*Superficie Territoriale*	
ATUi 1	mq.	30.898,00
ATUi 2	mq.	15.976,00
ATUi 3	mq.	8.116,00
ATUi 4	mq.	499,00
TOTALE ATUi	**mq.**	**55.489,00**

3.1.8.3 L'ambito di trasformazione urbana per servizi

E' stato previsto un unico ambito di trasformazione urbana a servizi (ATUs) posto lungo la via Bonacalza, area da destinarsi ad accogliere gli spazi per il nuovo mercato e per sopperire alla carenza dei parcheggi nella attigua area per servizi esistenti.

TABELLA 4: Riepilogo Ambiti di Trasformazione Urbana per sevizi (ATUs)		
Ambito	*Superficie Territoriale*	
ATUs 1	mq.	12.561,00
TOTALE ATUi	**mq.**	**12.561,00**

3.1.9 Accordo di Pianificazione con la Provincia di Varese

Detto accordo è stato promosso dal Comune di Oggiona con Santo Stefano al fine di co-pianificare l'assetto definitivo di una vasta area di espansione residenziale, un comparto di circa 8,70 Ha, all'interno del quale il P.R.G. aveva individuato ben quattro Piani Attuativi Convenzionati (PAC 5 – 6 – 7 – 8).

L'esigenza di addivenire ad una pianificazione condivisa nasce a seguito dell'entrata in vigore del P.T.C.P., che nel comparto in esame ha localizzato alcuni ambiti agricoli, stabilendo l'impossibilità di adottare i PAC tal quali.

L'accordo si propone di armonizzare le discordi previsioni degli strumenti di pianificazione, consentendo, da un lato, una attuazione seppur parziale del precedente P.R.G. trasposto poi nel P.G.T., dall'altro lato, il consolidamento e la concreta attuazione delle previsioni del P.T.C.P. per quel che concerne il "cuore" del comparto, connotato dalla maggior valenza agro-forestale, nella prospettiva di un suo incorporamento nel vicino Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Rile – Tenore – Olona".

Il Comune, infatti, nella consapevolezza che l'attuazione del proprio Piano di Governo del Territorio non poteva, a distanza di tempo dall'entrata in vigore dello stesso, non tenere conto del mutato quadro pianificatorio d'area vasta, fondato sul riconoscimento dei valori ambientali e territoriali degli ambiti agro-forestali, e si è quindi posto l'obiettivo di raccordare la crescita urbana alla tutela di detti valori.

L'obiettivo è risultato condivisibile da parte della Provincia la quale ha aderito all'accordo, ravvisando nell'utilizzo di tale strumento l'opportunità di meglio governare un processo di

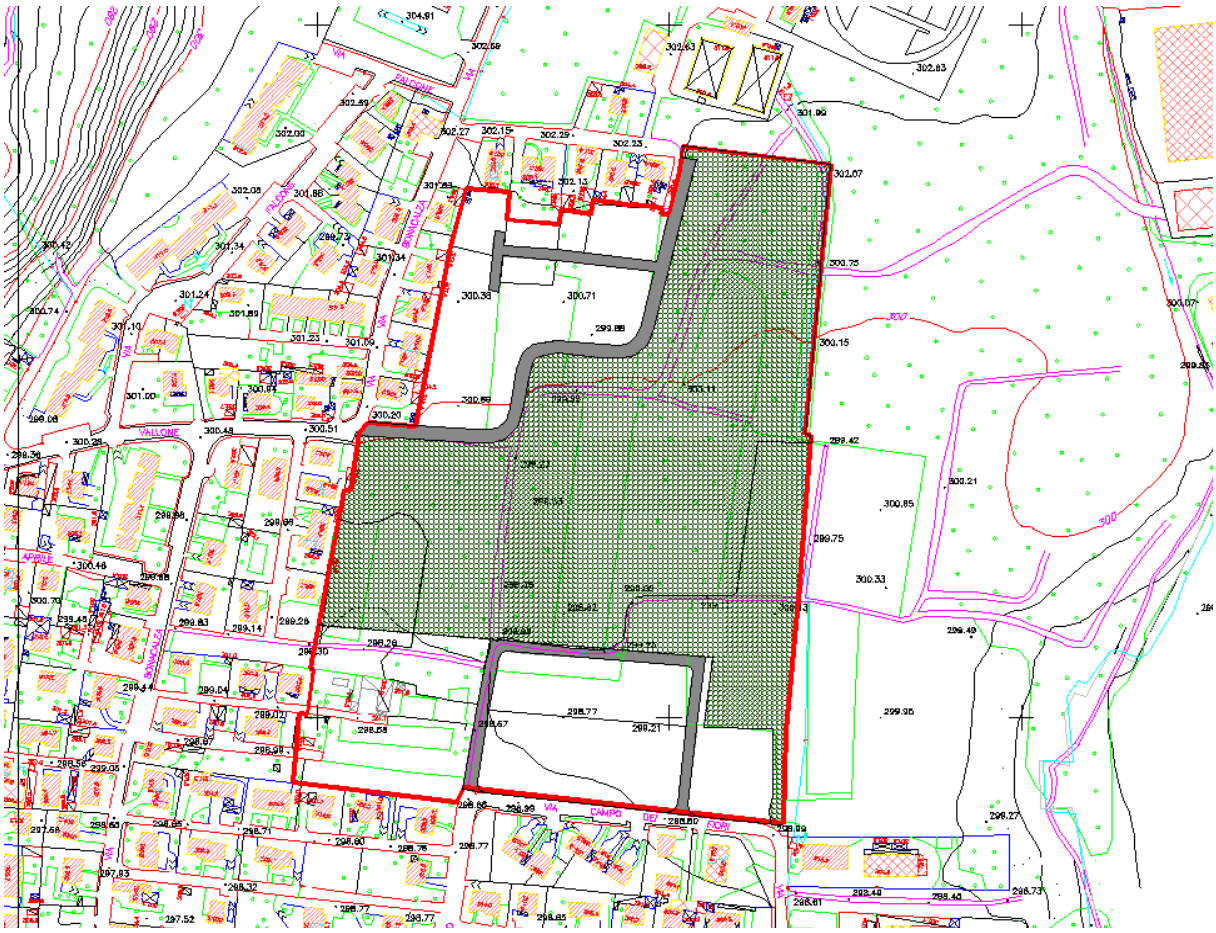
pianificazione che, difficilmente, troverebbe pari approfondimento in uno strumento urbanistico generale.

Obiettivi

Il presente strumento assorbe gli obiettivi già determinati dalla bozza di accordo e, nello specifico, si propone di sviluppare i seguenti obiettivi:

1. superare le incompatibilità tra le previsioni del P.T.C.P. e quelle del P.G.T., per consentire una pur parziale attuazione di queste ultime;
2. condividere il ridisegno del contesto agro-forestale che caratterizza la superficie del comparto formato dagli ex PAC 5 – 6 – 7 – 8 trasposti poi nel P.G.T. come ATUr 3 – 4 – 5 - 6, al fine di raccordare gli interessi collettivi concorrenti recati dalla pianificazione urbanistica e da quella territoriale;
3. definire l'assetto definitivo del suddetto comparto agro-forestale, individuando le possibili forme d'uso del medesimo;
4. consolidare, in una prospettiva di breve-medio periodo, il suddetto contesto agro-forestale in un P.L.I.S. ("Parco Locale di Interesse Sovracomunale), eventualmente da estendersi sino al P.L.I.S. R.T.O. (Rile – Tenore - Olona).

A tal fine già in sede di promozione dell'accordo è stata proposta una prima ipotesi pianificatoria, che vede l'assetto del comparto determinato (vedi figura sottostante) dalla concentrazione dei volumi edilizi lungo il lato sud e nell'angolo nord-ovest, mantenendo l'unitarietà, nel cuore del comparto stesso, del contesto agro-forestale.



Natura e processo di redazione

Natura giuridica

L'Accordo di Pianificazione è uno strumento pianificatorio di natura negoziale previsto dalle norme di P.T.C.P., descritto e disciplinato dall'articolo 9 e individuato tra gli strumenti attuativi del piano provinciale dall'articolo 105, ne sono inoltre state definite dal Consiglio Provinciale (DCP 28/2008) le modalità operative e procedurali.

Sostanzialmente l'Accordo di Pianificazione (A.d.P. in seguito) è finalizzato ad attuare il coordinamento tra i diversi strumenti di pianificazione e programmazione attraverso un processo di condivisione delle scelte tra amministrazioni ai diversi livelli. L'A.d.P., che deve comunque garantire il rispetto delle finalità e degli obiettivi del P.T.C.P., si caratterizza per l'adeguatezza del quadro conoscitivo di riferimento e persegue la coerenza complessiva del sistema di programmazione e pianificazione territoriale.

La natura negoziale dell'accordo si esplicita nel consenso unanime delle amministrazioni interessate; precisamente "*l'A.d.P., redatto in forma scritta a pena di nullità, si conclude con la definizione di un documento ricognitivo del consenso raggiunto dai soggetti a partecipazione necessaria, in ordine alle scelte pianificatorie assunte ed eventualmente da recepire nella rispettiva*

strumentazione urbanistica" (art. 9 delle Modalità operative e procedurali in materia di accordi di pianificazione ex art. 9 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.).
Nel caso specifico l'A.d.P. trova legittimazione nell'art. 43.2 delle norme d'attuazione del P.T.C.P., che ne consentono l'utilizzo al fine di poter attuare le previsioni urbanistiche dei P.G.T., assoggettate a pianificazione di secondo livello e di iniziativa privata, qualora non adottate alla data di entrata in vigore del P.T.C.P.

All'accordo in argomento partecipano, in qualità di soggetti a partecipazione necessaria, il comune di Oggiona con Santo Stefano e la Provincia di Varese, in quanto enti territorialmente interessati direttamente dalle politiche territoriali in oggetto; non sono stati individuati soggetti a partecipazione non necessaria.

L'accordo comporta variante, pur modesta, al P.T.C.P., da intendersi semplificata, ex art. 5, comma 6, della Norme di Attuazione del piano provinciale. Essa è approvata contestualmente al testo dell'A.d.P. con deliberazione del consiglio provinciale, corredata da una scheda informativa del contenuto della variante medesima. La delibera di approvazione è immediatamente depositata presso la segreteria provinciale ed assume efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di deposito, da effettuarsi a cura della Provincia. I soggetti partecipanti all'accordo dovranno conseguentemente adeguare i rispettivi strumenti di pianificazione.

Processo redazionale

La definizione dei contenuti dell'accordo, ovvero delle strategie di sviluppo descritte al successivo capitolo 3, è stata approfondita a partire dalla proposta di Accordo di Pianificazione promossa a seguito di nota del Sindaco di Oggiona con Santo Stefano dell'8.09.2008, e manifestazione di interesse e assenso a partecipare all'Accordo da parte della Provincia, con D.G.P. n. 246 del 29.09.2008.
Il processo di redazione ha visto integrare specifici approfondimenti tecnici e confronti in sede di comitato dell'Accordo di Pianificazione sia sulle scelte strategiche di interesse generale che sulle definizioni puntuali.

Il processo è stato assoggettato a verifica di esclusione VAS (ex d.g.r. 6420/2007, vigente all'epoca), con esito positivo, talché il decreto dell'autorità competente ha stabilito: "di escludere la necessità di VAS per l'accordo di pianificazione tra il Comune di Oggiona con Santo Stefano e la Provincia di Varese, finalizzato ad attuare, anche parzialmente, le previsioni del vigente P.R.G. comunale inerenti il comparto di espansione residenziale composto dai piani attuativi di iniziativa

privata denominati PAC 5-6-7-8". Il procedimento di verifica è stato applicato, ex art. 4, L.R. 12/2005, all'A.d.P. quale strumento negoziale in variante al P.T.C.P., al fine di accertare l'adeguatezza di obiettivi ed azioni rispetto alle esigenze di protezione dell'ambiente.
L'A.d.P. esula, invece, dal campo d'applicazione della Valutazione di Impatto Ambientale e della Valutazione di Incidenza.

Sistemi territoriali ed ambientali

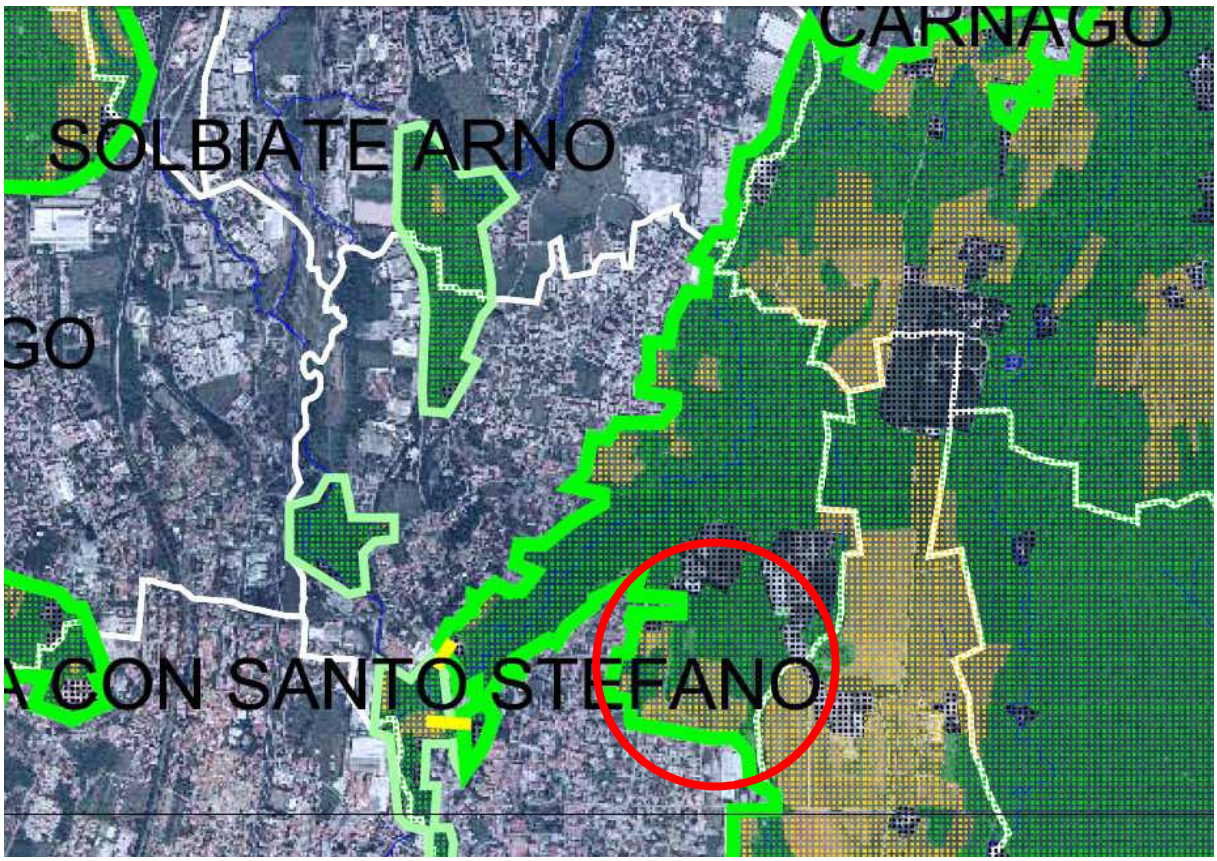
La proposta di A.d.P. definisce gli ambiti di influenza dello stesso a partire dall'individuazione dei temi/problemi sui quali lo stesso andrà ad incidere, generando effetti di rilievo sovracomunale:

- sistema urbano: il contenimento della potenzialità insediativa prevista nel P.G.T. costituisce il principale elemento di influenza rispetto al sistema urbano e risponde alla necessità di commisurare la crescita edilizia alle reali necessità della comunità locale, in un quadro di coerenza con le dinamiche socio-economiche attuali;
- paesaggio e natura: il sistema paesaggistico e il buon livello di naturalità, riconosciuto anche nella rete ecologica regionale, sono elementi che caratterizzano il territorio oggetto dell'accordo, in particolare vi si possono riconoscere due scale di influenza: area vasta e livello locale. A livello territoriale di scala vasta rileva l'importanza, ai fini di presidio ambientale, della connessione con il P.L.I.S. "R.T.O.", importanza che si riflette anche a livello locale nel valorizzare le presenze agro-forestali integrandole all'urbanizzato in chiave identitaria per la comunità oggionese;
- agricoltura: la presenza di superfici a vocazione agricola e boschiva, vede nell'A.d.P. lo strumento che può contribuire non solo a contenere il consumo di suolo libero, ma anche a consolidarne il ruolo ambientale ed ecologico.

Carattere sostanziale per la definizione vera e propria dei contenuti dell'Accordo di Pianificazione, è quindi il sistema ambientale ed, in particolare, la possibilità/opportunità di favorire la connessione ecologica con le aree del P.L.I.S.

Ambiente e rete ecologica

L'area interessata dall'A.d.P. si situa in una posizione periferica del territorio comunale, prossima al confine con Cassano Magnago (ad est) e Carnago (a nord). Questa porzione di territorio appartiene alla rete ecologica regionale, ed in particolare alla "Area prioritaria n. 1 – Colline del Varesotto".



Estratto cartografia R.E.R. con evidenziata la posizione del comparto

Le “aree prioritarie” sono state individuate analizzando i risultati della sovrapposizione di nove livelli tematici (Flora vascolare e vegetazione, Briofite e licheni, Miceti, Invertebrati, Cenosi acquatiche e pesci, Anfibi e rettili, Uccelli, Mammiferi, Processi ecologici). Per ciascun livello tematico sono state individuate le aree più importanti per la loro conservazione.

Nello specifico sono state classificate “Aree prioritarie” soltanto quelle zone in cui si è verificata la sovrapposizione di almeno tre Aree importanti per altrettanti livelli tematici. All’interno delle “Aree prioritarie” sono stati individuati “Elementi di primo livello”, ossia zone entro cui la sovrapposizione dei succitati *layer* risulta più elevata, e che, pertanto, contengono ciascuna diversi elementi di pregio naturalistico da conservare mediante l’applicazione di oculate politiche di gestione territoriale.

Le superfici più prossime all’urbanizzato costituiscono le parti meno pregiate del comparto (sotto il profilo di funzionalità ecologica), pertanto definite “aree di supporto”, mentre il cuore del comparto appartiene a pieno titolo alle “aree di elevata naturalità” (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali).

Le superfici a bosco, circa 3,40 Ha, presenti all’interno del comparto sono costituite da boschi di latifoglie, appartenenti alla tipologia “Robinieto misto” e più specificatamente al “Robinieto misto in evoluzione a querco-carpineto di alta pianura”. Al loro interno sono presenti matricine di querce invecchiate.

Il querco-carpineto d'alta pianura presenta una certa ricchezza floristica: oltre a farnia e carpino bianco si riscontrano castagno, rovere, pino silvestre, nonché alcune specie alloctone quali robinia, ciliegio tardivo e quercia rossa che hanno ormai occupato tutti i boschi dell'areale dei querco-carpineti.

Specie arboree indicatrici sono: *Quercus robur, Carpinus betulus, Prunus serotina, Robinia pseudoacacia*.

Il querco-carpineto ha notevole pregio naturalistico e rappresenta la tipologia autoctona tra le formazioni planiziali.

Le funzionalità di maggior valore attribuibili alle superfici boscate di questo comparto sono di tipo naturalistico, paesaggistico, e di salubrità.

La funzione naturalistica è direttamente legata alla conservazione della biodiversità, in misura particolarmente accentuata nella parte di pianura, in cui gli ambiti boscati, per quanto limitati, possono costituire le uniche isole di naturalità in una matrice territoriale estremamente semplificata ed antropizzata. Nello specifico caso dei boschi appartenenti al comparto di che trattasi, indipendentemente dal contesto in cui sono inseriti, la funzione naturalistica è direttamente correlata alla rarità, ovvero sia alla ridotta estensione territoriale, ed alla ricchezza in composizione floristica.

La funzione paesaggistica è legata, da un lato, alla struttura dei boschi di che trattasi, alla loro composizione, articolazione delle forme e dei colori; dall'altro lato, al ruolo svolto all'interno del contesto in cui sono inseriti e nella connessione in forma armonica con gli altri elementi del paesaggio (prati, ambiti di elevata urbanizzazione, zone residenziali, rete viaria).

La funzione di salubrità ambientale si concretizza, in sintesi, in una funzione di servizio alla qualità della vita delle persone che i boschi svolgono attraverso una pluralità di azioni (frangivento, mitigazione del clima, barriera al rumore e alle polveri, produzione di ossigeno e riduzione di anidride carbonica, …).

La presenza dei boschi costituisce elemento prezioso per l'innalzamento della qualità ambientale del comparto e rafforza la possibilità di integrare nel vicino P.L.I.S. "R.T.O." la porzione di comparto che si intende sottrarre all'espansione dell'urbanizzato, rafforzando il ruolo che la R.E.R. assegna all'area e, conseguentemente, estendendo su di essa la rete ecologica provinciale.

Gli ambiti agricoli

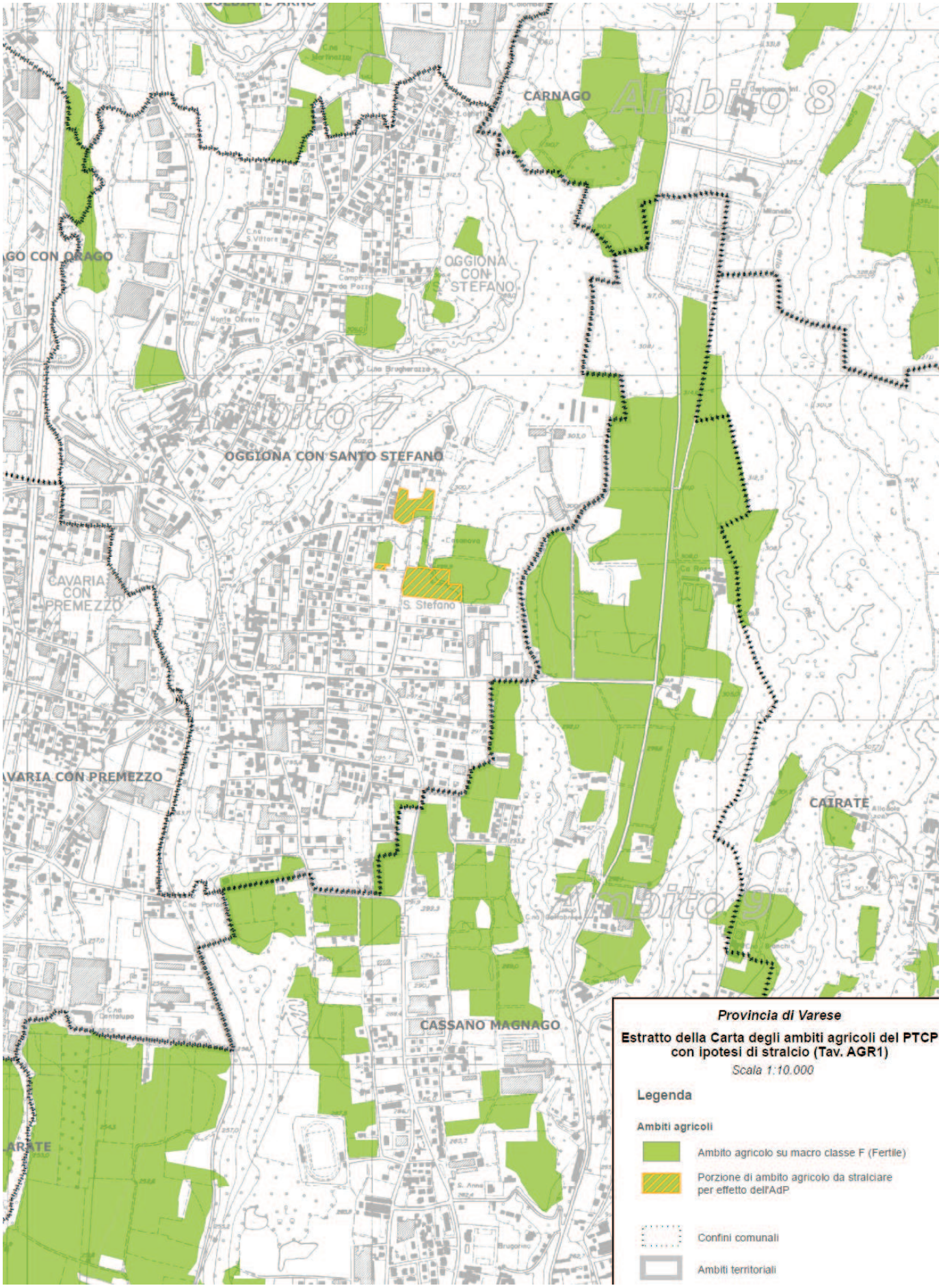
L'intero territorio di Oggiona con Santo Stefano, appartiene alla Regione Agraria n. 5 "Colline dello Strona", ed è caratterizzato da suoli "fertili" della 3^ classe pedologica, ovvero sia, da suoli adatti all'agricoltura ma che presentano severe limitazioni in ordine alle scelte colturali ed alle pratiche conservative.

La Regione Agraria in cui ricade Oggiona con Santo Stefano, all'interno della quale la Superficie Agricola Utile (S.A.U.) è prevalentemente a colture foraggere permanenti, fa parte del sistema agricolo detto delle "zone periurbane", (caratterizzate da frammentazione fondiaria e prevalenza dell'affitto), per le quali l'attività agricola ha un ruolo marginale in termini socio-economici. Stiamo parlando quindi di aree per le quali il ruolo dei suoli agricoli va valutato soprattutto in funzione alla valenza ambientale.

I suoli agricoli, o idonei all'agricoltura, del territorio di Oggiona con Santo Stefano non appartengono alle "aree agricole principali" della provincia di Varese, sono però classificati a valore agroforestale "alto", ovvero sia caratterizzati da discreta capacità d'uso, sia pure, come si accennava, con limitazioni colturali.

Le superfici agricole (la cui area è pari a poco più di cinque ettari) nel comparto oggetto della proposta di A.d.P., vedono nel seminativo l'uso del suolo registrato nelle cartografie tematiche (DUSAF – Vegetax). Ciò corrisponde a quanto riscontrabile in loco (si osservano prati permanenti e coltivazioni di cereali). Nel Sistema Informativo Agricolo della Regione Lombardia, esse non risultano formalmente in capo ad alcun imprenditore agricolo.

La realizzazione degli ATUr potrà comportare una sottrazione di superficie classificata a ambito agricolo. Le aree sottratte sono state comunque individuate in posizione periferica, ricercando la contiguità con l'urbanizzato, come riportato nella figura sottostante.



Aree sottratte alle aree agricole del P.T.C.P. in seguito a Accordo di Pianificazione con la Provincia di Varese

I terreni direttamente interessati dagli ATUr fanno parte di una superficie più ampia classificata dal P.T.C.P. come ambito agricolo di superficie pari a circa 5,7 Ha, di cui quella compresa nel perimetro di interesse (perimetro in rosso) è pari a circa 3,64 ettari.

Le superfici sottratte per la realizzazione dei PAC sono pari a circa 1,97 ha, mentre vengono mantenuti circa 1,94 ha.

Rispetto alla superficie inclusa nel perimetro degli ATUr si registra una perdita di aree agricole pari a circa il 54%, mentre rispetto alla superficie complessiva dell'ambito agricolo la percentuale scende a circa il 35%.

Strategie di progetto e azioni di sviluppo

Le strategie di sviluppo che i soggetti sottoscrittori vogliono condividere con l'A.d.P., prendono forma a partire dagli obiettivi posti alla base della promozione dell'Accordo stesso e dalle considerazioni di cui ai paragrafi precedenti.

Tali strategie consistono:

1. insediamento di nuove residenze, ed eventuali funzioni compatibili, contenendo il consumo di suolo libero attraverso la concentrazione delle nuove edificazioni ai margini del comparto più prossimi all'urbanizzato esistente;
2. salvaguardia e riqualificazione delle superfici naturali che dal centro del comparto si propagano verso le aree rurali a nord e ad est dello stesso, e che costituiscono un elemento di primo livello della rete ecologica regionale nel contesto territoriale di riferimento, contestualizzando a livello locale gli indirizzi di salvaguardia della rete ecologica medesima;
3. costituzione dei presupposti per l'estensione, sino al comparto che racchiude gli ATUr 3 – 4 – 5 - 6, del P.L.I.S. "Rile – Tenore – Olona";

Esse vengono perseguite nell'Accordo attraverso le seguenti azioni:

1. la definizione delle aree di concentrazione edilizia e delle ipotesi, non vincolanti, di assetto planivolumetrico;
2. la definizione di specifici indirizzi per la salvaguardia e la riqualificazione delle superfici agro-forestali da sottrarre all'urbanizzazione;
3. il riconoscimento della rilevanza sovracomunale del suddetto sistema agro-forestale e la condivisione del percorso di istituzione del P.L.I.S. in comune di Oggiona con Santo Stefano, ad estensione del P.L.I.S. "Rile – Tenore – Olona".

Le aree di concentrazione edilizia

L'approccio alla soluzione delle criticità conseguenti alle discordanti previsioni degli strumenti di pianificazione a diversa scala, si è concretizzato nel cercare una possibile mediazione tra le diverse esigenze, non in un'ottica di compromesso bensì di co-pianificazione, tesa a definire scelte condivise e reciprocamente riconosciute come migliorative: da un lato, rispetto al carico insediativo ed al consumo di suolo libero che il P.G.T. consentirebbe; dall'altro rispetto al riconoscimento delle corrette priorità ambientali che il P.T.C.P., in quanto strumento di scala vasta, non poteva aver evidenti all'atto della sua stesura originale.

Si è dunque operato per coniugare la crescita urbana al consolidamento dei valori ambientali ed al rafforzamento dell'identità di un territorio in cui l'antropizzazione vuole integrarsi nell'ambiente senza opprimerne irrimediabilmente le peculiarità più pregevoli.
E' stato commissionato uno studio preliminare (al quale si fa rimando per maggiori dettagli) per studiare la riqualificazione delle aree da sottrarre all'edificazione, identificando anche le aree destinate ad ospitare i volumi edilizi, come da intesa tra Comune e Provincia, nonché un'ipotesi planivolumetrica (puramente indicativa e non vincolante).

Si è così sviluppata una proposta di assetto del comparto che vede quest'ultimo diviso in tre zone:

1. una zona di concentrazione edilizia a nord-ovest, a ridosso delle abitazioni lungo Via Bonacalza;
2. il "nucleo" agro-forestale del comparto, al centro dello stesso ed in diretta connessione con le aree rurali che si estendono oltre Oggiona, sino a Cassano Magnago e Carnago;
3. una seconda zona di concentrazione edilizia, a sud, ad espandere l'urbanizzato lungo Via Carnago e Via Campo dei Fiori.

Le zone di concentrazione edilizia ridisegnano, di fatto, lo sviluppo urbanistico del comparto, pur mantenendo inalterati confini e parametri dei ATUr, ed assicurano la piena salvaguardia della zona centrale, affermando la volontà di integrare, anche in senso morfologico, città e campagna, con quest'ultima che non è più qualcosa di estraneo e residuale alla prima, bensì parte della stessa; l'urbanizzato abbraccia la natura, non la opprime, scambia con essa relazioni, visuali, percorsi, funzioni.

La concretizzazione del nuovo assetto può avvenire per fasi, connesse all'adozione ed all'approvazione dei singoli ATUr, anche temporalmente disgiunte, ma sempre aderenti agli indirizzi stabiliti con l'A.d.P. e perseguendo gli obiettivi dello stesso. Ogni ATUr avrà in carico una

quota parte di interventi per la valorizzazione del contesto agro-forestale, proporzionale alla propria quota di sviluppo edilizio.

Gli indirizzi per la salvaguardia e la riqualificazione delle superfici agro-forestali

L'analisi del contesto ambientale e l'attenzione allo stesso riservata nella rete ecologica regionale consentono di evidenziare l'opportunità rappresentata dalla conservazione delle superfici agro-forestali che formano il cuore del comparto, nell'ottica di realizzare una migliore integrazione tra ambiente naturale e ambiti urbani e di ampliare i confini del P.L.I.S. "R.T.O.", che attualmente si arresta al confine comunale.

In tal senso lo studio preliminare commissionato (al quale si fa rimando per maggiori dettagli) fornisce indicazioni, non prescrittive, inerenti la sistemazione dei percorsi, la conservazione degli elementi del paesaggio consolidato, gli arredi minimi per gli spazi destinati a fruizione collettiva, ecc. Tali indicazioni potranno anche trovare modalità attuative diverse da quelle indicate nel progetto di massima, purché nel perseguimento degli obiettivi dello stesso.

All'atto pratico le azioni da condurre sono davvero minimali, e consistenti, in primo luogo nell'attrezzare i percorsi già esistenti, attraverso la posa di elementi d'arredo atti a rendere più piacevole l'attraversamento e la sosta. Potranno anche essere aperti nuovi brevi tratti di sentiero. Più impegnative saranno le azioni di riqualificazione boschiva, tese ad innalzare la qualità forestale degli impianti arborei esistenti, azioni da condurre preferibilmente in collaborazione con il competente settore della Provincia.

Il miglioramento delle superfici naturali dovrà essere finalizzato a far percepire le stesse come elemento di valore collettivo ed identitario per l'intera comunità locale, ma anche come fattore di pregio per il comparto, all'interno del quale i nuovi complessi edilizi troverebbero nelle superfici agro-forestali valorizzate dalle opere di riqualificazione un elemento di pregio, con positivi riflessi sull'appetibilità dei fabbricati.

La rilevanza sovracomunale

L'accordo riveste profili di rilevanza sovracomunale in relazione alla possibilità/opportunità di includere il comparto (per la porzione sottratta al'urbanizzazione) e la zona a nord dello stesso, nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Rile – Tenore – Olona", che attualmente si estende da Gazzada Schianno sino a Carnago, interessando anche il territorio dei comuni di Lozza, Castiglione Olona, Morazzone, Caronno Varesino, Gornate Olona, Castelseprio e, più a sud, Lonate Ceppino.

Poiché tra i compiti che la pianificazione territoriale può svolgere vi è anche quello di formulare proposte per l'istituzione di nuovi PLIS o, comunque, l'ampliamento di quelli esistenti, si è ritenuto che l'accordo di pianificazione fornisse in tal senso un'occasione particolarmente propizia per

sviluppare un'iniziativa nel solco del vasto successo che i PLIS hanno ottenuto in questa provincia negli scorsi anni, durante i quali la superficie territoriale interessata dalla loro presenza è andata sempre più incrementandosi grazie alla volontà di molti Comuni di salvaguardare porzioni del loro territorio in condizioni di naturalità valorizzandole sotto il profilo della gestione e ella fruizione.

Sin dall'inizio, considerando le caratteristiche del territorio e la presenza in Oggiona di elementi (vedasi il c.d. "Rifugio Carabelli") già oggi citati come d'interesse escursionistico proprio nella letteratura afferente al PLIS, l'ipotesi di accordo tra Comune di Oggiona con Santo Stefano e Provincia di Varese ha contemplato la possibilità di utilizzare tale strumento come viatico per l'estensione del PLIS anche in Oggiona, intravedendo in tale strategia la possibilità di consolidare ulteriormente una realtà importante sia sotto il profilo naturalistico, stante la sua rilevanza ai fini della costituzione della rete ecologica provinciale, sia per l'elevato livello di attrattività conseguito e dimostrato dalle numerose escursioni che in esso si svolgono da parte di singoli e gruppi.

Il riconoscimento della rilevanza sovra comunale, stante la specifica valenza ambientale del sistema agro-forestale che costituisce il comparto oggetto dell'accordo, ha portato alla necessità di definire specifici obiettivi di azione congiunta, volta alla tutela ed alla salvaguardia delle funzioni ambientali riconosciute al territorio naturale: la volontà di salvaguardare il ruolo esercitato dalle superfici agro-forestali presenti nel comparto è stata posta alla base della promozione del presente Accordo di Pianificazione e della scelta di attuare il P.R.G. tuttora vigente disciplinando in maniera più rigorosa la possibilità di distribuire e localizzare i volumi edilizi.

In tal senso parte fondamentale dell'accordo è la condivisione della necessità di salvaguardare la porzione centrale delle superfici agro-forestali, promuovendone la riqualificazione e l'integrazione con l'espansione urbana, curando la definizione dei nuovi margini dell'edificato al fine di garantire la necessaria compattezza all'ambito agricolo - boschivo, pur riducendone l'ampiezza, tutelandone al contempo le relazioni con la sua naturale prosecuzione a nord e ipotizzando azioni mirate a incrementarne la fruizione per il tempo libero.

Effetti dell'accordo

Pianificazione provinciale

Gli esiti dell'accordo variano il P.T.C.P. in relazione al nuovo disegno degli ambiti agricoli.

Tale variante è da intendersi semplificata ex art. 5, comma 6, della Norme di Attuazione del piano provinciale ed è approvata contestualmente al testo dell'A.d.P. con deliberazione del consiglio provinciale, corredata dalla una scheda informativa del contenuto della variante medesima.

Dal punto di vista meramente documentale la suddetta variante si concretizza nelle modifiche indicate nella seguente tabella.

Contenuto della variante	***Modifiche degli elaborati di P.T.C.P.***
1. Modifica agli ambiti agricoli	CARTOGRAFIA - AGR1: modifica degli ambiti agricoli che interessano il comparto dei PAC 5-6-7-8 in Oggiona con Santo Stefano - AGR1g e AGR1h: idem come sopra
2. Proposta di ampliamento del PLIS RTO	CARTOGRAFIA - PAE3: inserimento proposta di estensione del PLIS RTO, dal confine tra Carnago ed Oggiona con Santo Stefano, verso sud sino a raggiungere e comprendere il nucleo centrale del comparto dei PAC 5-6-7-8 - PAE3g e PAE3h: idem come sopra

I contenuti dell'accordo costituiscono altresì riferimento per l'espressione del parere di compatibilità da parte della Provincia.

Pianificazione comunale

Rispetto alla strumentazione urbanistica comunale, va evidenziato che la procedura di A.d.P., avviata anteriormente a quella di P.G.T., ha influito su quest'ultima per quanto riguarda l'assetto del comparto e le previsioni riguardanti le aree ad esso finitime e passibili di ricadere nell'ampliamento del P.L.I.S. R.T.O., costituendo il quadro pianificatorio locale condiviso dalle amministrazioni coinvolte, sancito attraverso la natura negoziale dell'Accordo.

Il ruolo dell'A.d.P. in questo caso è principalmente quello di raccordare la variante al P.T.C.P. a scelte di pianificazione locale coerenti con gli obiettivi della stessa.

Attuazione dell'accordo

Ai fini dell'attuazione dell'accordo le parti sottoscriventi si impegnano a porre in essere le azioni necessarie.

Per quanto attiene le azioni 1 e 2 (definizione delle aree di concentrazione edilizia e definizione di indirizzi per salvaguardia e riqualificazione delle superfici agro-forestali) Comune e Provincia si impegnano, rispettivamente, a:

1. consolidare, attraverso il P.G.T., la previsione localizzativa delle aree di concentrazione edilizia, e la proposta di estensione del P.L.I.S. "R.T.O.";
2. garantire che la suddetta localizzazione è da ritenersi pienamente compatibile con gli obiettivi di tutela ambientale del P.T.C.P.

Circa l'azione 3 (riconoscimento della rilevanza sovracomunale del sistema agro-forestale all'interno ed al contorno del comparto e condivisione del percorso di estensione del P.L.I.S. "Rile

– Tenore – Olona"), le parti si impegnano a "*attivare, d'intesa con il Consorzio di gestione, la procedura di cui al paragrafo 9 della d.g.r. 12 dicembre 2007, n. VIII/6148 allo scopo di formalizzare l'ampliamento del PLIS RTO in territorio di Oggiona con Santo Stefano*".

4 LE DETERMINAZIONI DI PIANO

4.1 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL P.G.T. - LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

In relazione alle previsioni strategiche di Piano in precedenza evidenziate, nelle quali particolare attenzione è stata assegnata alla riqualificazione degli insediamenti esistenti con particolare riferimento alle strutture residenziali e agli spazi pubblici, il nuovo P.G.T. assume un concetto di "sviluppo" incentrato sul tema dell'equilibrio tra uomo e ambiente-territorio, con il volano virtuoso che da questo potrà generarsi rispetto al sistema insediativo e socio-economico di Oggiona con S.Stefano.

Riconosciute, infatti, attraverso il quadro conoscitivo, le potenzialità e gli elementi di forza del territorio comunale - anche sotto il profilo socio-economico – primariamente nei suoi connotati ambientali e storico-culturali, gli obiettivi strategici sottesi dal P.G.T. si declinano innanzitutto:

- nel rafforzamento dell'identità territoriale secondo i connotati dinanzi citati;
- nelle politiche di utilizzazione ottimale e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- nella creazione di condizioni adeguate a favorire la vivacità imprenditoriale locale nei settori economici che operino in stretta sinergia con le peculiarità del territorio.

In questo senso, gli stessi obiettivi quantitativi di sviluppo non vengono a misurarsi secondo i parametri tradizionali quali l'incremento di volume edilizio o la capacità insediativa di Piano, bensì secondo un set nuovo di indicatori – che la stessa Valutazione Ambientale Strategica suggerisce – quali:

- le superfici urbane ed i volumi edilizi per i quali si prevede la riqualificazione;
- i volumi edilizi oggetto di rilocalizzazione secondo il disegno di riqualificazione urbanistica complessivo;
- i dimensionamenti dei nuovi servizi di interesse generale e collettivo previsti nell'ottica di una migliore vivibilità del territorio.

Al fine del perseguimento degli obiettivi strategici elencati sono state selezionate – anche attraverso la Valutazione Ambientale Strategica - le linee di azione più adeguate, dalle quali a loro volta discendono i valori quantitativi nel seguito riportati.

TABELLA 5: AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE		
Tipologia aree	*Superfici*	*% del T.C.*
ATU residenziali, industriali e per servizi	180.979,00	6,58%
Aree boscate	681.687,00	24,79%
Aree agricole	279.708,00	10,17%
Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)	1.579.052,00	57,42%
Altro (viabilità)	28.574,00	1,04%
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE (T.C.)	**2.750.000,00**	100,00%

TABELLA 6: SUDDIVISIONE AREE ALL'INTERNO DEL T.U.C.		
Tipologia aree	*Superfici*	*% del T.U.C.*
Aree produttive	297.262,00	18,83%
Edifici meritevoli di conservazione all'esterno del N.A.F.	12.062,00	0,76%
Aree commerciali	7.735,00	0,49%
Aree agricole urbane	1.793,00	0,11%
Piani attuativi in itinere	49.928,00	3,16%
Piani Attuativi residenziali (PAr) e Atti Edilizi Convenzionati	51.890,00	3,29%
Aree libere	41.794,00	2,65%
PArec e PAric	38.458,00	2,44%
Piani Attuativi industriali (PAi)	42.087,00	2,67%
Servizi esistenti	184.962,00	11,71%
Servizi previsti	33.696,00	2,13%
Altro (viabilità)	142.535,00	9,03%
Aree edificate	674.850,00	42,74%
TOTALE SUPERFICIE T.U.C.	**1.579.052,00**	100,00%

Interessa ora stabilire la politica di intervento sottesa alle scelte progettuali che prevedono livelli di attenzione per lo stato dei luoghi e per le dinamiche in atto.

Nel territorio comunale di Oggiona e S.Stefano si possono individuare ambiti tematici attorno ai quali sviluppare l'idea-forza di sviluppo socio-economico del P.G.T., i quali trovano stretta correlazione con i connotati del territorio come emersi nella fase di indagine.

Tali ambiti di trasformazione, descritti in modo articolato e strutturato nel seguito, non aprono prospettive di espansione in nuovi contesti del territorio comunale, ma coincidono con ambiti del costruito spesso sotto-utilizzati anche dal punto di vista edilizio e prevedono meccanismi di riqualificazione del tessuto esistente le cui potenzialità inespresse vengono fatte emergere attraverso

interventi di riqualificazione e, talvolta, di potenziamento, arrivando a coinvolgere modeste porzioni ancora libere.

Le specifiche aree tematiche individuate all'interno del tessuto consolidato, come nel seguito descritte, possiedono, a livelli differenti, potenzialità inespresse che devono emergere per essere sfruttate in sinergia con le potenzialità globali del territorio.

4.1.1 Residenza

Già nel progetto di massima del P.G.T. veniva determinato l'obiettivo di contenere le previsioni relative alla residenza a circa 6.000 abitanti, anche in considerazione del fatto che il P.R.G. vigente, approvato nel 2005 e che prevedeva già 5.693 abitanti, non aveva tenuto in debita considerazione, nella quantificazione dei nuovi abitanti, quelli eventualmente indotti dalla trasformazione residenziale delle aree produttive dismesse.

Per i motivi fin qui esposti, si ipotizza un incremento massimo residenziale teorico in conseguenza dell'attuazione delle previsioni del P.G.T. fino a circa 6.075 unità rispetto agli attuali 4.333 abitanti risultanti all'anagrafe al 31.12.2009, ai quali comunque andranno a sommarsi 181 abitanti in conseguenza dei in piani attuativi e permessi di costruire in corso di realizzazione conseguenti all'attuazione del P.R.G. vigente, determinando una popolazione "di base" pari a 4.514 abitanti.

Quindi l'incremento residenziale imputabile al P.G.T. e di fatto pari a 1.561 abitanti teorici , distinti in:

- 203 .abitanti che si potranno insediare nelle ex zone B ancora libere da edificazione già previste dal P.R.G. vigente (vedi tavola DP4) confermate dal nuovo strumento quali aree del "tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina" (previsioni di edificazione a lunga scadenza, perlomeno 20 anni)
- 269 abitanti che si potranno insediare in attuazione di piani attuativi (PAr, A.E.C.), posti entro il perimetro del tessuto urbano consolidato, con una previsione di attuazione a lunga scadenza (20 anni)
- 472 abitanti che si potranno insediare in conseguenza della attuazione di ambiti di trasformazione urbanistica (A.T.U.r.) posti all'esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato, con una previsione di edificazione a breve scadenza (5 anni) pari alla data di validità del presente documento, la cui attuazione è pianificata dalla amministrazione comunale.
- 346 abitanti che si potranno insediare in conseguenza della attuazione di ambiti di riconversione urbanistica relativi alle aree produttive da trasformare (PAric) e a piani di recupero (PArec), entrambe previsioni di edificazione con scadenza ventennale la cui previsione è contenuta del Piano delle Regole.

- 271 abitanti che si potranno insediare in conseguenza della attuazione degli istituiti della compensazione e perequazione urbanistica quali volumetrie prodotte per lo più da aree per servizi o urbanizzazioni, anche questi in ragione di una previsione di edificazione a scadenza pari alla data di validità del presente documento.

Pertanto la nuova capacità insediabile di piano è di 1.561 abitanti pari ad incremento rispetto agli abitanti esistenti più gli insediabili a breve (4.514) del 34,58%.

Questa percentuale necessita di essere attentamente valutata, infatti come sopra esposto, 818 dei 1561 abitanti, pari al 18% , andranno ad insediarsi in un arco temporale lungo, di non meno di 20 anni a causa delle previsioni senza scadenza contenute nel Piano delle Regole, la cui attuazione potrà determinare tali nuovi abitanti; per altro queste previsioni non si discostano da quanto già contenuto nel P.R.G. vigente, trattandosi di aree molto spesso interstizie di completamento, sulle quali il P.G.T. riduce l'indice di edificabilità proprio dell'area, e contemplano ben 346 abitanti indotti dalla riconversione e trasformazione di aree degradate o dismesse la cui attuazione è auspicata ma di difficilmente potrà trovare attuazione in un arco temporale breve, diversamente le previsioni che inducono i restanti 743 abitanti dei 1.561, pari al 16%, conseguenti alle previsioni del Documento di Piano hanno una scadenza di soli 5 anni, seppure appare evidente anche in questo caso, che nel quinquennio neppure queste previsioni potranno avere completa attuazione.

Pertanto l'incremento di abitanti che a prima vista pare essere considerevole se valutato in un arco temporale ben più lungo appare facilmente giustificabile, ed in linea con le previsioni del P.R.G. vigente, di recente approvazione.

I nuovi insediamenti residenziali troveranno spazio all'interno di situazioni individuabili nelle seguenti fattispecie:

- aree caratterizzate da dismissioni in atto, da abbandono o degrado urbanistico;
- aree di sottoutilizzo insediativo;
- nuove previsioni insediative all'interno di un più ampio progetto di riqualificazione strategica.

L'attuazione di tali aree avviene sia attraverso Piani Attuativi (PAr) o atti di Atti di Edilizia Convenzionati (AEC) per quanto attiene alle aree incluse nel perimetro del T.U.C. sia, per le aree poste all'esterno del T.U.C., all'interno di appositi Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU), alcuni dei quali prevedono una molteplicità di funzioni di carattere terziario/produttivo, servizi e residenza.

Tabella 7: Dimensionamento complessivo previsto dal piano		
1	Popolazione residente (al 31/12/2009)	4.333
2	Abitanti insediabili nel breve periodo in conseguenza dei permessi di costruire già rilasciati o piani attuativi in attuazione del P.R.G.	181
3	Abitanti insediabili in aree libere del T.U.C.	203
4	Abitanti insediabili in PAr e AEC	269
5	Abitanti insediabili in ATUr	472
6	Abitanti insediabili in PAric	330
7	Abitanti insediabili in PArec	16
8	Abitanti insediabili in conseguenza dei volumi perequati o compensati	271
9	**Totale abitanti residenti nel breve periodo (somma 1+2)**	**4.514**
10	**Totale abitanti incrementali previsti dal piano (somma da 3 a 8)**	**1.561**
11	**Totale abitanti previsti dal piano (somma 9+10)**	**6.075**

Pertanto nei capitoli seguenti il dato prudenziale assunto quale massimo sviluppo residenziale teorico previsto dal piano viene definito ed assunto in 6.075 abitanti.

Come già ampiamente detto, tale quantificazione è quella massima prevista non già nei cinque anni di validità del presente Documenti di Piano, ma in un periodo ventennale pari all'ipotesi prevedibile di durata delle previsioni generate dal Piano delle Regole.

4.1.2 Attività produttive

Il lavoro ricognitivo è stato svolto a diretto contatto con le realtà imprenditoriali presenti in zona.

A seguito dei fenomeni di sostituzione funzionale delle attività presenti nel centro edificato, in funzione della necessità di ampliamento delle strutture e della localizzazione lungo assi viabilistici e in aree più consone alle attività stesse, si sono posti gli obiettivi per la localizzazione delle attività produttive in comparti che permettano un loro migliore sviluppo.

Per raggiungere questo obiettivo sono stati previsti n. 2 ambiti di espansione soggetti a Piano Attuativo industriale (PAi), posti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.), per una superficie complessiva pari a mq. 42.087,00 (v. tabella 3).

Il primo di questi, PAi 1, è localizzato all'interno dell'area industriale di via per Solbiate, ed è relativo ad una zona in parte già edificata ed in parte già utilizzata come attività a cielo aperto.

La seconda zona, Pai 2, è anch'essa parte di un completamento di un'area già caratterizzata da insediamenti industriali esistenti nella zona periferica posta a sud-ovest del territorio comunale.

In parallelo a questo tipo di aree, sono stati previsti n. 4 ambiti di trasformazione urbana industriali (ATUi) che, a differenza dei primi, si trovano all'esterno del T.U.C.

Il comparto ATUi 1 è localizzato alle spalle degli insediamenti industriali esistenti nella parte nord-ovest del territorio comunale, lungo la via per Solbiate, e si pone quale naturale espansione e completamento della zona industriale esistente.

Analogamente, il comparto ATUi 2, localizzato nelle immediate vicinanze degli insediamenti industriali localizzati ad ovest del territorio lungo l'asse stradale verso il comune di Cavaria, e si pone quale naturale completamento di questi ultimi.

Anche il comparto ATUi 3 è localizzato nelle immediate vicinanze di altri insediamenti industriali esistenti nella zona periferica ad sud-est del territorio comunale, lungo la via S. Severo e ne completa l'estensione.

Infine il comparto ATUi 4, nuovo rispetto alle previsioni del vecchi P.R.G., risulta essere di modestissime dimensioni e si localizza alle spalle degli insediamenti industriali esistenti in vai S. Severo.

Il totale dei 4 ambiti di trasformazione urbana industriale determina una superficie complessiva destinata all'ampliamento delle attività industriali pari a mq. 55.489,00 (v. tabella 3).

La scelta localizzativa è ricaduta su dette aree che per le loro peculiarità hanno un forte carattere industriale e si pongono in zone perlopiù periferiche o marginali rispetto all'abitato ed in stretta relazione con l'impianto viabilistico, sia esistente sia in progetto.

Le aree ora descritte vanno ad aggiungersi alle aree produttive esistenti la cui estensione territoriale è di mq. 305.217,00 pari al 19,33% del T.U.C., mentre il peso insediativo dei PAi risulta essere pari al 2,67% del T.U.C. e quello degli ATUi a circa il 2% dell'intero territorio comunale.

4.1.3 Attività agricole e boscate

Le linee guida che hanno riguardato gli interventi attinenti le aree agricole e boscate sono caratterizzate dall'idea di gestire e conservare le zone esistenti e già previste dal Piano Regolatore vigente.

In particolare il territorio comunale è caratterizzato da 4 aree agricole, differenti tra loro per localizzazione e caratteristiche peculiari, e da altrettante aree boscate, anch'esse molto differenti soprattutto per quanto concerne la loro estensione.

Le principali aree agricole si possono così riassumere:

area a nord-ovest lungo il torrente Arno e alle spalle della zona industriale di via per Solbiate, con elevata valenza ambientale;

area a ovest, alle spalle del cimitero di Oggiona, anch'essa nelle immediate vicinanze dell'Arno;

area a sud, al confine con il Comune di Cassano Magnago, a carattere prevalentemente produttivo;

area a est, posta intorno alla zona industriale di via S.Severo, anch'essa a carattere prevalentemente produttivo.

Anche per quanto riguarda le aree boscate, possiamo individuare 4 ambiti principali così costituiti:

area a nord-ovest, caratterizzata da un declivio che si incunea tra l'edificato di Oggiona e la zona industriale di via per Solbiate, creando un efficace "schermo" fisico;

area a sud-ovest, anch'essa caratterizzata da un naturale declivio che separa l'abitato di S.Stefano dalla zona industriale di Cavaria con Premezzo e da un'ampia zona agricola esistente fra quest'ultimo comune e Cassano Magnago;

area a est, immediatamente alle spalle dell'area a servizi nella quale si trovano la sede municipale e alcuni impianti sportivi e che funge da filtro tra l'edificato (esistente ed in previsione) e la zona industriale di via S.Severo;

area centrale del territorio comunale lungo il torrente Riale, che, estendendosi da nord-est fin quasi a sud-ovest, divide "di fatto" l'edificato di Oggiona da quello di S.Stefano e costituisce un vero e proprio "corridoio ecologico" oltre che il principale "polmone verde" del territorio comunale.

In termini strettamente numerici, l'estensione delle aree agricole è pari a mq. 279.708,00 (corrispondenti al 10,17% del territorio comunale) mentre le aree ricoperte da boschi occupano mq. 681.687,00 (24,79% del territorio comunale).

4.1.4 Mobilità

L'intero ambito territoriale in cui è presente il comune di Oggiona con Santo Stefano è stato oggetto di recenti studi relativi alla redazione del P.G.T.U. Per opportuni approfondimenti si rimanda pertanto a quest'ultimo.

Dal punto di vista della mobilità il territorio di Oggiona con Santo Stefano è attraversato da aste di scorrimento veloce e da una rilevante maglia infrastrutturale a livello locale.

In particolare il territorio comunale è interessato all'attraversamento della SP 20 che ha la funzione di collegamento tra Carnago e Castelseprio; inoltre la SP 20 connette i due centri di Oggiona e Santo Stefano attraversando gli ambiti dei terrazzi fluviali e scavalcando il letto del torrente Riale.

A ovest del territorio comunale è collocata l'autostrada A8 Milano – Laghi che lambisce il confine occidentale percorrendo la vallata del torrente Arno; con le medesime modalità di scorrimento, si riconosce l'itinerario della SP 341, comunemente utilizzata per gli spostamenti a medio raggio e, sempre più spesso, in sostituzione dell'A8.

Sebbene all'interno del territorio comunale di Oggiona con Santo Stefano non siano presenti caselli né svincoli legati all'autostrada, gli effetti sul territorio stesso provocati dai flussi di traffico che dall'ingresso/uscita di Cavaria si spostano lungo la rete di livello provinciale e locale in direzione di centri di dimensioni maggiori (Cassano Magnano, Busto Arsizio e Varese) ed anche in direzione del casello di Busto Arsizio, sono assai rilevanti.

I documenti di analisi dei flussi veicolari propedeutici alla redazione del Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) di Oggiona con Santo Stefano, evidenziano un'elevata percentuale di spostamenti di solo attraversamento del territorio comunale; le indagini origine/destinazione

effettuate a supporto del P.G.T.U., (al quale per dati precisi si fa rimando) presentano la seguente ripartizione Origine/Destinazione degli spostamenti:

- Flussi di attraversamento:……...71%
- Flussi di scambio:……...29%
- Flussi interni al comune:……..0%

Da ciò si percepisce che, anche a fronte di un considerevole incremento di abitanti, questo avrebbe scarsa rilevanza sul sistema viabilistico comunale, mentre rimane prioritario sopperire al problema dei flussi di attraversamento.

In particolare, per quanto riguarda questa problematica, il P.G.T. fa propria la proposta contenuta nel P.T.C.P. di una strada di collegamento denominata "Val dell'Arno" (sigla 34) contenuta nella tabella "A" delle norme di attuazione del piano stesso e soggetta all'art. 12 "Infrastrutture viabilistiche – localizzazione" delle normativa tecnica, seppure la proposta stessa, riguardante una strada provinciale di 3° livello, non determini alcun vincolo conformativo dei suoli.
Trattandosi di una strada sovracomunale per la quale al momento attuale non esiste alcun livello di progettazione, la stessa è stata inserita nell'elaborato grafico DP18 come nuova strada proposta.

4.1.5 Servizi di interesse generale

Servizi di interesse generale di previsione

A fronte di una dotazione di servizi complessivamente soddisfacente, si prevede la realizzazione di 6 nuove aree, per complessivi mq. 20.170,00 così ripartiti:

- STD1 (area n°50 in tavole DP6 e PS6): area posta lungo la via Roma destinata a parcheggio pubblico;
- STD2 (area n°48 in tavole DP6 e PS6): area posta lungo la via Campiglio destinata ad ampliamento dell'edificio scolastico esistente;
- STD3 (area n°49 in tavole DP6 e PS6): area limitrofa all'attuale municipio in via Bonacalza destinata all'ampliamento delle strutture sportive esistenti;
- STD4 (area n°51 in tavole DP6 e PS6): area posta lungo la via Vittorio Veneto destinata alla realizzazione di parcheggio pubblico in ambito cimiteriale;

- STD5 (area n°52 in tavole DP6 e PS6): area posta tra le vie Garibaldi e Colombo destinata a nuova piazza;
- STD6 (area n°46 in tavole DP6 e PS6): area posta tra le vie Asilo e Monte Oliveto destinata a parcheggio pubblico.

Oltre al reperimento di importanti aree all'interno della attuazione di piani attuativi, quali il PAric 5 che consente la realizzazione dell'area a verde per la scuola materna, e l'AEC6 che consente la realizzazione di un parcheggio pubblico.

E' inoltre previsto l'insediamento di due nuove strutture pubbliche all'interno di aree per servizi esistenti già di proprietà comunale, consistenti in particolare nell'ampliamento della biblioteca comunale presso l'area per servizi esistenti di via Bonacalza, e nella realizzazione di una nuova casa di riposo per anziani presso l'area per servizi esistenti di Villa Colombo.

E' stato previsto un ambito di trasformazione urbana a servizi (ATUs) avente una estensione di mq 12.561, anch'esso posto lungo la via Bonacalza, area da destinarsi ad accogliere gli spazi per il nuovo mercato e per sopperire alla carenza dei parcheggi nella attigua area per servizi esistenti.

Dal punto di vista planimetrico, pertanto le nuove aree per servizi di previste dal presente P.G.T. ammontano a 33.696,00, alle quali necessita sommare le aree da reperirsi all'interno dell'attuazione dei PAr,e AEC ATUr ecc per complessivi mq 36.812,80, come da tabella sotto allegata.

Pertanto lo standard complessivo per la residenza, tenuto conto degli spazi per servizi esistenti rilevati in 179.611 mq (vedasi elaborato DP8), come si rileva nell'apposito capitolo (2.3) della presente relazione viene determinato in 250.119,80 mq. (mq. 179.611 esistenti, 36.812,80 di aree a standard reperiti in seguito agli interventi previsti e mq. 33.696,00 come nuove aree a standard previste del P.G.T., si veda anche tabella 8). Considerato che gli abitanti complessivi previsti dal piano ammontano a 6.075, viene definito uno standard pro capite pari a 41,17 mq/abitante, molto simile al dato attuale di 41,45 mq/ab come si desume dal capito (2.3.2) della presente relazione.

In una valutazione più complessiva ove oltre agli abitanti esistenti e previste si considerino anche gli utenti e/o lavoratori che frequentano il territorio di Oggiona con S. Stefano il cui numero complessivo è stato determinato in 1.107, come si desume dal capitolo 2.2. della presente relazione, che determinano un valore totale di 7.182 (6.075 + 1.107,) di abitanti/utenti e tenuto conto che agli spazi per servizi relativi alla residenza, come sopra quantificati in mq 250.119,80 necessita sommare gli spazi per servizi annessi alle attività produttive corrispondenti a mq 5.351, viene determinato un rapporto pro capite di mq 35,57.

TABELLA 8: ABITANTI E AREE A STANDARD URBANISTICI							
N.	*Area*	*Superficie*	*SLP max*	*Volume teorico*	*Nuovi abitanti previsti dal P.G.T.*	*Aree a standard reperiti in conseguenza dell'intervento*	*Aree a standard previste dal P.G.T.*
Aree libere all'interno del T.U.C.							
1	1	1.075,00	238,65	715,95	5		
2	2	1.362,00	302,36	907,09	7		
3	3	810,00	179,82	539,46	4		
4	4	1.065,00	236,43	709,29	5		
5	5	752,00	166,94	500,83	4		
6	6	1.113,00	247,09	741,26	5		
7	7	804,00	178,49	535,46	4		
8	8	1.158,00	257,08	771,23	6		
9	9	1.415,00	314,13	942,39	7		
10	10	727,00	161,39	484,18	4		
11	11	835,00	185,37	556,11	4		
12	12	518,00	115,00	344,99	3		
13	13	819,00	181,82	545,45	4		
14	14	2.804,00	622,49	1.867,46	13		
15	15	1.033,00	229,33	687,98	5		
16	16	1.059,00	235,10	705,29	5		
17	17	629,00	139,64	418,91	3		
18	18	803,00	178,27	534,80	4		
19	19	1.520,00	337,44	1.012,32	7		
20	20	930,00	206,46	619,38	5		
21	21	961,00	213,34	640,03	5		
22	22	598,00	132,76	398,27	3		
23	23	1.096,00	243,31	729,94	5		
24	24	1.708,00	379,18	1.137,53	8		
25	25	1.003,00	222,67	668,00	5		
26	26	1.289,00	286,16	858,47	6		
27	27	501,00	111,22	333,67	3		
28	28	1.902,00	422,24	1.266,73	9		
29	29	769,00	170,72	512,15	4		
30	30	767,00	170,27	510,82	4		
31	31	1.242,00	275,72	827,17	6		
32	32	2.125,00	471,75	1.415,25	10		
33	33	2.320,00	515,04	1.545,12	11		
34	34	2.649,00	588,08	1.764,23	12		
35	35	1.633,00	362,53	1.087,58	8		
TOTALI		**41.794,00**	**9.278,27**	**27.834,80**	**203**		
Piani Attuativi di recupero							
1	PArec1	753,00	775,00	2.325,00	16		
TOTALI		**753,00**	**775,00**	**2.325,00**	**16**		
Piani Attuativi residenziali							
1	AEC 1	2.192,00	486,62	1.459,87	10	265,00	
2	AEC 2	2.147,00	476,63	1.429,90	10	265,00	
3	AEC 3	2.285,00	507,27	1.521,81	11	291,50	
4	AEC 4	1.332,00	295,70	887,11	6	159,00	
5	AEC 5	1.787,00	396,71	1.190,14	8	212,00	
6	AEC 6	780,00	1.760,00	5.280,00	36		276
7	AEC 7	2.446,00	543,01	1.629,04	11	291,50	
8	AEC 8	3.589,00	796,76	2.390,27	16	424,00	
9	AEC 9	2.327,00	516,59	1.549,78	11	291,50	
10	AEC 10	2.334,00	518,15	1.554,44	11	291,50	
11	AEC 11	1.265,00	280,83	842,49	6	159,00	

N.	Area	Superficie	SLP max	Volume teorico	Nuovi abitanti previsti dal P.G.T.	Aree a standard reperiti in conseguenza dell'intervento	Aree a standard previste dal P.G.T.
12	AEC 12	1.283,00	284,83	854,48	6	159,00	
13	AEC 13	2.870,00	637,14	1.911,42	13	344,50	
14	AEC 14	2.145,00	476,19	1.428,57	10	265,00	
15	PAr 1	6.572,00	1.458,98	4.376,95	30	795,00	
16	PAr 2	9.641,00	2.140,30	6.420,91	43	1.139,50	
17	PAr 3	6.895,00	1.530,69	4.592,07	31	821,50	
TOTALI		**51.890,00**	**13.106,42**	**39.319,26**	**269**		
Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali							
1	ATUr 1	14.957,00	1.660,23	4.980,68	34	901,00	
2	ATUr 2	9.781,00	2.171,38	6.514,15	44	1.166,00	
3	ATUr 3	26.104,00	5.795,09	17.385,26	116	3.074,00	
4	ATUr 4	19.397,00	4.306,13	12.918,40	87	2.305,50	
5	ATUr 5	17.372,00	3.856,58	11.569,75	78	2.067,00	
6	ATUr 6	23.417,00	5.198,57	15.595,72	104	2.756,00	
7	ATUr 7	1.901,00	422,02	1.266,07	9	238,50	
TOTALI		**112.929,00**	**23.410,01**	**70.230,03**	**472**		
Piani Attuativi di riconversione							
1	PAric 1	5.208,00	2.343,60	7.030,80	47	1.245,50	
2	PAric 2	9.354,00	3.290,85	9.872,55	66	1.749,00	
3	PAric 3	12.024,00	5.410,80	16.232,40	109	2.888,50	
4	PAric 4	3.658,00	1.646,10	4.938,30	33	874,50	
5	PAric 5	2.855,00	1.284,75	3.854,25	26		689
6	PAric 6	5.359,00	2.411,55	7.234,65	49	1.298,50	
TOTALI		**38.458,00**	**16.387,65**	**49.162,95**	**330**		
Zone di compensazione e perequazione							
1	STDcomp 1**	530,00	176,49	529,47	4	106,00	530,00
2	STDcomp 2**	1.990,00	662,67	1.988,01	14	371,00	1.990,00
3	STDcomp 3*	12.836,00	1.424,80	4.274,39	29	768,50	12.836,00
4	STDcomp 4*	1.249,00	138,64	415,92	3	79,50	1.249,00
5	STDcomp 5**	2.979,00	992,01	2.976,02	20	530,00	2.979,00
6	STDcomp 6**	586,00	195,14	585,41	4	esistente	586,00
7	ATUs 1	12.561,00	1.394,27	4.182,81	28	742,00	12.561,00
8	STDper 1*	9.205,00	1.021,76	3.065,27	21	556,50	
9	STDper 2**	4.062,00	1.352,65	4.057,94	28	742,00	
10	STDper 3*	9.161,00	1.016,87	3.050,61	21	556,50	
11	STDper 4*	7.393,00	820,62	2.461,87	17	450,50	
12	STDper 5**	3.732,00	1.242,76	3.728,27	25	662,50	
13	STDper 6**	2.789,00	928,74	2.786,21	19	503,50	
14	STDper 7**	1.565,00	521,15	1.563,44	11	291,50	
15	Z.S.1	1.564,00	1.325,00	3.975,00	27	715,50	
TOTALI		**72.202,00**	**13.213,54**	**39.640,63**	**271**		
TOTALI		**318.026,00**	**76.170,89**	**228.512,68**	**1.561**		
Abitanti residenti all'anagrafe al					**4.333**		
Abitanti da Pretiche Edilizie in corso							
PAC2 via Como			5.764,02	17.292,06	116	2.998,80	
P.E. in corso			3.225,00	9.675,00	65		
ABITANTI TOTALI					**6.075**		
TOTALE AREE A STANDARD DA INTERVENTI						**36.812,80**	
TOTALE AREE A STANDARD PREVISTE DAL P.G.T.							**33.696,00**

5 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI INTERVENTO

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI INTERVENTO

Gli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU) individuano le aree in cui possono trovare attuazione gli obiettivi indicati dal Documento di Piano, nel caso specifico obiettivi riguardanti la riqualificazione urbana e la valorizzazione di aree strategiche non utilizzate.

Al fine di non "congestionare" l'attuazione degli interventi, sarà introdotta una relazione programmatoria, da sottoporre annualmente al Consiglio Comunale in occasione dell'approvazione del Bilancio, che fornirà indirizzo circa la cronologia degli interventi stessi (anche tenendo in dovuto conto l'attuazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche).

Nelle schede che seguono vengono evidenziate, tra le altre indicazioni, i particolari vincoli a cui tali ambiti sono sottoposti, in particolare i vincoli ambientali e idrogeologici. Tali vincoli devono rappresentare non già un ostacolo al dispiegarsi delle previsioni di piano ma occasioni di interventi ambientali attenti alle politiche di miglioramento e riqualificazione sotto il profilo, in primo luogo, della funzionalità ecologica.

Gli strumenti attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica devono prevedere al loro interno meccanismi che leghino i processi di trasformazione insediativa ad azioni e interventi compensativi e di risarcimento ambientale.

L'approvazione degli ATU viene preceduta da un atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale con il quale vengono esplicitate le opere infrastrutturali di interesse comunale e l'assetto planivolumetrico di massima, consentendo successivamente l'attuazione, anche a stralci, dell'intervento nel rispetto degli obiettivi complessivi.

Ambiti di Trasformazione Urbana
LEGENDA SCHEDE

LIMITI E ZONE OMOGENEE

Confine comunale

Limite Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)

Nucleo Antica Formazione (N.A.F)

Ambiti di Trasformazione Urbana industriale (ATUi)

Ambiti di Trasformazione Urbana residenziale (ATUr)

Ambiti di Trasformazione Urbana per servizi (ATUs)

VINCOLI COMUNALI

Elementi tutelati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 lett. c)

Fascia di rispetto fluviale (art. 142 lett. g)

Limiti e aree di rispetto

Fascia di rispetto cimiteriale

Fascia di rispetto dei pozzi

Fascia di rispetto New Millennium Observatory di Mozzate (CO): D.G.R. 2 dicembre 2000 n. VII/2611

Valori storico-culturali

Areali a rischio archeologico

Presistenze sepolte

Ambiti agricoli in variante al P.T.C.P. a seguito di Accordo di Pianificazione in itinere

Aree vincolate da specifiche prescrizioni contenute nelle singole schede

VINCOLI SOVRACOMUNALI

Vincoli del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

Ambiti agricoli

Ambito agricolo su macro classe F (fertile)

Rete ecologica

- Elementi di progetto

Core areas di secondo livello

Corridoi ecologici e aree di completamento

Fasce tampone di primo livello

- Ambiti di massima naturalità

Proposta di ampliamento P.L.I.S. Rile - Tenore - Olona

Viabilità

Strada proposta

Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I)

Limite tra fascia A e fascia B

Limite tra fascia B e fascia C

Limite esterno fascia C

Limite di progetto tra fascia B e fascia C

Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali

SCHEDA ATUr 1 - DOCUMENTO DI PIANO

Localizzazione	via Como
Superficie Territoriale	mq. 14.957,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento potrà essere attuato solamente a saturazione della S.L.P. massima.

Superficie lorda di Pavimento propria prevista (S.L.P.)	mq. 1.660,23
Superficie lorda di Pavimento perequabile	mq. 3.320,45
Superficie lorda di Pavimento massima	mq. 4.980,68
Rapporto di copertura (S.C.)	33%
Altezza massima (H)	ml. 10,00

Destinazioni d'uso non ammissibili

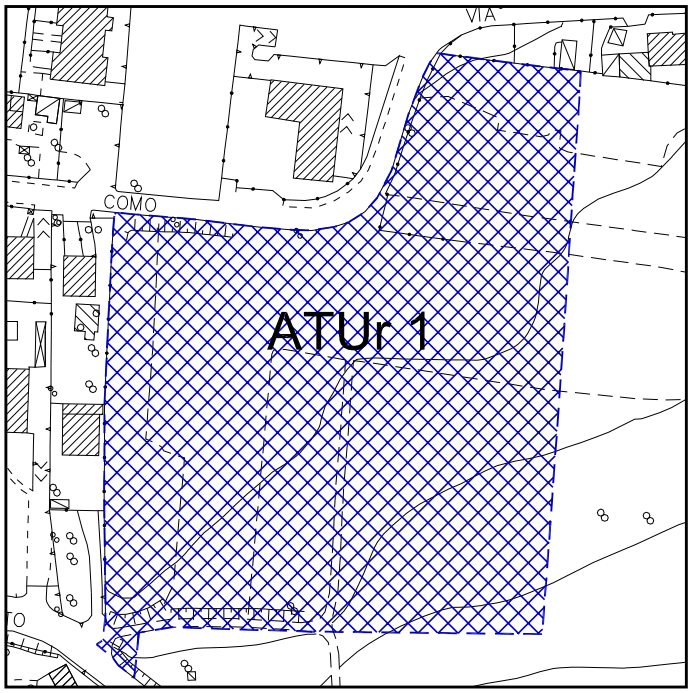
Impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
settore di attività primaria;
industria estrattiva;
attività manifatturiere;
attività artigianali produttive e di servizio;
produzione di energia elettrica, gas, vapore e acqua;
industria delle costuzioni;
manutenzione e riparazione di autoveicoli e motoveicoli;
commercio all'ingrosso;
commerico al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali;
trasporti terrestri;
movimentazione di merci e magazzinaggio;
uffici amministrativi e tecnici dell'industria;
ricerca e sviluppo;
attività del gioco d'azzardo;
servizi di pompe funebri e attività connesse.

Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare: mq. 901,00

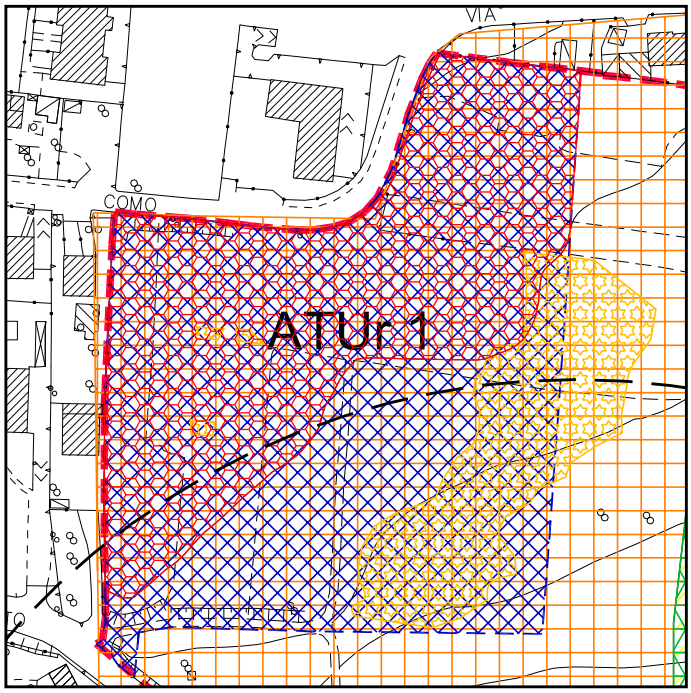
Altri accordi da convenire tra i contraenti

Verifica di parcheggio privato ad uso pubblico in ragione di 1 posto auto/unità abitativa.
Edificazione solo su zona retinata in rosso.
Le aree identificate con apposito simbolo grafico, espressamente indicate dalla competente Soprintendenza Archeologica nel corso delle analisi preliminari alla formazione del P.R.G., sono considerati areali a rischio archeologico e dovranno essere cedute all'amm. comunale quale area a standard. In tali areali, al fine di consentire la salvaguardia del patrimonio archeologico, gli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia comportanti movimenti di terra, sterri o scavi aventi profondità maggiore di m. 0,50, sono subordinati a preventiva segnalazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza Archeologica.
La segnalazione preventiva, deve essere effettuata dal titolare dell'atto abilitativo edilizio ovvero dall'esecutore dei lavori edili, almeno quindici giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno agli areali a rischio archeologico, è comunque disciplinato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Ambiti di trasformazione Urbana residenziali



Localizzazione - Scala 1:2.000



Vincoli - Scala 1:2.000

Localizzazione Vincoli Scala 1:2.000	via Como	SCHEDA ATUr 1

Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali

SCHEDA ATUr 2 - DOCUMENTO DI PIANO

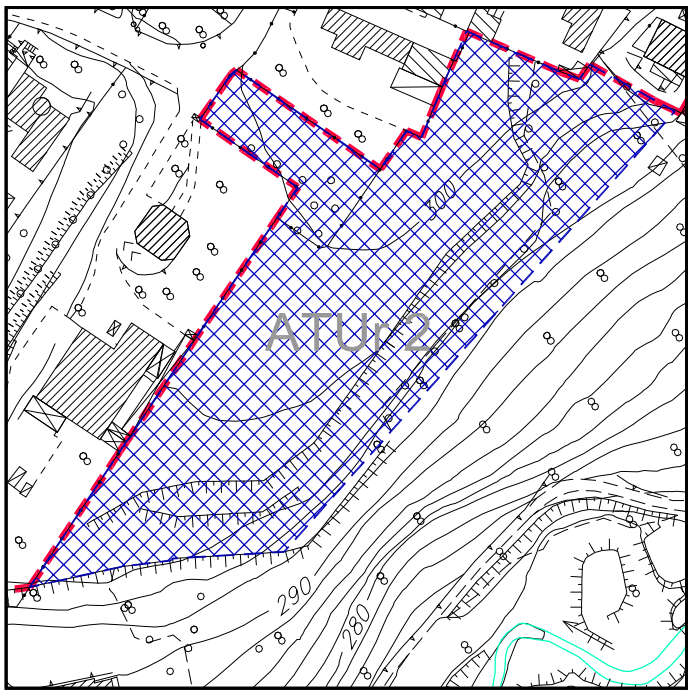
Localizzazione	via Campiglio
Superficie Territoriale	mq. 9.781,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

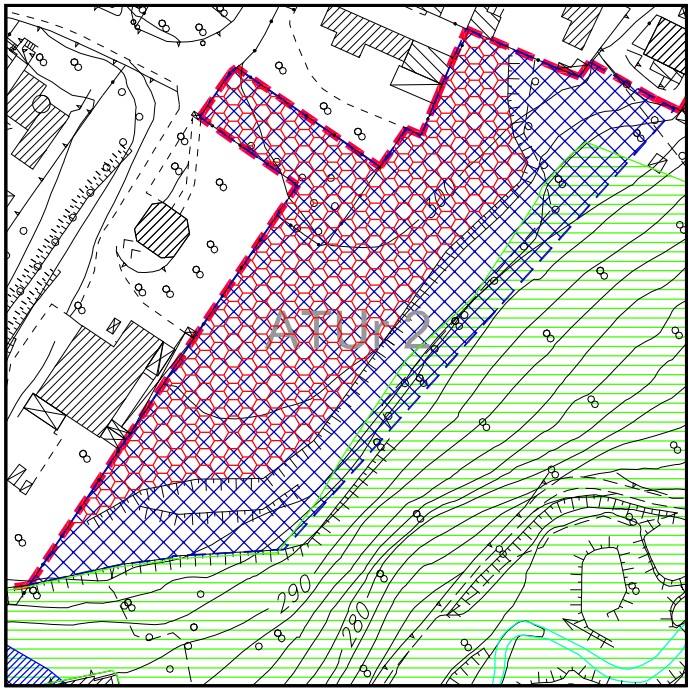
L'intervento potrà essere attuato prevedendo una S.L.P. minima corrispondente alla propria, elevabile, in applicazione al principio della perequazione/compensazione, sino a raggiungere la S.L.P. massima.

Superficie lorda di Pavimento propria prevista (S.L.P.)	mq. 2.171,38
Superficie lorda di Pavimento perequabile	mq. 1.085,69
Superficie lorda di Pavimento massima	mq. 3.257,07
Rapporto di copertura (S.C.)	33%
Altezza massima (H)	ml. 10,00
Destinazioni d'uso non ammissibili	Impianti di smaltimento e trattamento rifiuti; settore di attività primaria; industria estrattiva; attività manifatturiere; attività artigianali produttive e di servizio; produzione di energia elettrica, gas, vapore e acqua; industria delle costuzioni; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motoveicoli; commercio all'ingrosso; commerico al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali; trasporti terrestri; movimentazione di merci e magazzinaggio; uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 1.166,00
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Verifica di parcheggio privato ad uso pubblico in ragione di 1 posto auto/unità abitativa. Edificazione solo su zona retinata in rosso.

Ambiti di trasformazione Urbana residenziali



Localizzazione - Scala 1:2.000



Vincoli - Scala 1:2.000

Localizzazione Vincoli Scala 1:2.000	via Campiglio	SCHEDA ATUr 2

Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali

SCHEDA ATUr 3 - DOCUMENTO DI PIANO

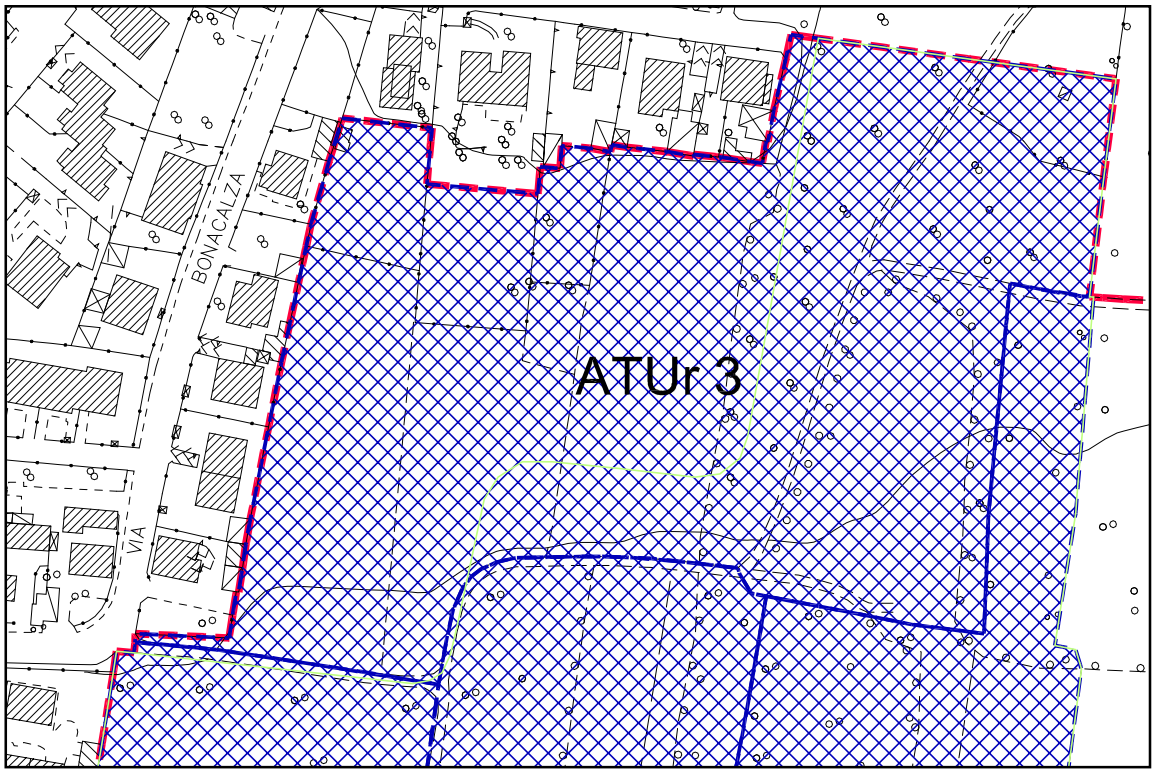
Localizzazione	via Bonacalza
Superficie Territoriale	mq. 26.104,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento potrà essere attuato prevedendo una S.L.P. minima corrispondente alla propria, elevabile, in applicazione al principio della perequazione/compensazione, sino a raggiungere la S.L.P. massima.

Superficie lorda di Pavimento propria prevista (S.L.P.)	mq. 5.795,09
Superficie lorda di Pavimento perequabile	mq. 2.897,54
Superficie lorda di Pavimento massima	mq. 8.692,63
Rapporto di copertura (S.C.)	33%
Altezza massima (H)	ml. 10,00
Destinazioni d'uso non ammissibili	Impianti di smaltimento e trattamento rifiuti; settore di attività primaria; industria estrattiva; attività manifatturiere; attività artigianali produttive e di servizio; produzione di energia elettrica, gas, vapore e acqua; industria delle costuzioni; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motoveicoli; commercio all'ingrosso; commerico al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali; trasporti terrestri; movimentazione di merci e magazzinaggio; uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 3.074,00
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Soddisfacimento dei contenuti previsti nella bozza di Accordo di Pianificazione (A.d.P.) stilato con la Provincia di Varese di cui al paragrafo 3.1.9 del presente documento. Verifica di parcheggio privato ad uso pubblico in ragione di 1 posto auto/unità abitativa. Ambito interessato a valorizzazione agro-forestale in concomitanza con il vicino parco RTO.

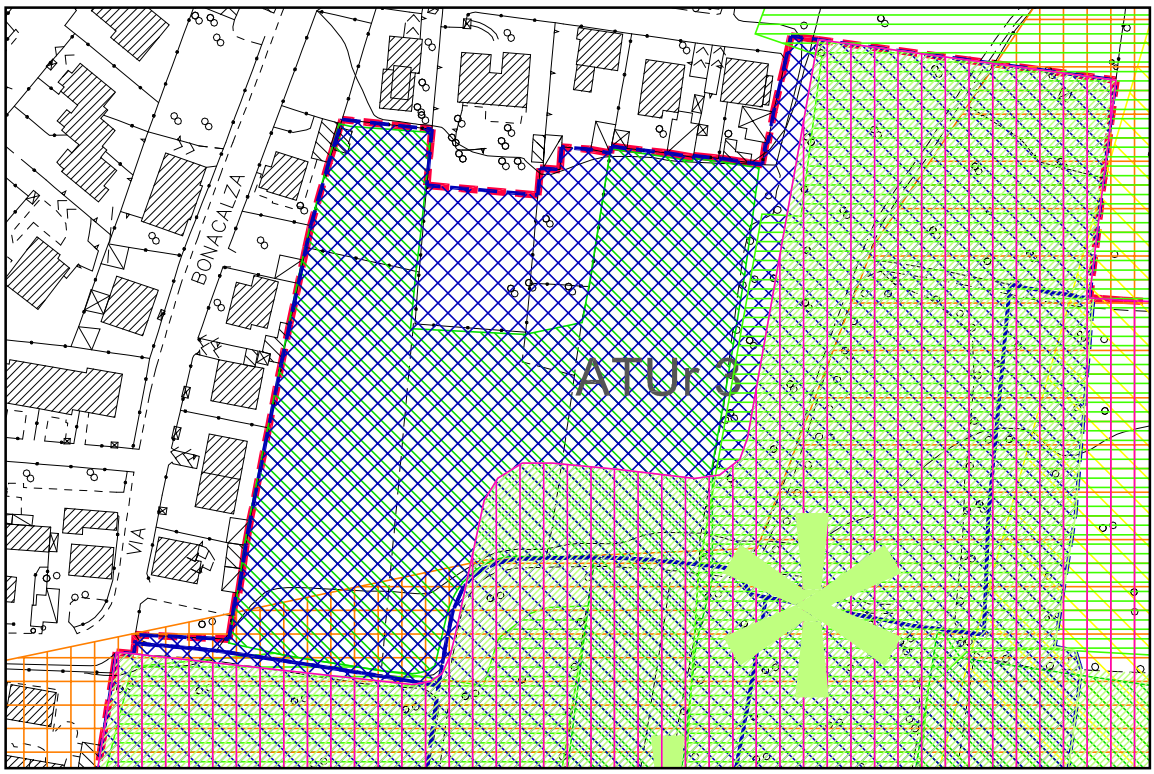
Ambiti di trasformazione Urbana residenziali



Localizzazione - Scala 1:2.000

Localizzazione via Bonacalza Scala 1:2.000	SCHEDA ATUr 3 (1/2)

Ambiti di trasformazione Urbana residenziali



Vincoli - Scala 1:2.000

Vincoli Scala 1:2.000	via Bonacalza	SCHEDA ATUr 3 (2/2)

Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali

SCHEDA ATUr 4 - DOCUMENTO DI PIANO

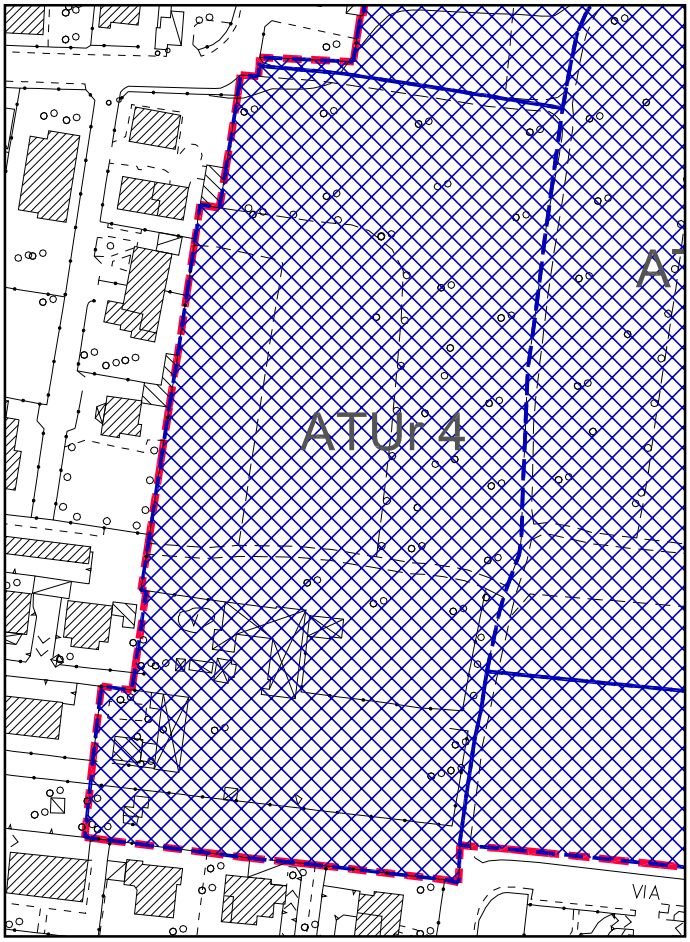
Localizzazione	via Bonacalza
Superficie Territoriale	mq. 19.397,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

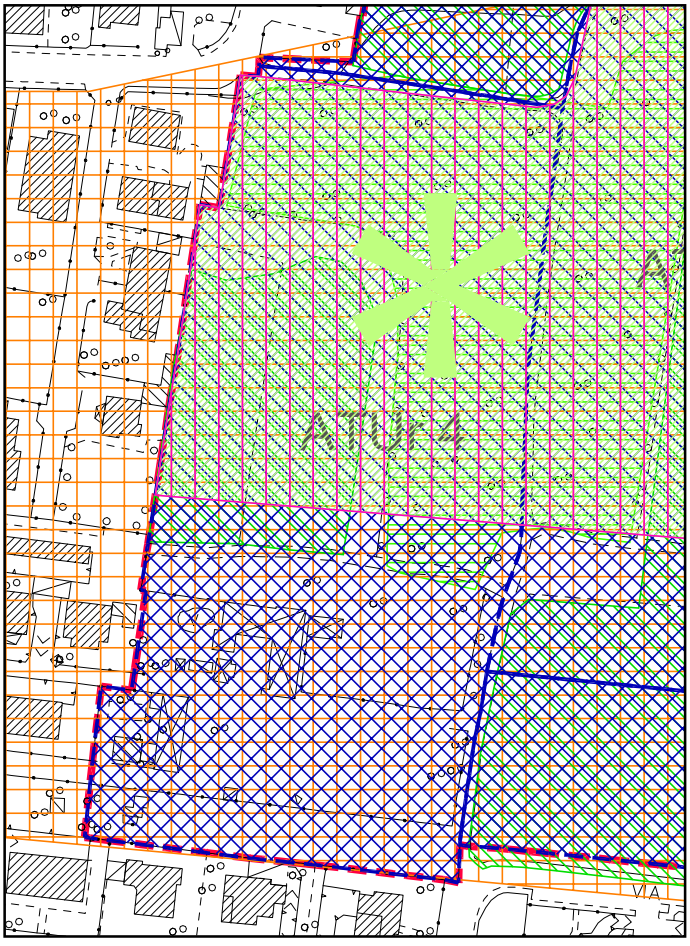
L'intervento potrà essere attuato prevedendo una S.L.P. minima corrispondente alla propria, elevabile, in applicazione al principio della perequazione/compensazione, sino a raggiungere la S.L.P. massima.

Superficie lorda di Pavimento propria prevista (S.L.P.)	mq. 4.306,13
Superficie lorda di Pavimento perequabile	mq. 2.153,07
Superficie lorda di Pavimento massima	mq. 6.459,20
Rapporto di copertura (S.C.)	33%
Altezza massima (H)	ml. 10,00
Destinazioni d'uso non ammissibili	Impianti di smaltimento e trattamento rifiuti; settore di attività primaria; industria estrattiva; attività manifatturiere; attività artigianali produttive e di servizio; produzione di energia elettrica, gas, vapore e acqua; industria delle costuzioni; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motoveicoli; commercio all'ingrosso; commerico al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali; trasporti terrestri; movimentazione di merci e magazzinaggio; uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 2.305,50
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Soddisfacimento dei contenuti previsti nella bozza di Accordo di Pianificazione (A.d.P.) stilato con la Provincia di Varese di cui al paragrafo 3.1.9 del presente documento. Verifica di parcheggio privato ad uso pubblico in ragione di 1 posto auto/unità abitativa. Ambito interessato a valorizzazione agro-forestale in concomitanza con il vicino parco RTO.

Ambiti di trasformazione Urbana residenziali



Localizzazione - Scala 1:2.000



Vincoli - Scala 1:2.000

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Bonacalza

SCHEDA

ATUr 4

Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali

SCHEDA ATUr 5 - DOCUMENTO DI PIANO

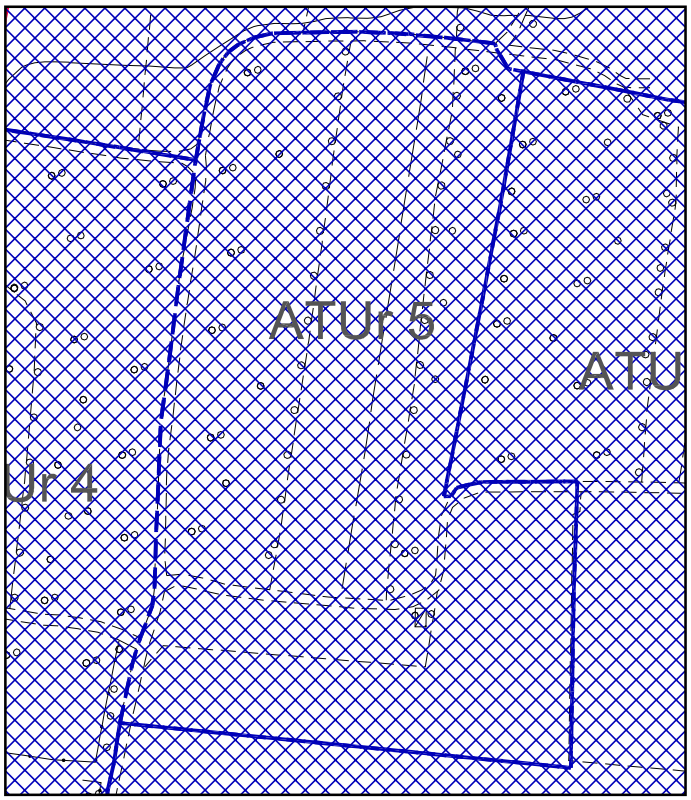
Localizzazione	via Bonacalza
Superficie Territoriale	mq. 17.372,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

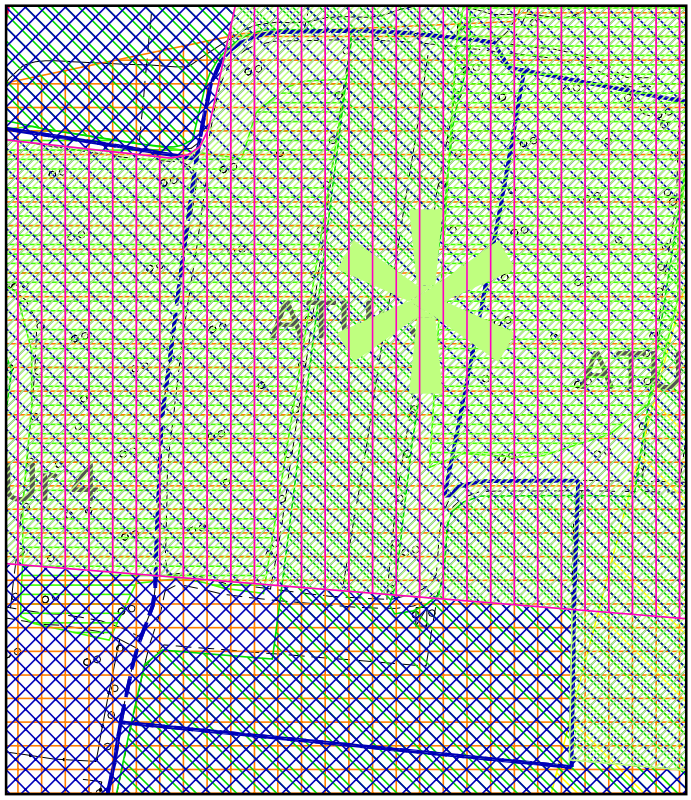
L'intervento potrà essere attuato prevedendo una S.L.P. minima corrispondente alla propria, elevabile, in applicazione al principio della perequazione/compensazione, sino a raggiungere la S.L.P. massima.

Superficie lorda di Pavimento propria prevista (S.L.P.)	mq. 3.856,58
Superficie lorda di Pavimento perequabile	mq. 1.928,29
Superficie lorda di Pavimento massima	mq. 5.784,87
Rapporto di copertura (S.C.)	33%
Altezza massima (H)	ml. 10,00
Destinazioni d'uso non ammissibili	Impianti di smaltimento e trattamento rifiuti; settore di attività primaria; industria estrattiva; attività manifatturiere; attività artigianali produttive e di servizio; produzione di energia elettrica, gas, vapore e acqua; industria delle costuzioni; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motoveicoli; commercio all'ingrosso; commerico al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali; trasporti terrestri; movimentazione di merci e magazzinaggio; uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 2.067,00
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Soddisfacimento dei contenuti previsti nella bozza di Accordo di Pianificazione (A.d.P.) stilato con la Provincia di Varese di cui al paragrafo 3.1.9 del presente documento. Verifica di parcheggio privato ad uso pubblico in ragione di 1 posto auto/unità abitativa. Ambito interessato a valorizzazione agro-forestale in concomitanza con il vicino parco RTO.

Ambiti di trasformazione Urbana residenziali



Localizzazione - Scala 1:2.000



Vincoli - Scala 1:2.000

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Bonacalza

SCHEDA

ATUr 5

Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali

SCHEDA ATUr 6 - DOCUMENTO DI PIANO

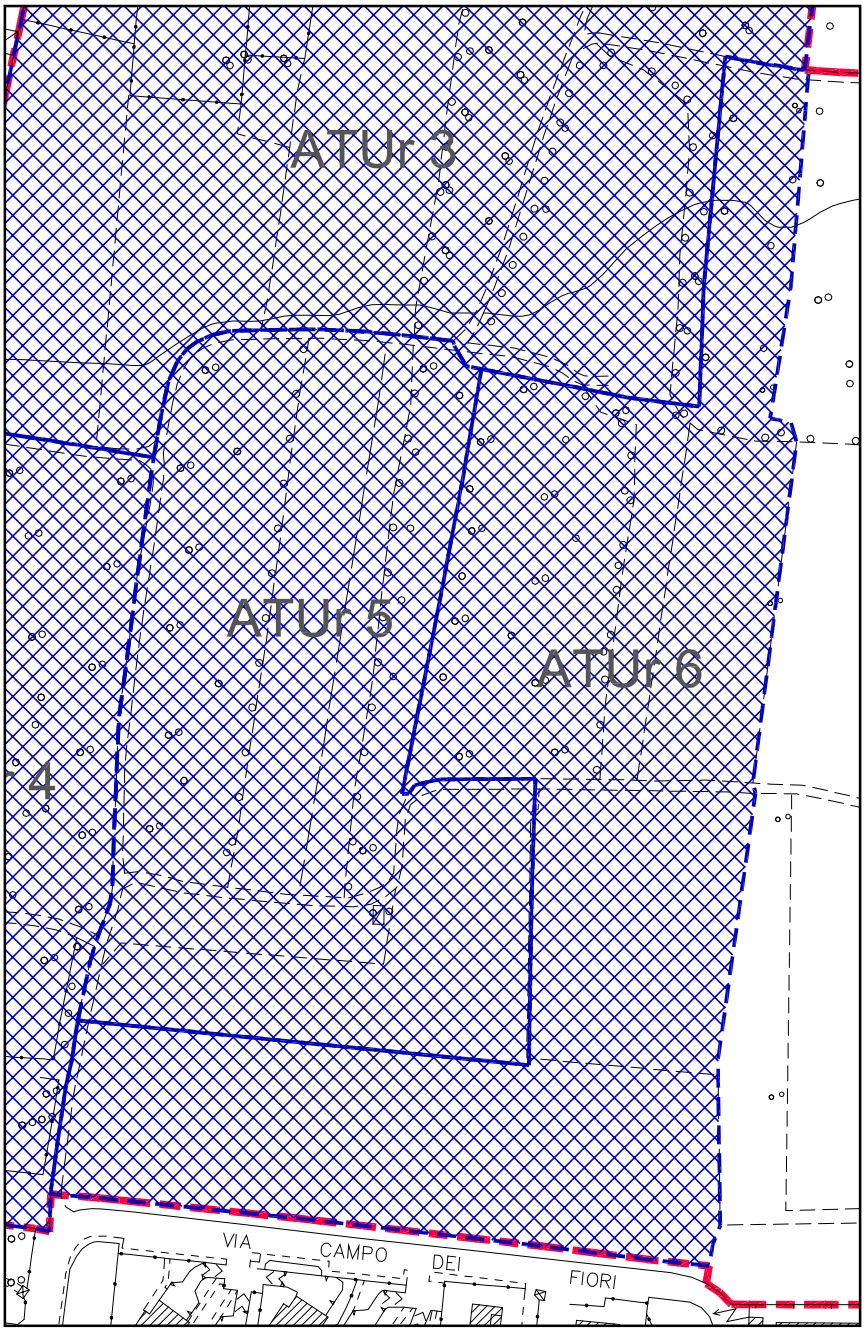
Localizzazione	via Bonacalza
Superficie Territoriale	mq. 23.417,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento potrà essere attuato prevedendo una S.L.P. minima corrispondente alla propria, elevabile, in applicazione al principio della perequazione/compensazione, sino a raggiungere la S.L.P. massima.

Superficie lorda di Pavimento propria prevista (S.L.P.)	mq. 5.198,57
Superficie lorda di Pavimento perequabile	mq. 2.599,29
Superficie lorda di Pavimento massima	mq. 7.797,86
Rapporto di copertura (S.C.)	33%
Altezza massima (H)	ml. 10,00
Destinazioni d'uso non ammissibili	Impianti di smaltimento e trattamento rifiuti; settore di attività primaria; industria estrattiva; attività manifatturiere; attività artigianali produttive e di servizio; produzione di energia elettrica, gas, vapore e acqua; industria delle costuzioni; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motoveicoli; commercio all'ingrosso; commerico al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali; trasporti terrestri; movimentazione di merci e magazzinaggio; uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 2.756,00
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Soddisfacimento dei contenuti previsti nella bozza di Accordo di Pianificazione (A.d.P.) stilato con la Provincia di Varese di cui al paragrafo 3.1.9 del presente documento. Verifica di parcheggio privato ad uso pubblico in ragione di 1 posto auto/unità abitativa. Ambito interessato a valorizzazione agro-forestale in concomitanza con il vicino parco RTO.

Ambiti di trasformazione Urbana residenziali



Localizzazione - Scala 1:2.000

Localizzazione via Bonacalza Scala 1:2.000	SCHEDA ATUr 6 (1/2)

Ambiti di trasformazione Urbana residenziali

Vincoli - Scala 1:2.000

Vincoli Scala 1:2.000	via Bonacalza	SCHEDA ATUr 6 (2/2)

Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali

SCHEDA ATUr 7 - DOCUMENTO DI PIANO

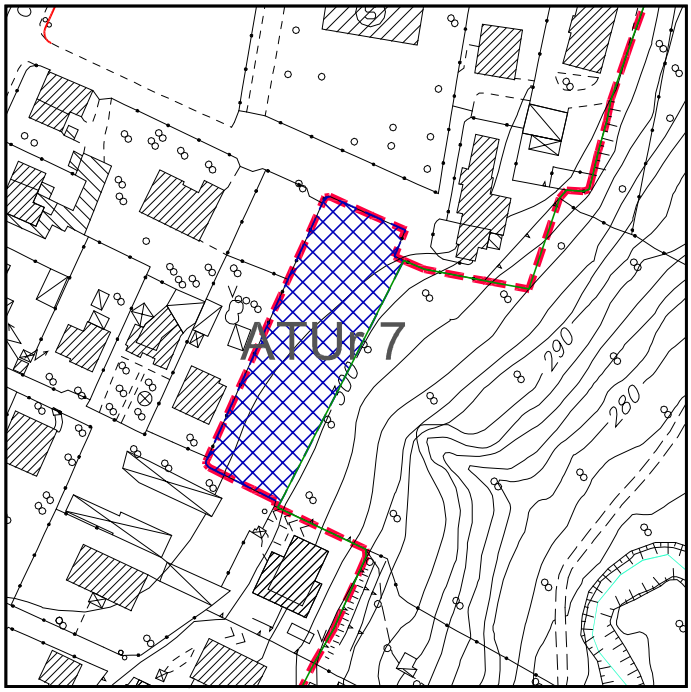
Localizzazione	via Campiglio
Superficie Territoriale	mq. 1.901,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

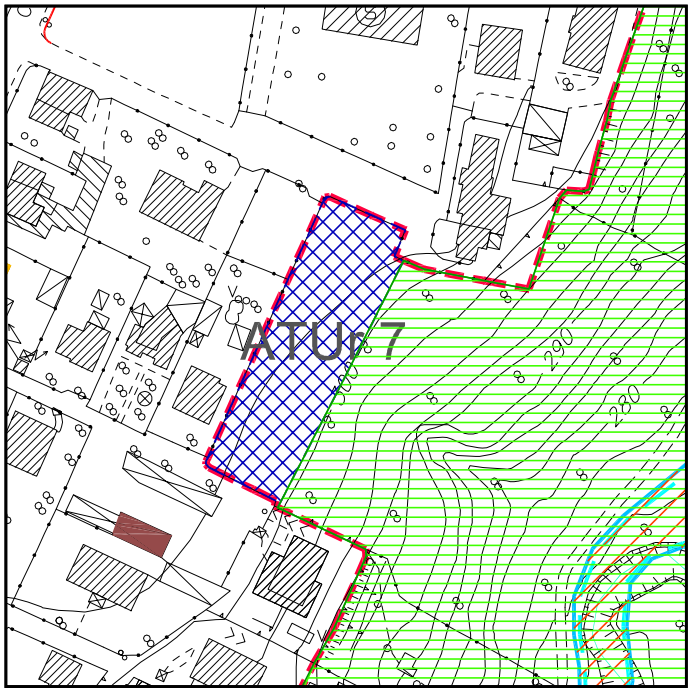
L'intervento potrà essere attuato prevedendo una S.L.P. minima corrispondente alla propria, elevabile, in applicazione al principio della perequazione/compensazione, sino a raggiungere la S.L.P. massima.

Superficie lorda di Pavimento propria prevista (S.L.P.)	mq. 422,02
Superficie lorda di Pavimento perequabile	mq. 211,01
Superficie lorda di Pavimento massima	mq. 633,03
Rapporto di copertura (S.C.)	33%
Altezza massima (H)	ml. 10,00
Destinazioni d'uso non ammissibili	Impianti di smaltimento e trattamento rifiuti; settore di attività primaria; industria estrattiva; attività manifatturiere; attività artigianali produttive e di servizio; produzione di energia elettrica, gas, vapore e acqua; industria delle costuzioni; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motoveicoli; commercio all'ingrosso; commerico al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali; trasporti terrestri; movimentazione di merci e magazzinaggio; uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; servizi di pompe funebri e attività connesse.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 238,50
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Verifica di parcheggio privato ad uso pubblico in ragione di 1 posto auto/unità abitativa.

Ambiti di trasformazione Urbana residenziali



Localizzazione - Scala 1:2.000



Vincoli - Scala 1:2.000

Localizzazione Vincoli Scala 1:2.000	via Campiglio	SCHEDA ATUr 7

Ambiti di Trasformazione Urbana industriali

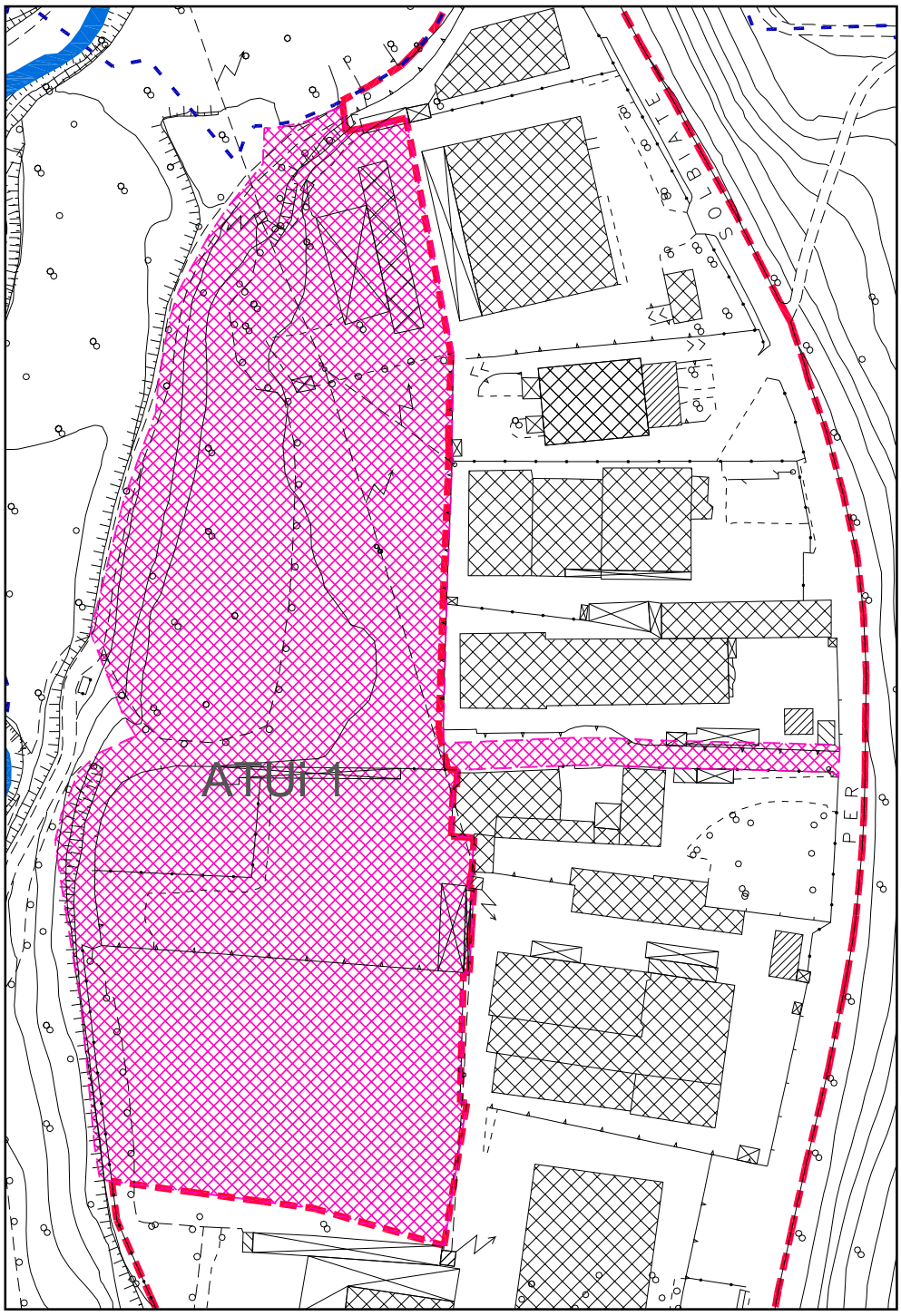
SCHEDA ATUi 1 - DOCUMENTO DI PIANO

Localizzazione	via per Solbiate
Superficie Territoriale	mq. 30.898,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

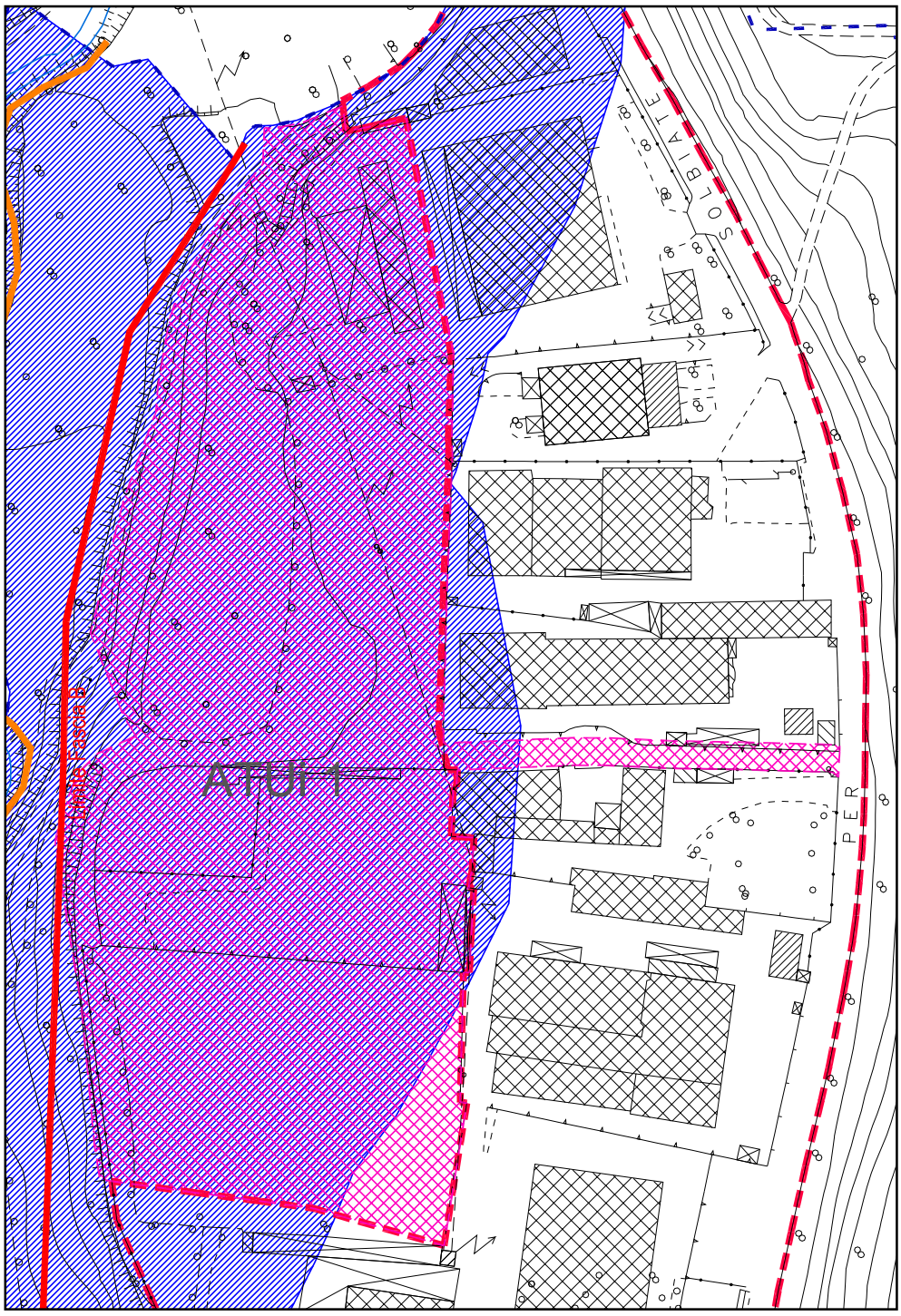
Superficie lorda di Pavimento prevista (S.L.P.)	mq. 28.117,18
Rapporto di copertura (S.C..)	55%
Altezza massima (H)	ml. 10,00
Destinazioni d'uso non ammissibili	Impianti di smaltimento rifiuti; settore di attività primario; industria estrattiva; fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami di rottami metallici e non metallici; commercio al dettaglio in esercizi commerciali in medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali; alberghi, campeggi e ostelli, residenze e altri esercizi alberghieri complementari; intermediazione monetaria e finanziaria, assicurazione, fondi pensione, attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie, attività immobiliari, attività del gioco d'azzardo.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 2.811,72
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Intervento subordinato alla realizzazione della strada di accesso dalla via per Solbiate.

Ambiti di Trasformazione Urbana industriali



Localizzazione	via per Solbiate	SCHEDA
Scala 1:2.000		ATUi 1 (1/2)

Ambiti di Trasformazione Urbana industriali



Vincoli - Scala 1:2.000

Vincoli Scala 1:2.000	via per Solbiate	SCHEDA ATUi 1 (2/2)

Ambiti di Trasformazione Urbana industriali

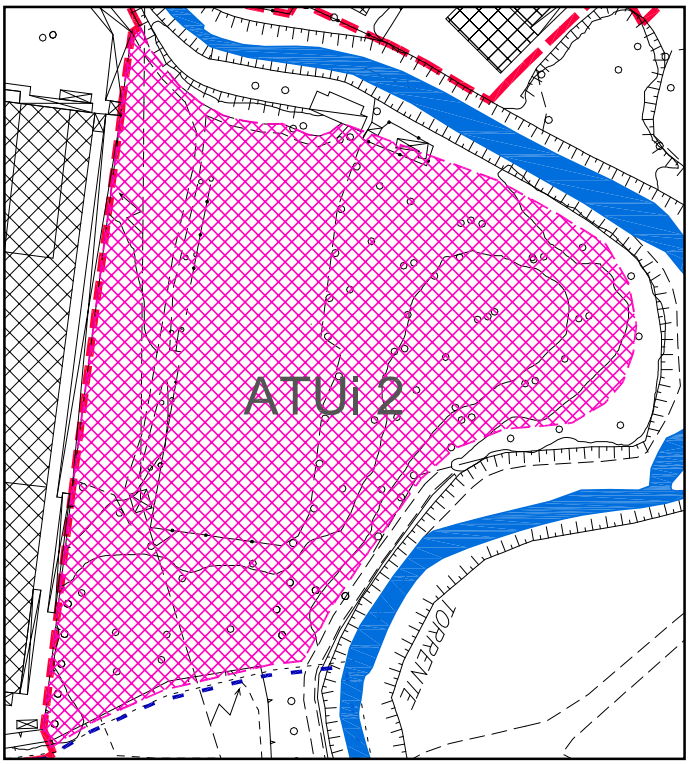
SCHEDA — ATUi 2 - DOCUMENTO DI PIANO

Localizzazione	via Resconi
Superficie Territoriale	mq. 15.976,00

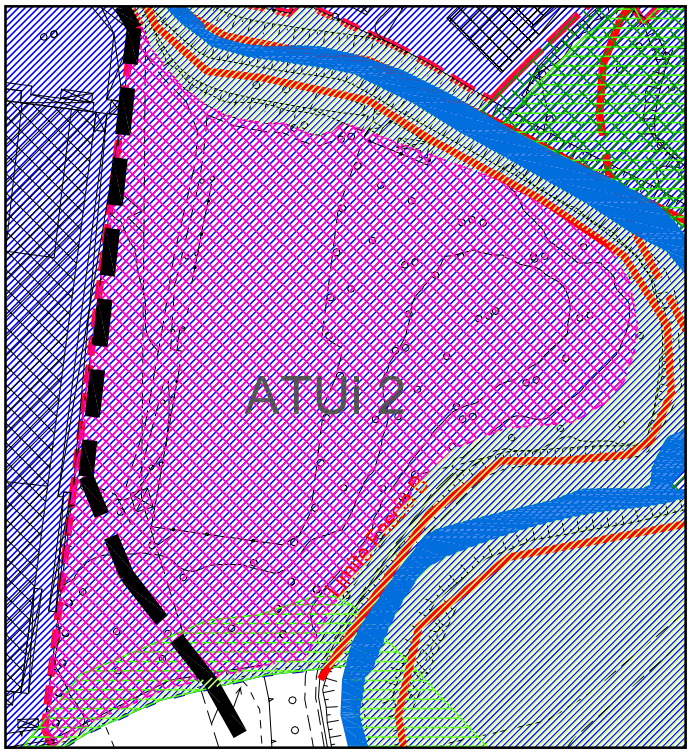
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Superficie lorda di Pavimento prevista (S.L.P.)	mq. 14.538,16
Rapporto di copertura (S.C..)	55%
Altezza massima (H)	ml. 10,00
Destinazioni d'uso non ammissibili	Impianti di smaltimento rifiuti; settore di attività primario; industria estrattiva; fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami di rottami metallici e non metallici; commercio al dettaglio in esercizi commerciali in medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali; alberghi, campeggi e ostelli, residenze e altri esercizi alberghieri complementari; intermediazione monetaria e finanziaria, assicurazione, fondi pensione, attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie, attività immobiliari, attività del gioco d'azzardo.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 1.453,82
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Adeguamento dell'accesso all'area con viabilità atta al passaggio di mezzi pesanti. Cessione di area per sede stradale come indicato da tracciato grafico con carreggiata pari a ml. 10,00.

Ambiti di Trasformazione Urbana industriali



Localizzazione - scala 1:2000



Vincoli - scala 1:2000

Localizzazione Vincoli Scala 1:2.000	via Resconi	SCHEDA ATUi 2

Ambiti di Trasformazione Urbana industriali

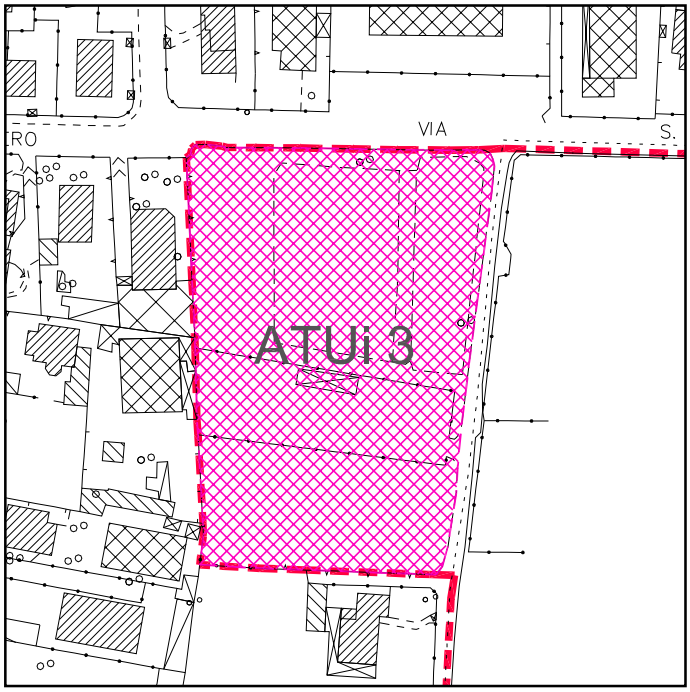
SCHEDA ATUi 3 - DOCUMENTO DI PIANO

Localizzazione	via S. Severo
Superficie Territoriale	mq. 8.116,00

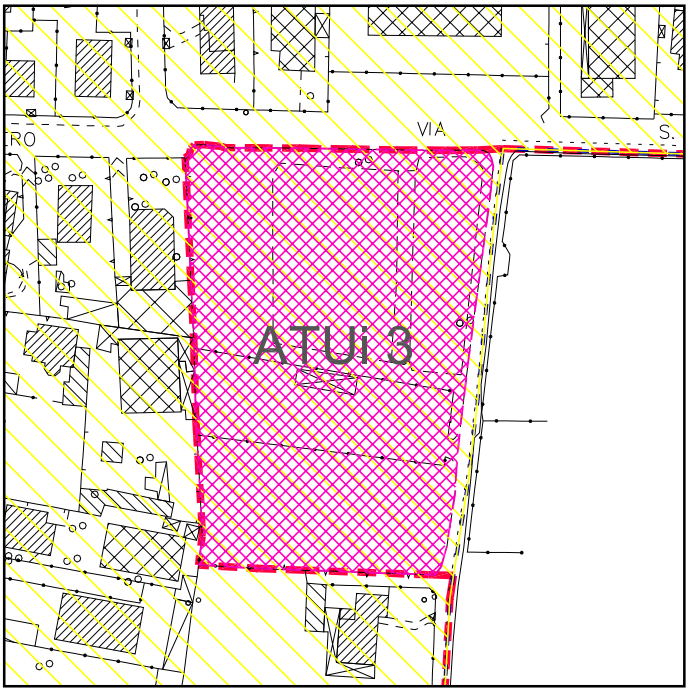
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Superficie lorda di Pavimento prevista (S.L.P.)	mq. 7.385,56
Rapporto di copertura (S.C..)	55%
Altezza massima (H)	ml. 10,00
Destinazioni d'uso non ammissibili	Impianti di smaltimento rifiuti; settore di attività primario; industria estrattiva; fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami di rottami metallici e non metallici; commercio al dettaglio in esercizi commerciali in medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali; alberghi, campeggi e ostelli, residenze e altri esercizi alberghieri complementari; intermediazione monetaria e finanziaria, assicurazione, fondi pensione, attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie, attività immobiliari, attività del gioco d'azzardo.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 738,56
Altri accordi da convenire tra i contraenti	-

Ambiti di Trasformazione Urbana industriali



Localizzazione - scala 1:2000



Vincoli - scala 1:2000

Localizzazione Vincoli Scala 1:2.000	via S. Severo	SCHEDA ATUi 3

Ambiti di Trasformazione Urbana industriali

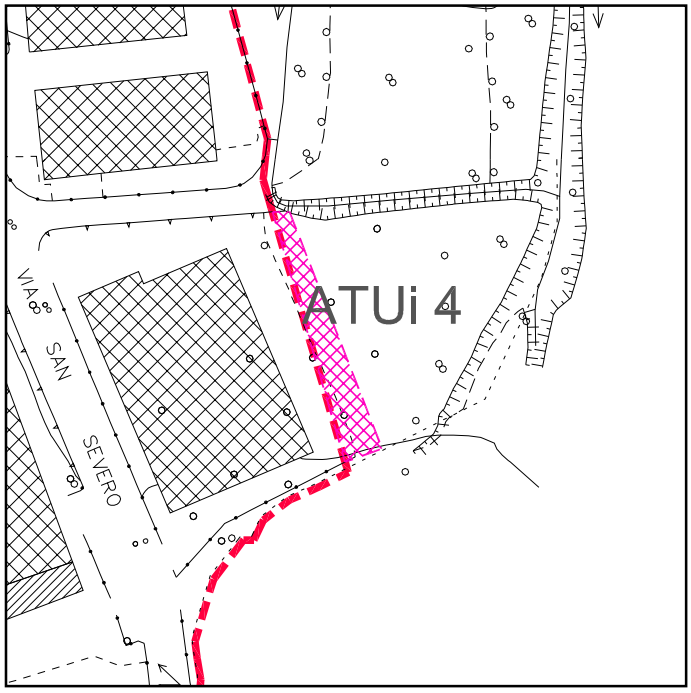
SCHEDA — ATUi 4 - DOCUMENTO DI PIANO

Localizzazione	via S. Severo
Superficie Territoriale	mq. 499,00

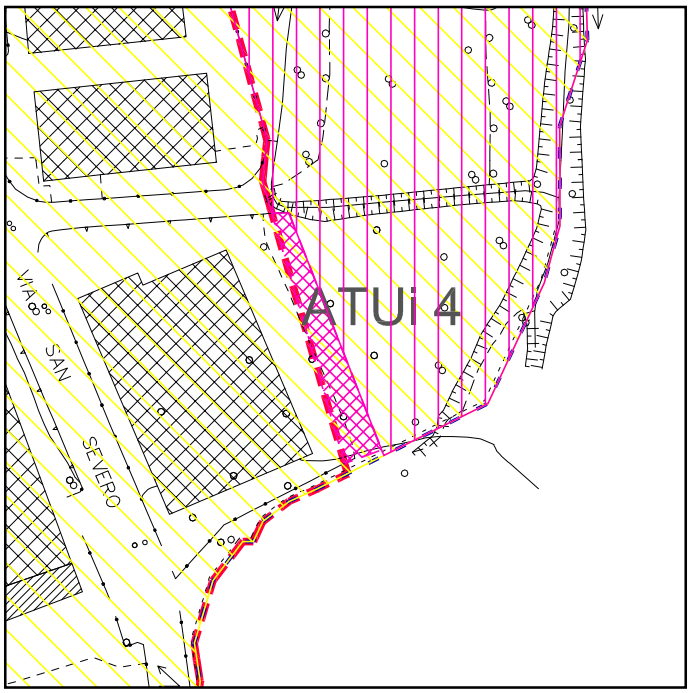
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Superficie lorda di Pavimento prevista (S.L.P.)	mq. -
Rapporto di copertura (S.C..)	-
Altezza massima (H)	ml. -
Destinazioni d'uso non ammissibili	Impianti di smaltimento rifiuti; settore di attività primario; industria estrattiva; fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami di rottami metallici e non metallici; commercio al dettaglio in esercizi commerciali in medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali; alberghi, campeggi e ostelli, residenze e altri esercizi alberghieri complementari; intermediazione monetaria e finanziaria, assicurazione, fondi pensione, attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie, attività immobiliari, attività del gioco d'azzardo.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 49,90
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Intervento legato alla messa in sicurezza della mobilità pedonale in via S.Severo quantificabile in €. 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Ambiti di Trasformazione Urbana industriali



Localizzazione - scala 1:2000



Vincoli - scala 1:2000

Localizzazione Vincoli Scala 1:2.000	via S. Severo	SCHEDA ATUi 4

Ambiti di Trasformazione Urbana a standard

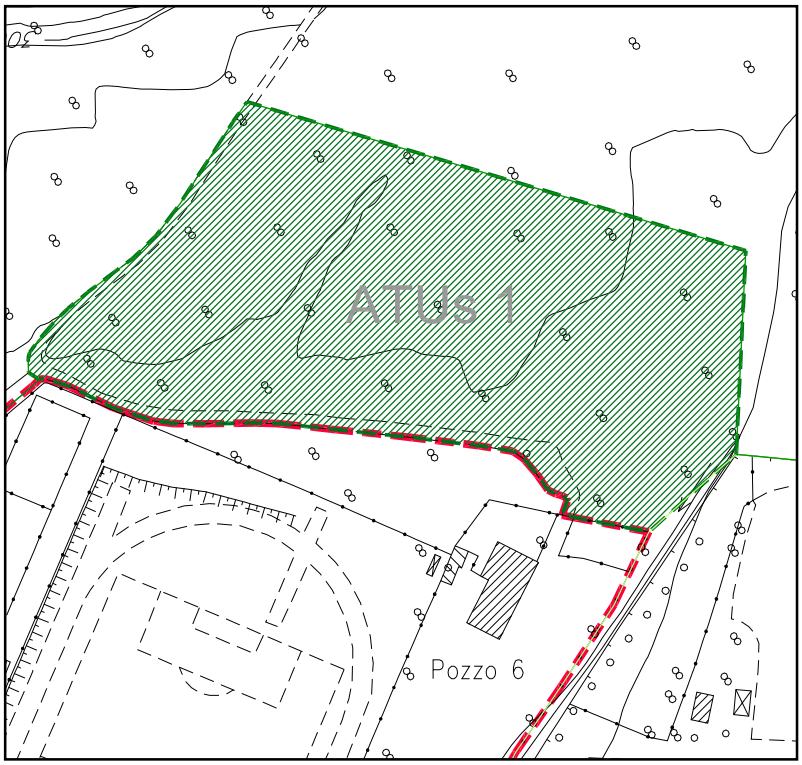
SCHEDA ATUs 1 - DOCUMENTO DI PIANO

Localizzazione	via Risorgimento
Superficie Territoriale	mq. 12.561,00

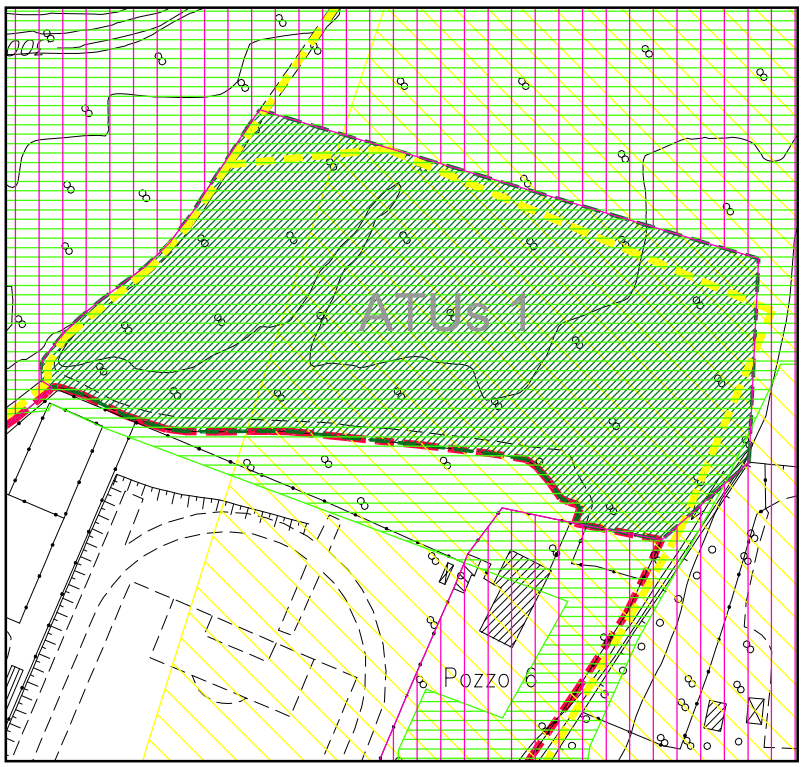
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Superficie lorda di Pavimento compensata prevista (S.L.P.)	mq. 1.394,27
Rapporto di copertura (S.C.)	-
Altezza massima (H)	-
Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte ad esclusione di infrastrutture e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 12.561,00
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Da stabilire in sede di convenzione.

Ambiti di Trasformazione Urbana a standard



Localizzazione, scala 1:2000



Vincoli - Scala 1:2.000

Localizzazione via Risorgimento	SCHEDA
Scala 1:2.000	ATUs 1

6 DETERMINAZIONE DELLE MODALITA DI RECEPIMENTO DELLE EVENTUALI PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

La legge regionale in materia di pianificazione territoriale – *L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio"* promuove la collaborazione e partecipazione tra gli Enti – dal livello regionale a quello locale - al governo del territorio, con lo scopo di assicurare la coerenza nelle azioni di governo del territorio alle diverse scale.

Si inaugurano così nuove modalità di rapporti tra Piano di Governo del Territorio e livelli di pianificazione territoriale. In questo *"percorso di circolarità"*, le scelte del livello locale - Documento di Piano - possono modificare le scelte della pianificazione provinciale e, analogamente, la pianificazione provinciale può arrivare a mutare la programmazione regionale.

In particolare, in riferimento al livello comunale, stabilisce come il Documento di Piano, nell'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica a livello locale territoriale, debba *"indicare i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale"* e, più in generale, a livello di pianificazione, determini nel contempo *"le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale"*.

Il Documento di Piano, nel quadro ricognitivo e programmatorio, considera le previsioni sovra comunali con carattere di prevalenza, interessanti direttamente o indirettamente il territorio comunale, secondo due livelli: il primo livello - analisi - consiste nella verifica puntuale di tutte le previsioni contenute in atti di pianificazione e programmazione di Enti sovra comunali, a partire da quelle più generali aventi come oggetto l'ambito territoriale di appartenenza – grandi sistemi regionali – fino a quelle specifiche per il territorio comunale; il secondo livello – sintesi – rappresenta la contestualizzazione e precisazione a livello locale delle indicazioni territoriali sovra comunali.

L'analisi sul valore agroforestale dei suoli liberi e del tessuto agricolo comunale ha portato alla definizione di aree ad alto contenuto paesaggistico-ambientale per le quali proporre specifici obiettivi di tutela ed al tempo stesso valorizzazione. Ciò non di meno, vengono individuati piccoli "sconfinamenti" dell'ambito del tessuto urbano consolidato rispetto ad aree individuate come "aree fertili" dal P.T.C.P.. Tali situazioni sono puntualmente localizzate sul territorio e accompagnate da schede che ne illustrano e ne motivano le variazioni.

7 DEFINIZIONE DEI CRITERI DI COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

7.1 Criteri per la perequazione urbanistica

L'istituto della perequazione si fonda sul principio secondo il quale non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità e, più in generale, della qualità ambientale degli insediamenti stessi. Tutte le aree oggetto di trasformazione *vengono* messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro -quota, senza una disparità di trattamento, agli "onori" del piano (quote di edificabilità), nonché agli "oneri" (cessione gratuita di aree pubbliche proporzionale alla volumetria realizzabile).

La L.R. 12/2005 all'art 11 primo comma prevede che sia il documento di piano a definire i criteri sulla base dei quali ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla loro applicazione.

La norma individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art. 11, comma 1) ed una forma più generalizzata (art. 11, comma 2): in ambedue i casi la definizione dei criteri per orientarne l'applicazione deve avvenire in sede di Documento di Piano.

La prima tipologia si riferisce alla perequazione circoscritta alla pianificazione attuativa in cui i diritti edificatori vengono attribuiti all'intero comparto ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.

L'indice di edificabilità oggetto di attribuzione ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la volumetria complessiva prevista dal piano attuativo. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Questo piano prevede poi anche la possibilità della perequazione generalizzata in modo da poter permettere una concreta attuazione di interventi di riqualificazione o ricomposizione paesaggistica dei tessuti urbani degradati e delle aree di frangia, di salvaguardia di visuali significative e valorizzazione di emergenze paesaggistiche, di coerente completamento del sistema del verde e degli spazi pubblici; ma soprattutto consente l'indifferenza localizzativi degli interventi e dei servizi e facilita l'acquisizione delle aree.

In altri termini sono state individuate, dopo attenta valutazione tendente alla conservazione e valorizzazione del paesaggio, due tipologie di aree:

- *sending areas* >>> aree che cedono volume (diritti edificatori) >> le aree destinate ad uso pubblico.
- *receiving areas* >>> aree che ricevono volume (diritti edificatori) >> PAr, AEC e, a determinate condizioni, le aree all'interno del Tessuto Urbano Consolidato - TUC non soggette a particolari normative, per tutte entro i limiti della volumetria massima concentrabile ammessa dal P.G.T. in tali ambiti.

L'istituto della perequazione verrà pertanto attivato dai proprietari nel momento in cui daranno attuazione alle previsioni edificatorie contenute nel P.G.T., sommando alle volumetrie proprie delle aree edificabili in senso stretto, le volumetrie generate dalla aree soggette a perequazione, a prescindere dalla proprietà pubblica o private di queste ultime, determinando una volumetria massima di concentrazione nel rispetto degli indici previsti per tali aree dal P.G.T., all'interno di un processo di libero mercato delle volumetrie.

Con l'attribuzione dei diritti edificatori, il piano diventa, in questo caso, un'attività di regolazione dell'attività dell'edificabilità complessivamente autorizzata: fissata la quantità di diritti disponibili in modo compatibile con le infrastrutture e i servizi a disposizione, il mercato provvede a sviluppare le opportunità offerte dal piano e a trasformarle in progetti.

La promozione di questi strumenti sofisticati di funzionamento di nuovi mercati può rappresentare lo strumento per valorizzare l'intelligenza distribuita degli operatori che concorrono allo sviluppo del territorio e mortificare operatori solo tesi alla rendita speculativa: il piano che regola e non prescrive assume implicitamente la superiore efficacia dell'interazione tra i soggetti della società e del mercato rispetto alla presunta razionalità onnicomprensiva del pianificatore.

Nello specifico il presente piano attribuisce un indice di perequazione, rappresentate con i doppio asterisco (**) pari a 0,333 mq/mq alle aree soggette a detto istituto e poste in ambito completamente urbanizzato, mentre assegna un indice più contenute di 0,111 mq/mq alle aree, rappresentate con un solo asterisco (*) comunque perequate ma poste in ambito più periferico rispetto al territorio urbanizzato.

Il piano prevede inoltre un'area definita come "speciale" (A.S.) assoggettata ad una perequazione particolare. Si tratta di una modesta area posta lungo la via per Cedrate alla quale viene riconosciuta una superficie lorda di pavimento pari a mq 870,47 quale risultante dalla slp preesistente incrementata di 1,5 volte; risulta recentemente essere stato demolito un immobile preesistente e si intende applicare l'istituto della perequazione in quanto non si ritiene più opportuno procedere alla riedificazione in sito.

I diritti edificatori utilizzati a seguito dell'applicazione dell'istituto della perequazione o comunque commercializzati, saranno annotati in apposito registro aggiornato e reso pubblico a cura dell'ufficio tecnico comunale, così come previsto dall'art. 11 comma 4 della L.R.12/05.

Area Speciale

SCHEDA A.S. - DOCUMENTO DI PIANO

Localizzazione via per Cedrate

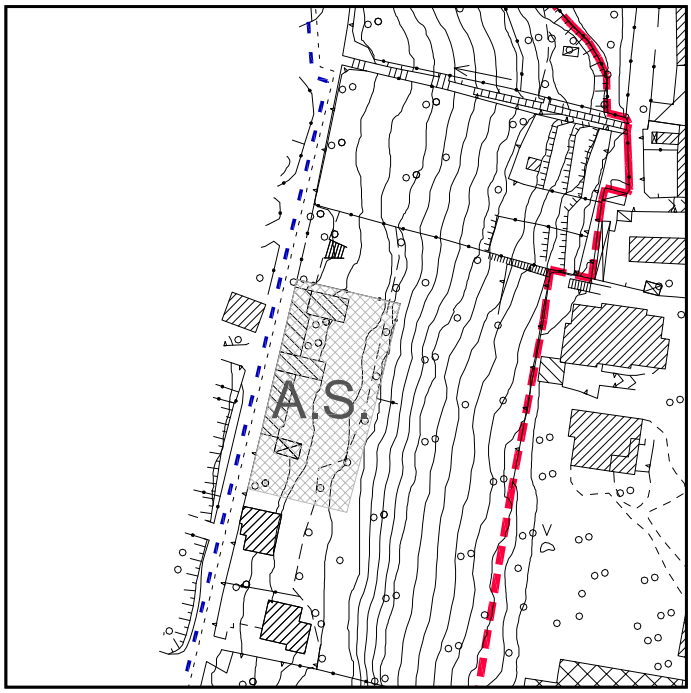
Superficie Territoriale mq. 1.564,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento potrà essere attuato prevedendo una S.L.P. minima corrispondente alla propria, elevabile, in applicazione al principio della perequazione/compensazione, sino a raggiungere la S.L.P. massima.

Superficie lorda di Pavimento propria prevista (S.L.P.)	mq. 870,47
Superficie lorda di Pavimento perequabile	mq. 870,47
Superficie lorda di Pavimento massima	mq. 0,00
Rapporto di copertura (S.C.)	0
Altezza massima (H)	ml. 0,00
Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte.
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare	mq. 0,00
Altri accordi da convenire tra i contraenti	All'area viene applicato il principio della perequazione, pertanto la capacità edificatoria attribuita dovrà essere trasferita sulle aree a tale scopo previste dal PGT.

Area Speciale



Localizzazione - Scala 1:2.000

Localizzazione via per Cedrate Scala 1:2.000	SCHEDA A.S.

7.2 Criteri di compensazione

Come previsto dall'art 11 comma 3 della L.R. 12/2005, l'istituto della compensazione urbanistica viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T..

L'istituto presenta alcune similitudini con la perequazione sopra descritta, in quanto anche in questo caso esistono aree che generano volume, che in questo caso sono rappresentate dalle aree destinate dal P.G.T. a servizi pubblici , ed aree che lo ricevono.

Nello specifico il presente piano attribuisce un indice di compensazione pari a 0,333 mq/mq alle aree destinate alla realizzazione di servizi di interesse generale, poste in ambito completamente urbanizzato, (individuate sulla cartografia con il doppio asterisco (**), mentre assegna un indice più contenute di 0,111 mq/mq alle aree destinate alla realizzazione di servizi, ma poste in ambito più periferico rispetto al territorio urbanizzato e rappresentate sulla cartografia con un solo asterisco (*). Il piano prevede inoltre un ambito di trasformazione urbana, destinato a servizi - ATU 1 servizi – anch'esso compensato con l'indice di 0,111 mq/mq

Lo stesso principio viene applicato alle aree di proprietà privata destinate dal P.G.T. alla realizzazione di opere viabilistiche di interesse pubblico (nuove viabilità pubbliche o ampliamenti delle esistenti), secondo le previsioni della tavola PR7, attribuendo a queste aree lo stesso l'indice corrispondente all'area principale a cui appartengono, o meglio l'indice dell'area edificabile principale antistante

L'istituto della compensazione, potrà essere attivato sia dalla Amministrazione Comunale all'interno di un procedimento per l'acquisizione delle aree connesse alla realizzazione dell'opera pubblica, ove l'amministrazione in sostituzione di un compenso di natura economica riconosce ai proprietari delle aree un bonus volumetrico spendibile all'interno delle aree edificabili secondo le concentrazioni volumetriche e previsioni del P.G.T. o in alternativa dai singoli proprietari, i quali potranno trasferire le volumetrie generate dalle aree per servizi all'interno di aree edificabili, secondo le condizioni e previsioni del P.G.T., a fronte della cessione gratuita della aree alla Amministrazione Comunale.

In entrambi i casi il sedime dell'area che genera il volume viene ceduto alla Amministrazione Comunale, partecipando pertanto alla realizzazione delle previsioni del Piano.

Le volumetrie generate dalla compensazione potranno essere concentrate entro i limiti di concentrazione massima previsti dal P.G.T. all'interno degli ambiti di trasformazione urbana

residenziali (ATUr) e nei piani attuativi (PAr) quali strumenti regolati apposita convenzione, oppure negli ambiti di Atti Edilizi Convenzionata (AEC) e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, anch'essi regolamentati da apposita convenzione.

I diritti edificatori utilizzati a seguito dell'applicazione dell'istituto della compensazione, o comunque commercializzati, saranno annotati in apposito registro aggiornato e reso pubblico a cura dell'ufficio tecnico comunale, così come previsto dall'art. 11 comma 4 della L.R.12/05

7.3 Criteri di incentivazione urbanistica

La legge regionale 12/2005 all'art. 11 comma 5, individua l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento.

Specificatamente viene qui attribuito la possibilità di incremento massimo del 15% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati, ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

In questi casi saranno gli strumenti attuativi del P.G.T. e la relativa convenzione a determinare di volta in volta i benefici pubblici aggiuntivi collegati al bonus volumetrico.

In questo caso per volumetria ammessa si intende quella definita dal Piano delle Regole al lordo dell'eventuale aumento dovuto all'utilizzo del volume derivante dalla compensazione o perequazione urbanistica di cui ai precedenti paragrafi.

Tale "bonus" urbanistico può essere riconosciuto anche a piani attuativi all'interno del tessuto urbano dei nuclei di antica formazione intendendo per Slp ammessa la Slp esistente.