COMUNE DI OLTRONA SAN MAMETTE

Provincia di Como

Via Don Conti 3

22070 Oltrona di San Mamette (CO)

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Documento di Piano

Vol II

Obiettivi strategici di sviluppo del PGT

studio favole

via Casentino 8

20159 Milano

tel. 02/66803318 - fax 02/6688337

e-mail: favolep@tiscali.it

PGT
Piano di Governo del Territorio
L.R. 12 / 2005

studio favole

Gruppo di lavoro

Dott. Arch. Paolo Favole

Dott. Arch. Claudio Scilieri

Dott. Arch. Pian. Vittorio Tarantini

Collaboratori

Dott. Arch. Pian. Marta Arosio

Comune di Oltrona San Mamette	
Superficie comunale	2.705.592 mq
Superficie urbanizzata	736.031 mq
Superficie Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate	1.010.075 mq
Superficie PLIS "Sorgenti del torrente Lura"	141.179 mq
Popolazione residente al 30/09/2010	2.293 ab

Indice

SEZIONE F 1
QUALE RUOLO PER OLTRONA 1
1. PREMESSA 2
1.1. INQUADRAMENTO NORMATIVO: LA STRUTTURA DEL PGT 2
1.2. RELAZIONI TRA DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI 2
2. PRINCIPI DI RIFERIMENTO 5
3. QUALE RUOLO PER OLTRONA 6
3.1. LE DINAMICHE IN ATTO A LIVELLO INTERCOMUNALE 6
3.1.1. IL RUOLO SOCIO-ECONOMICO E URBANO 7
3.1.2. IL RUOLO INFRASTRUTTURALE 7
3.1.3. IL RUOLO AMBIENTALE 8
3.2. VERIFICA CON LE PRESCRIZIONI DEL PTCP 9
3.3. I VINCOLI SOVRAORDINATI 10
3.3.1. VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI 11
3.3.2. VINCOLI MONUMENTALI 12
3.3.3. VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI 13
3.3.4. VINCOLI INFRASTRUTTURALI 13
SEZIONE G 14
DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE 14
4. LETTURA STRUTTURALE DEL TERRITORIO 18
5. DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI GOVERNO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO 21
5.1. DAGLI OBIETTIVI ALLE STRATEGIE 21
5.2. OLTRONA VIVIBILE: STRATEGIE PER IL SISTEMA URBANO E PER LE NUOVE TRASFORMAZIONI 21
5.2.1. POLITICHE PER LA RESIDENZA 21
5.2.2. POLITICHE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE 23
5.2.3. POLITICHE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI 23
5.3. OLTRONA VERDE: STRATEGIE PER IL SISTEMA AMBIENTALE 23
5.3.1. ANALISI E VALENZA DEL PAESAGGIO OLTRONESE 23
5.3.1.1. AMBITI AD ELEVATA VALENZA ECOLOGICA INTERNI AL PARCO PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE 25
5.3.1.2. AMBITI AD ELEVATA VALENZA ECOLOGICA INTERNI AL PLIS "SORGENTI DEL TORRENTE LURA" 25
5.3.1.3. AMBITI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICO - VEDUTISTICA LUNGO LA DIRETTRICE PERCETTIVA DELLA SP 23 26
5.3.1.4. AMBITI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICO - VEDUTISTICA COLLINA DEL RONCO E CASCINA TAVORELLA 26

5.3.1.5. AMBITI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICO – VEDUTISTICA: COLLINA DEL SAN MAMETTE 27
5.3.1.6. AMBITI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICO – IDENTITARIO – TESTIMONIALI: TESSUTI CONSOLIDATI STORICI 28
5.3.1.7. AMBITI A VALENZA PAESAGGISTICA – DIFFUSA: IL PAESAGGIO DELLA VITA QUOTIDIANA ORDINARIA 28
5.3.2. POLITICHE PER LA RETE AMBIENTALE URBANA 29
5.3.3. POLITICHE PER LA QUALITÀ URBANA 29
5.3.4. POLITICHE PER LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA 29
5.4. OLTRONA ACCESSIBILE: STRATEGIE PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ 30
5.4.1. POLITICHE PER IL TRAFFICO TERRITORIALE DI ATTRAVERSAMENTO 30
5.4.2. POLITICHE PER IL TRAFFICO URBANO E LA MOBILITÀ 30
5.5. OLTRONA ABITABILE: STRATEGIE PER IL SISTEMA DEI SERVIZI 31
5.6. INDICAZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA 31
5.6.1. RIDUZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI 31
5.6.2. RIUSO DELLE ACQUE METEORICHE 31
5.6.3. USO DI MATERIALI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE 32
6. ATTUAZIONE DEL PGT 32
6.1. COMPENSAZIONE 32
6.2. CRITERI TECNICI DI ATTUAZIONE 32
6.3. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONE D'USO: NORMA DI COORDINAMENTO CON IL PIANO DELLE REGOLE 38
SEZIONE H 43
SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 43
7. AZIONI DI PIANO 44
7.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVI/COMMERCIALI 44
7.2 SCHEDE DESCRITTIVE E PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 45
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR1 45
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR2 47
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3 49
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP/C4 51
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP/C5 53
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT6 – RSA 55
7.3 OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PGT 57

Sezione F

QUALE RUOLO PER OLTRONA

1. PREMESSA

1.1. Inquadramento normativo: la struttura del Pgt

L'applicazione della direttiva emanata dalla Direzione generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia denominata Modalità per la pianificazione comunale (art. 12 della legge regionale 12/2005) ha contribuito a definire il percorso di elaborazione del nuovo Piano di Governo del Territorio della città di Oltrona San Mamette. La nuova legge impone uno sforzo concettuale capace di cogliere la pianificazione territoriale come atto di programmazione e negoziazione in divenire, come strumento in grado di includere la variabile temporale al proprio interno, facendo del tempo dell'attuazione una delle variabili essenziali del progetto.
IL Pgt assume le caratteristiche di strumento strategico e operativo finalizzato al governo del territorio, discostandosi concettualmente dall'impostazione di un'urbanistica ormai desueta che tendeva a fossilizzare un territorio con le ipotesi di sviluppo prefigurate per lo stesso, anche nei casi in cui l'ipotesi stessa fosse disattesa. Per fare fronte allo sfalsamento dei tempi di attuazione, così come alle diverse fasi di maturazione di scelte spesso diverse strutturalmente (per peso, significato, dimensione ecc.) le Modalità per la pianificazione comunale, chiariscono definitivamente come il Pgt, si connoti come un unico piano articolato in tre atti concepiti entro un disegno coordinato, ciascuno dotato di propria autonomia tematica.

1.2. Relazioni tra Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi

Il tradizionale sforzo di sintesi operato in sede urbanistica tende ora, alla luce delle modifiche introdotte, ad essere diversamente articolato il Pgt anziché formulare un quadro onnicomprensivo esteso all'intero territorio, scinde quindi i temi della pianificazione in tre nuclei tematici diversi, collegati ma sufficientemente autonomi. I tre documenti di cui trattasi sono:

1. Il Documento di Piano
2. Il Piano delle Regole
3. Il Piano dei Servizi

Documento di Piano: rappresenta lo strumento strategico – programmatorio per la definizione delle **strategie di sviluppo** di medio - breve periodo (arco temporale di riferimento pari a 5 anni). Indica le strategie di sviluppo che la comunità locale, attraverso il piano, intende perseguire integrando le componenti sociali, fisiche ed economiche, e determina gli obiettivi quali-quantitativi dello sviluppo complessivo del Pgt. A partire dal *Quadro di riferimento Programmatico* e dal *quadro conoscitivo* di riferimento (basato sulle analisi della composizione socio-economico-demografica, dei servizi, infrastrutturale, ambientale del territorio) il Documento di Piano contiene le strategie di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale intende perseguire. Il Documento di Piano contiene inoltre le previsioni di incremento della capacità insediativa generale, motivate da valide argomentazioni. Sono inoltre contenuti:

- l'individuazione delle **caratteristiche fisico-morfologiche** sulle quali saranno stabiliti i criteri per la pianificazione comunale;

- la descrizione delle **tendenze socio-economiche** in atto a livello locale, interpretate anche in riferimento all'andamento più generale di area vasta/sovracomunale; il recepimento degli strumenti di pianificazione sovraordinati e comunali vigenti;
- gli **obiettivi qualitativi di uso del territorio**, secondo il *Quadro di riferimento territoriale-ambientale*, costruito sulla base delle risultanze dell'esame sulle componenti Aria, Acqua, Suolo, Morfologia urbana, Sociale, Economica e del Paesaggio;
- gli ambiti destinati alla **trasformazione urbanistica**;
- la scelta del **modello perequativo-compensativo** che si intende adottare;
- una **definizione preliminare dello standard qualitativo**: nell'ipotesi che le aree di trasformazione vengano attuate mediante Programmi Integrati di Intervento, e comunque in qualsiasi piano attuativo a discrezione della Pubblica Amministrazione, si possano impiegare differenti tipologie di standard qualitativo;
- le **politiche per la residenza e per le attività produttive** in rapporto alle risorse disponibili sul territorio;
- i metodi del **processo partecipativo** nella elaborazione e nella successiva gestione del Pgt nel suo complesso;
- una descrizione complessiva delle **strategie di piano**.

Il Documento di Piano graficamente comprende:

1. la Tavola delle Istanze
2. La Carta Condivisa del Paesaggio 1 – Analisi di scala vasta e statuto dei luoghi
3. La Carta Condivisa del Paesaggio 2 – Analisi dell'assetto paesaggistico
4. la Tavola delle Previsioni di Piano

A livello di quadro di coerenza, la nostra scelta è quella di dotare il Documento di Piano di schemi prestazionali per ciascuna delle aree in trasformazione, che ne definisca le modalità di attuazione, i criteri e gli obiettivi generali a cui ricondurre le trasformazioni insediative, gli obiettivi qualitativi del progetto.

Si cercherà cioè di offrire all'operatore privato quelle "regole del gioco" che è imprescindibile rispettabile, demandando alla fase progettuale ed attuativa qualsiasi scelta vincolante di conformazione dei diritti di uso del suolo, tipologie edilizie ed altro.

Piano dei Servizi: è lo strumento che definisce le necessità di servizi dei censiti, degli addetti, degli utenti. Si compone come uno strumento programmatico che contiene anche indicazioni prescrittive a valenza temporale illimitata e soggette a continuo e costante aggiornamento. Estende il concetto di standard urbanistico da semplice localizzazione quantitativa di aree per il pubblico utilizzo, a una concezione basata sul coinvolgimento di attori pubblici e privati nella fornitura dei servizi dei quali effettua una valutazione quantitativa e in particolare qualitativa del servizio offerto. Fondamentale diviene così il *passaggio da una valutazione effettuata in termini quantitativi, a una redatta a livello qualitativo*. Ma non solo: diventa cruciale l'interpretazione del contesto locale, in modo tale da definire le differenti priorità in termini di offerta e di fruizione del servizio, esigenze che possono variare col tempo e con i luoghi. A questa analisi noi crediamo deve affiancarsi una attenta valutazione quali-quantitativa in termini di offerta dei servizi in base al *livello di accessibilità*, sia locale sia sovralocale (per i servizi di livello superiore).

Piano delle Regole: non ha vincoli temporali, è sempre modificabile e possiede carattere vincolante con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Si compone come l'atto che definisce il livello operativo delle prescrizioni urbanistiche (tipologie, caratteristiche volumetriche, superfici ammissibili, rapporto di copertura, destinazioni d'uso).

Il Piano delle Regole disciplina il territorio comunale individuando:

- I Nuclei di Antica Formazione;
- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento;
- gli immobili assoggettati a tutela;
- le eventuali aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio incidente rilevante;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. PRINCIPI DI RIFERIMENTO

Condivisi questi principi di riferimento, un corretto governo del territorio è oggi perseguibile attraverso un'urbanistica della qualità.
Gli elementi su cui si fonda tale accezione sono:

- l'uguaglianza tra tutti i cittadini nelle loro diverse forme: singoli privati, soggetti istituzionali, portatori di interessi economici, ecc.;
- la considerazione che il plusvalore economico attribuito dagli strumenti urbanistici alle aree attraverso la pianificazione debba essere pubblico o almeno avere un forte interesse pubblico: ogni intervento privato deve quindi garantire un vantaggio pubblico non discrezionale;
- evitare una scriteriata attribuzione dell'edificabilità: essa deve costituire un mezzo per il perseguimento dei progetti di vita, delle realizzazioni dei singoli soggetti, e non il fine ultimo per un arricchimento immediato e senza merito;
- la sostenibilità ambientale delle azioni di trasformazione e modificazione del territorio;
- creare le condizioni perché si determinino nuove relazioni tra gli abitanti ed il loro territorio;
- la coesione sociale.

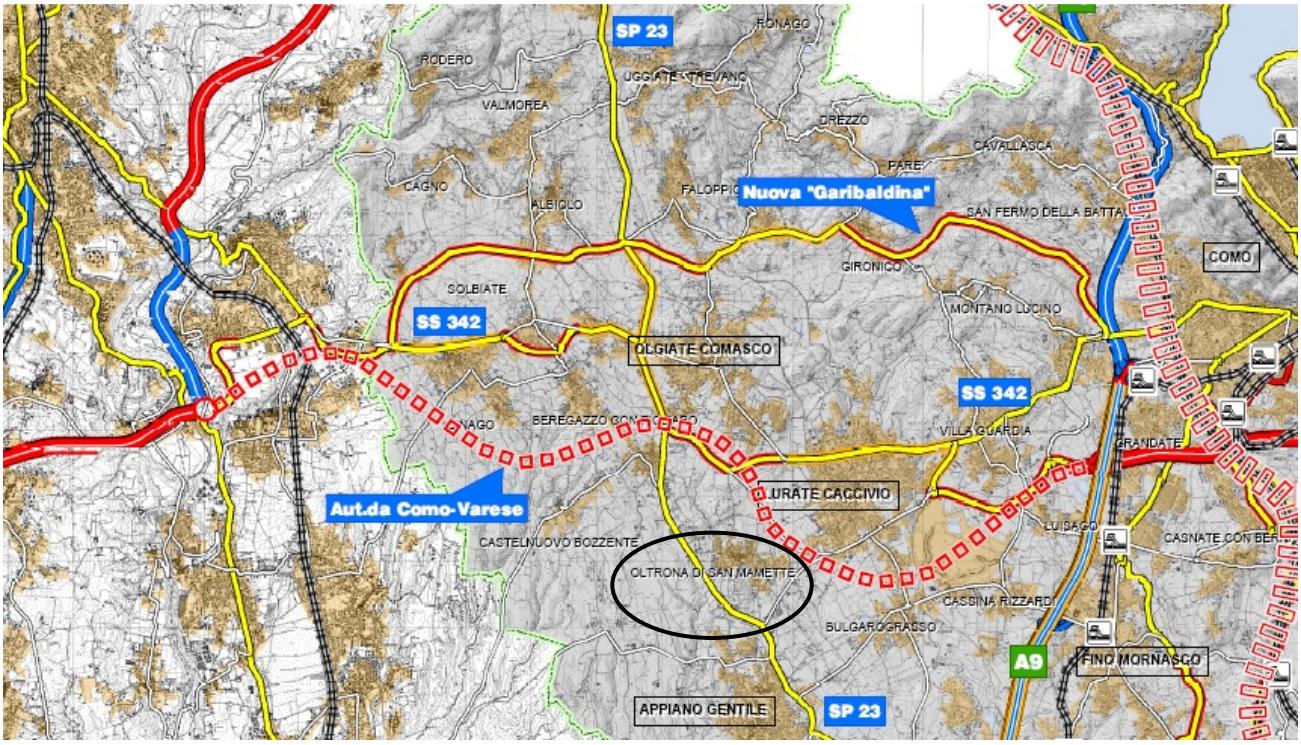
Da un punto di vista operativo, questi elementi trovano a loro supporto precisi strumenti urbanistici che verranno impiegati per il Pgt di Oltrona San Mamette, che sono:

- la definizione dello standard qualitativo;
- l'uso di meccanismi di premialità finalizzati all'obiettivo di sostenibilità ambientale e di ricostruzione del paesaggio legati a trasformazioni private.

3. QUALE RUOLO PER OLTRONA

3.1. Le dinamiche in atto a livello intercomunale

L'idea di partenza è quella di considerare il comune di Oltrona non come un territorio a sé stante ma facente parte di un sistema territoriale che và al di là dei confini amministrativi relazionandosi, quindi, con ciò che accade nell' "area vasta" di appartenenza: Oltrona dunque non sarà relazionata solo con se stessa, ma anche e soprattutto con i comuni limitrofi (Olgiate Comasco, Lurate Caccivio, Bulgarograsso, Appiano Gentile, Castelnuovo Bozzente, Beregazzo con Figliaro, ecc.).
A tal fine, per garantire dei collegamenti adeguati tra i principali poli provinciale e riqualificare la rete viaria, tale territorio sarà interessato da una profonda trasformazione dovuta alla realizzazione del collegamento della SS36 Como-Varese-Albese. Tale infrastruttura, pur non interessando direttamente il territorio di Oltrona, porterà agli abitanti sia benefici in termini di accessibilità che possibili "decrementi" ambientali (pur essendo interrata nel tratto di Lurate Caccivio). Una parte del traffico gravitante sulla Provinciale per Appiano sarà deviato in parte su questa nuova infrastruttura.
Ciò soprattutto in considerazione del fatto che siamo in presenza di una trama territoriale nella quale l'ordito insediativo e l'ordito ambientale mantengono ancora caratteri distintivi, nonostante negli ultimi anni si stia assistendo ad una frammistione confusa e sfrangiata degli episodi insediativi che va erodendo, spesso con poco criterio, il quadro ambientale originario.
Per quanto riguarda il livello di servizi offerti in ambito comunale, siamo in presenza di un'offerta per lo più scarsa, per cui la limitata attrattività del comune è legata anche a questo fatto. Il tema dei servizi e delle infrastrutture che un territorio è in grado di offrire alla popolazione determina il livello di relazioni che si instaurano tra un territorio.



Stralcio tav. B3.1 PTCP Como

3.1.1. Il ruolo socio-economico e urbano

Dal punto di vista socio-economico, Oltrona rappresenta una realtà urbana minore gravitante su un ambito provinciale comasco afferente e influenzato dai poli attrattori provinciali (regionali) di Como, Appiano Gentile, Lurate Caccivio, Olgiate Comasco, Fino Mornasco.
Pur non essendo un Comune con una grande concentrazione di imprese, Oltrona possiede un tessuto produttivo (localizzato principalmente tra il nucleo residenziale e la zona verde facente parte del PLIS), che offre attrattività economica nonché "urbanistica", per quanto riguarda la richiesta di nuovi stabilimenti produttivi. Grazie alla nuova previsione infrastrutturale della SS36 con il collegamento diretto Como/Varese/Albese sarà possibile avere un collegamento diretto tra le autostrade A8 e A9.
Se fino ad oggi l'espansione residenziale ad Oltrona si è estesa soprattutto verso sud e verso est a partire dal nucleo centrale, le scelte future dovranno riflettere i principi della sostenibilità puntando: ad una densificazione del tessuto urbanizzato consolidato (evitando il più possibile ulteriori sfrangiature ad erodere ambiti agricoli e naturalistici), al recupero delle aree intercluse, a tecniche e configurazioni per il risparmio energetico.
La produzione industriale è soggetta negli ultimi anni a importanti cambiamenti della congiuntura internazionale: le scelte localizzative delle imprese sono mutate (anche a favore di altre nazioni), con esse il quadro complessivo delle lavorazioni e del quadro occupazionale nell'industria e nei servizi connessi. La per lo meno sufficiente dinamicità economica del territorio comunale fa tuttavia pensare ad una rilevante riorganizzazione piuttosto che ad una crisi definitiva, lasciando tra l'altro "in dote" aree libere comunali anch'esse oggetto di possibili volontà di trasformazione, anche per destinazioni produttive, ma che oggi assumono un delicato ruolo anche ai fini degli equilibri ambientali per la sostenibilità del territorio.

3.1.2. Il ruolo infrastrutturale

Due assi infrastrutturali principali attraversano il territorio di Oltrona:

- La SP23 Lomazzo Bizzarone
- La via Provinciale per Appiano

che dalla rotatoria sul confine con Appiano Gentile si diramano rispettivamente a nord/ovest e a nord/est del Comune, senza attraversare il centro abitato.
La SP23, quale importante arteria di collegamento tra l'autostrada A9 e la Svizzera, delimita in modo netto la parte del territorio comunale compreso nel Parco Pineta, ben salvaguardato dalle norme del Parco Regionale.

La realizzazione del collegamento della SS36 Como-Varese-Albese costringerà ad una ridefinizione:

- del ruolo di Oltrona, che si troverà nelle immediate vicinanze di un'infrastruttura di portata regionale;
- delle politiche insediative di alcuni grandi attrattori di traffico veicolare (centri commerciali e logistici, ma anche produttivi e ricettivi), spesso localizzati lungo le strade di scorrimento veloce;

- dei tempi di raggiungimento delle destinazioni: in quanto i territori aumentano nel complesso i loro livelli di accessibilità.

Tale tracciato, pur ancora da definire, non interferirà direttamente con il territorio di Oltrona, ma potrebbe alleggerire di molto i volumi di traffico che attualmente si riversano sulla SS Briantea (SS342 Como/Varese).

Per quanto riguarda la viabilità interna, è possibile distinguere tra viabilità di accesso (via Dominioni, via per Appiano, via Caduti Oltronesi, via Roma) e viabilità secondaria. La prima permette ai flussi di traffico provenienti dalle strade provinciali l'ingresso in Oltrona; la seconda distribuisce tale traffico all'interno del centro abitato.

Di particolare importanza risulta essere all'interno del Comune la mobilità lenta, in particolare quella pedonale, da preferire a quella ciclabile per la conformazione collinare del terreno. Tali percorsi, che attualmente scarseggiano, devono essere implementati e messi in sicurezza mediante la creazione di percorsi protetti (ove possibile) e attraversamenti pedonali semplici e di tipo rialzato con relativa segnaletica.

3.1.3. Il ruolo ambientale

Il PGT assume il sistema ambientale come elemento fondante e tessuto connettivo diffuso della struttura fisica del territorio e delle sue diversificate caratterizzazioni paesistiche ed ambientali. La tutela e la valorizzazione del sistema ambientale vengono considerate come elementi essenziali per garantire l'equilibrio biologico e naturale, per preservare i caratteri della biodiversità e per determinare condizioni adeguate di percezione e di fruizione di ogni tipo di ambiente, degli insediamenti, naturali e antropizzati e della caratterizzazione degli insediamenti urbani.
Il sistema ambientale ad Oltrona gioca un ruolo fondamentale nella definizione del territorio, per la presenza de:

- Il Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate
  Parco che si estende su una vasta area per circa 50 kmq tra le Province di Varese e Como, interessando 15 comuni tra cui Oltrona di San Mamette. Occupa gran parte del territorio comunale ad ovest della SP23 ed è attraversato da alcuni corsi d'acqua a regime torrentizio, tra cui il Bozzente ed il torrente Antiga. Al suo interno una zona di tutela agroforestale, che necessita di una appropriata tutela e razionale gestione delle risorse naturalistico-ambientali.
- Il PLIS "Sorgenti del torrente Lura" (deliberazione di Giunta Provinciale n° 89 del 01/03/2007)
  L'area interessata a PLIS si snoda lungo l'alto corso del Lura e si sviluppa verso sud, interessando una superficie complessiva di 12,28 Kmq e 7 comuni. Occupa la porzione di territorio a nord ovest del Comune di Oltrona, tra la zona produttiva ed una porzione di edificato. Per quanto riguarda il perimetro sud il limite è quello posto dalla via Dominioni, mente ad ovest dalla SP23 (che separa l'area interessata a PLIS dal Parco Regionale sopra

citato). Include al suo interno il nucleo cascinale Zerbo di Sotto e l'area di salvaguardia archeologica.

Oltre a questi due "polmoni" verdi, il territorio di Oltrona si caratterizza per i vasti appezzamenti coltivati, per l'ampia presenza di aree boscate da salvaguardare e per l'andamento collinare, con emergenze altimetriche di livello:

- La collina di San Mamette
- La collina del Ronco

che contengono l'espansione del nucleo più antico dell'urbanizzato.

3.2. Verifica con le prescrizioni del PTCP

Il PTCP di Como è lo strumento di coordinamento, orientamento ed indirizzo degli obiettivi generali dell'assetto e tutela del territorio, e di definizione politica di governo del territorio di competenza provinciale in coerenza con i quadri normativi di riferimento regionali. Al fine di orientare e indirizzare l'attività di governo del territorio, il PTCP organizza gli elementi conoscitivi del territorio utili alla formazione degli strumenti urbanistici e guida l'attività di pianificazione comunale al conseguimento di obiettivi comuni al territorio provinciale. Esso rappresenta il riferimento primario per la pianificazione urbanistica comunale cui fornisce conoscenza e strumenti indispensabili per dare valide motivazioni di sistema alle decisioni locali e per effettuare verifiche di sostenibilità delle trasformazioni.

Il PTCP dalla Provincia di Como stabilisce l'incremento massimo ammissibile della superficie urbanizzata di ogni Comune, sulla base della classificazione di questi ultimi in 5 classi omogenee in base al consumo di suolo attuale, come indicato nella tabella successiva.

Ambito territoriale	Classi di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)				
	A	B	C	D	E
1 Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2 Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3 Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4 Triangolo Lariano	0-10%	10-17,5%	17,5-25%	25-40%	40-100%
5 Como e area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6 Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7 Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8 Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)					
	6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%
	+ I.Ad. (max 1,00%)				

Superficie ammissibile delle espansioni: S.A.E = A.U. x (L.A.E. + I.Ad.)

Limiti ammissibili della superficie urbanizzata

Legenda sigle

A.U = Area urbanizzata
I.Ad. = Incremento addizionale delle espansioni
I.C.S. = Indice del consumo del suolo (rapporto % di A.U. rispetto alla S.T.)
L.A.E. = Limite ammissibile di espansione della sup. urb. (% rispetto A.U.)
S.E.A. = Superfici espansioni ammissibili = A.U. x L.A.E.
S.T. = Superficie Territoriale del Comune

Il comune di Oltrona si trova all'interno della fascia 6 – Olgiatese, con un indice di consumo di suolo (I.C.S) pari a 27,20% (classe C) così ottenuto:

$$\mathbf{I.C.S} = \frac{\text{A.U}}{\text{S.T}} \text{ x } 100 = \frac{736.031}{2.705.592} \text{ x } 100 = \mathbf{27{,}20\ \%}$$

Di conseguenza l'incremento percentuale di superficie urbanizzata concessa dal PTCP è dell' 1,70%, per cui la superficie ammissibile:

$$\mathbf{S.A.E} = \text{A.U x } 1{,}7 = 736.031 \text{ x } 1{,}70 = \mathbf{12.512\ mq}$$

Un incremento addizionale delle espansioni insediative (max 1%) può essere assegnato dalla Provincia sulla base del punteggio conseguito a seguito della valutazione degli indici di sostenibilità insediativa (indice di tutela del territorio, indice di riuso del territorio urbanizzato, indice di compattezza, indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli, indice di accessibilità locale, indice di dotazione/adeguamento delle reti tecnologiche) che consentirà ai Comuni:

- di avvalersi di una quota di incremento addizionale di espansione delle aree urbanizzate nel corso di validità del piano urbanistico comunale;
- di incrementare i punteggi nelle graduatorie dei bandi emessi dalla Provincia riguardanti il finanziamento di opere ed interventi.

Facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale, ai paragrafi di cui sopra e supportati dalle prescrizioni provinciali, di seguito viene presentata la ricognizione dei diversi vincoli individuati sul territorio comunale.

3.3. I vincoli sovraordinati

Per determinare la previsione di nuove espansioni, occorre premettere dove queste non possono essere localizzate. A tal riguardo si identificano i seguenti ambiti, che verranno specificati e spazializzati all'interno della tavola dei vincoli alla pianificazione, che costituisce il supporto da cui partire per la determinazione delle strategie di Piano, e non la sintesi del processo di pianificazione territoriale.

3.3.1. Vincoli paesaggistici e ambientali

I vincoli di natura paesaggistica e ambientali sono rilevanti nel territorio del comune di Oltrona. Il PTCP nella tavola A9 individua quali vincoli paesistico ambientali:

- Il Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, quale parco di interesse Regionale e area di rilevante importanza per la considerevole estensione dei suoi complessi boschivi
- Il torrente Antiga con relativa fascia di rispetto, che scorre all'interno del Parco Regionale sopra citato.

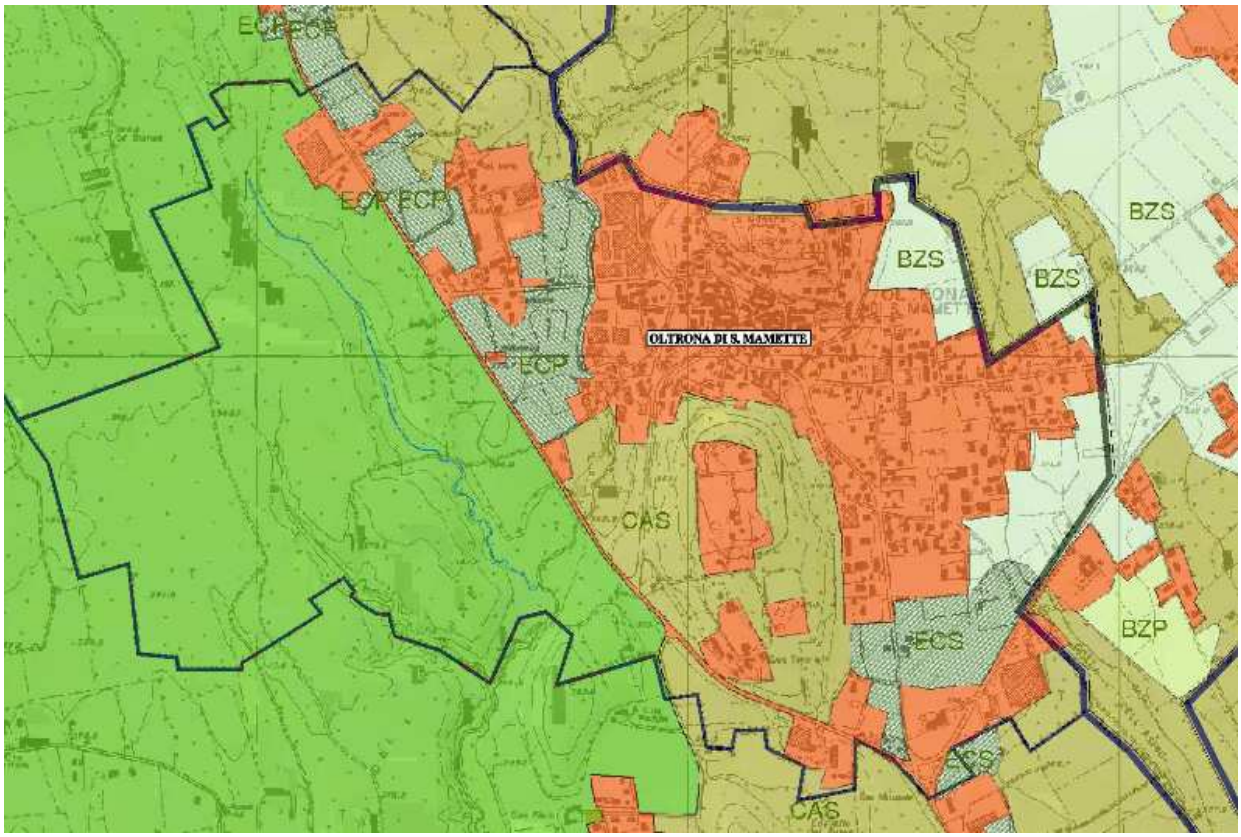
Nel territorio comunale il PTCP individua poi una serie di rilevanze, (tutte evidenziate nella Carta Condivisa del Paesaggio del Documento di Piano) suddivise in:

- Rilevanze architettura rurale
  - cascina Gerbo di Sotto
  - cascina Gerbo di Sopra
- Rilevanze architettura civile
  - cascina Robiano
  - edificio residenziale su SP23
  - edificio residenziale nella collina del Ronco
- Rilevanze architettura religiosa
  - santuario di San Mamette
  - cimitero

Il PTCP definisce "rilevanze paesaggistiche", quei beni irrinunciabili o soggetti a rischio, nonché di altri elementi "di riferimento territoriale" (*landmarks*), nel senso di beni necessari alla conoscenza e alla caratterizzazione delle unità tipologiche di paesaggio.
Tali rilevanze sono state individuate sulla base di un'analisi della loro rilevanza quali elementi in grado di caratterizzare il paesaggio della Provincia o di sue ripartizioni territoriali. Essi non vanno pertanto confusi, sebbene possano in diversi casi coincidere, con quei beni già oggetto di disposizioni normative in materia paesaggistica che costituiscono il sistema dei vincoli vigenti ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Infatti mentre i primi sono identificati nella carta del paesaggio del PTCP, i secondi trovano rappresentazione nella carta dei vincoli del PTCP, che riporta integralmente l'attuale stato delle conoscenze desumibili dal Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA) della Regione Lombardia.

Nella Carta del Paesaggio il PTCP individua il Santuario di San Mamette quale punto panoramico.

Infine, il PTCP individua gli elementi ambientali di pregio inserendoli all'interno della rete ecologica provinciale:



- Zona boschiva della collina del Ronco: CAS – Aree sorgenti di biodiversità di primo livello.
- Aree agricole a nord/est: BZS – zone tampone di secondo livello.
- Aree agricole/boschive a est della SP23: ECP – corridoi ecologici di primo livello.
- Area agricola in prossimità della via per Appiano: ECS – corridoi ecologici di secondo livello.

3.3.2. Vincoli monumentali

Ad Oltrona sono presenti quattro nuclei storici: quello di Oltrona, la cascina Gerbo di Sotto, la cascina Gerbo di Sopra e la cascina Robiano. Queste ultime rientrano nel PGT come aree tutelate, riconosciute come tessuti storici - Nuclei di Antica Formazione (NAF).

All'interno del territorio comunale sono individuate tre aree a rischio archeologico:

- località Zerbo di Sopra, situata all'interno del PLIS, con resti rinvenuti alla luce nel maggio del 1989 e appartenenti ad un insediamento abitato risalente all'età del ferro della civiltà pre-romana della Lombardia occidentale;
- località la Rossa, situata all'incrocio tra le vie Giamminola e Ferrario, caratterizzata da ritrovamenti appartenenti a tombe ad incinerazione di età romana;
- zona a confine con il Comune di Lurate Caccivio, caratterizzata da ritrovamenti appartenenti a tombe ad incinerazione risalenti all'età del ferro.

Il PGT individua come complessi meritevoli di tutela e dunque da vincolare:

- Il santuario di San Mamette
- La chiesa di San Giovanni Decollato
- La cappelletta sita all'angolo dell'omonima via

Nel tessuto storico - Naf sono inoltre presenti degli elementi puntuali da assoggettare a vincoli: archi, fontanelle, elementi architettonici decorativi di volte e portoni.

3.3.3. Vincoli geologici e idrogeologici

Con riferimento agli aspetti geologici ed idrogeologici del territorio comunale si rimanda integralmente agli studi a supporto del PGT quali:

- lo studio geologico comunale corredato da parere favorevole emesso dalla Regione Lombardia con nota dell' 01/06/2011 protocollo Z1.2011.0015304 ;
- l'individuazione del reticolo idrico minore e relative fasce di rispetto/aree di esondazione in esso evidenziate, che di fatto comportano limitazioni per la trasformazione all'uso dei suoli, favorevolmente licenziato dalla Regione Lombardia con nota emessa in data 23.02.2009 n. 579.

È presente un pozzo ad uso potabile in località Margè.

3.3.4. Vincoli infrastrutturali

Sul territorio comunale sono presenti alcuni vincoli derivanti da fasce di rispetto infrastrutturali, e nello specifico:

- la fascia di rispetto di 30 m lungo la SP23 Lomazzo-Bizzarone;
- la fascia di rispetto di 20 m lungo la via Provinciale e via Appiano.

Sezione G

DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE

"La città deve apparire al passante come un paesaggio e accoglierlo come una casa"

La frase di Walter Benjamin contenuta in uno scritto minore sui "*passages*" di Parigi sembra lo slogan di ogni piano di città. Almeno il fuoco prospettico cui tendere. Quanto più la città è costruita (immodificabile) tanto più quel fuoco sembra lontano, ma c'è una parte della città, quella dello spazio pubblico per cui la trasformazione in "paesaggio" è sempre possibile.
Il Documento di Piano per sua natura è un atto di programma per cui ritengo sempre che il Pgt possa contribuire al rilancio di una città salvaguardando i posti di lavoro e favorendo le iniziative che ne possano derivare, inserendo nuove attività, trasformando i tessuti urbani obsoleti, puntando su architetture qualificate, e una qualificazione complessiva degli spazi pubblici.
Ritengo che proprio quest'aspetto progettuale debba indurre i comuni a gestire da protagonista il Pgt con un ufficio destinato alla sua promozione, monitoraggio e utilizzo degli oneri ricavati

Paolo Favole

OLTRONA SAN MAMETTE

Hi-lights del PGT

- Contenimento del consumo di suolo mediante il recupero del patrimonio dismesso e/o abbandonato nel centro storico, con interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione, nonché interventi volti al riutilizzo di edifici dismessi o sotto utilizzati.

- Riconfermare lo sviluppo insediativo residenziale nelle aree già destinate a tali destinazioni d'uso nel precedente PRG e non ancora attuate.

- Valorizzazione delle aree verdi e degli spazi pubblici esistenti.
  La messa a sistema delle aree verdi con collegamenti di filari lungo le strade.

- Valorizzazione delle attività produttive mediante nuove norme che offrano uno spettro di possibilità più ampie.

- Riqualificazione di aree industriali dismesse quali:
  - l'area Ex Fornace produttiva come da scheda ambiti di trasformazione;
  - area ex tessitura Walter con quota commerciale – media struttura – parte produttiva come da scheda ambiti di trasformazione.

- Potenziamento e valorizzazione dei servizi pubblici esistenti, anche in rapporto alle previsioni future quali ampliamento del centro sportivo, dei parcheggi pubblici, trasferimento nuovo centro raccolta rifiuti, ecc..

- Creazione/implementazione di nuovi percorsi pedonali/ciclabili.

- Miglioramento dell'assetto viabilistico comunale:
  Creazione di una nuova viabilità di accesso al centro sportivo privato posto lungo la provinciale, con la previsione di parcheggi al servizio dello stesso (oggi inesistenti) lungo via del Lusciano e sua traversa.
  Creazione di una nuova viabilità di accesso al centro sportivo posto lungo via Roma, con la previsione di parcheggi al servizio dello stesso.

- Previsione di una rotatoria all'incrocio tra le vie Verdi e Caduti Oltronesi.

- Prevedere misure di compensazione paesaggistico – ambientale (filari alberati, fasce boscate) per gli insediamenti produttivi/commerciali interclusi o ai margini delle aree agricole. Mitigazione degli elementi con impatto forte visivo.

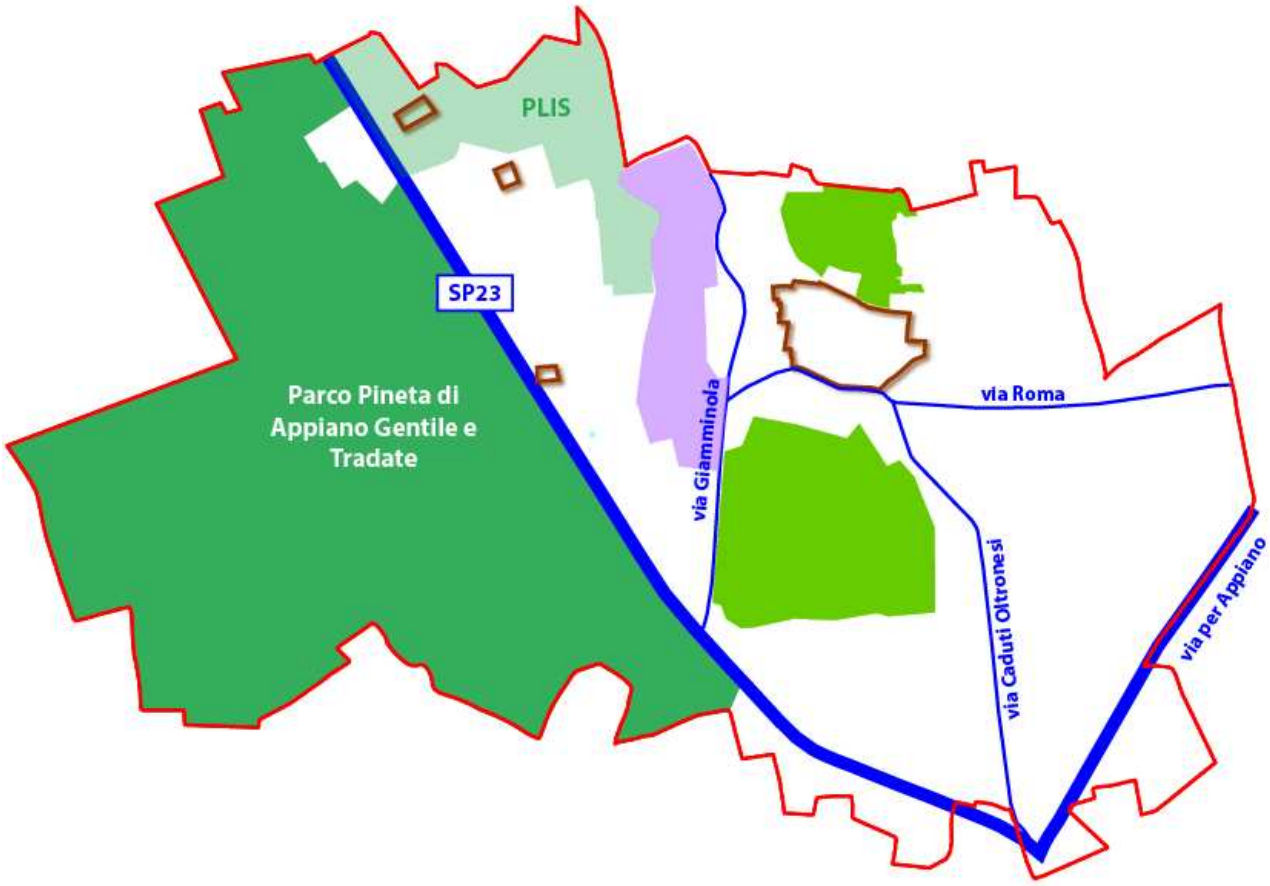
- Mantenere quanto più possibile compattezza e continuità delle aree agricole, ammettendo la ridefinizione dei margini per completamenti residenziali o produttivi.

- Recepimento integrale della previsioni e delle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento e dei piani attuativi del Parco Pineta.

- Previsione di adeguati meccanismi per la riconversione delle aree produttive interne al tessuto residenziale.

4. LETTURA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

Oltrona San Mamette è un piccolo centro abitato che conta 2.293 abitanti (dato aggiornato a settembre 2010), con un centro storico pedecollinare abbastanza esteso che, malgrado le recenti trasformazioni subite (non sempre congruenti) e l'assenza di edifici monumentali, mantiene caratteristiche ambientali rilevanti, conservando la morfologia storica e i caratteri dell'edilizia tradizionale. Oltrona è inserita in un territorio per lo più collinare, cresciuta secondo diverse aggregazioni: il nucleo più antico, posto fra i colli del Ronco e di San Mamette, è costituito dalle corti lombarde allineate su strade, un tempo promiscuamente adibite ad abitazioni dei contadini, stalle, granai e fienili, chiuse da arcate e portoni. In alcuni di questi cortili e per le vie del centro storico si possono ancora trovare elementi o iscrizioni legate al passato quali la fontana in piazza Statuto, l'iscrizione in via Manzoni, ecc.
Dal nucleo centrale, l'abitato poi si è progressivamente esteso con continuità a macchia d'olio sui fianchi delle colline prevalentemente ad est e sud del centro, lungo le vie Roma (percorsa dagli oltronesi per raggiungere a piedi la fermata della tramvia Como-Appiano inaugurata nel 1910), Caduti Oltronesi (realizzata nel 1954 per permettere i passaggio dell'autolinea per Como in sostituzione del tram) e Giamminola (realizzata negli anni sessanta con lo scopo di facilitare il passaggio dei mezzi pesanti che incontravano notevoli difficoltà ad attraversare le strettoie del centro abitato, mettendo direttamente in comunicazione la via per Appiano con via Dominioni e via per Olgiate).
Nella piccola vallata del torrente Antiga sono stati poi edificati diversi capannoni per attività produttive.



La Componente strutturale consente di conoscere l'indole del territorio e le sue specificità al fine di conseguirne un esame generale e individuarne le "invarianti".
Le invarianti strutturali devono essere intese come quei significativi elementi patrimoniali del territorio sotto il profilo storico-culturale, paesistico ambientale e infrastrutturale caratterizzati dalla stabilità e dalla non negoziabilità dei valori nel medio lungo termine. Detti elementi storico-culturali, paesistico-ambientali e infrastrutturali assicurano rispettivamente l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio, e l'efficienza e la qualità ecologica e funzionale dell'insediamento. Esse derivano da una ricomposizione integrata delle ricognizioni delle risorse effettuate nella fase di costruzione del quadro conoscitivo, nonché da un'interpretazione critica dello stato di fatto del territorio e delle sue tendenze di trasformazione. In altri termini, le ricognizioni dei sistemi territoriali e delle relative risorse, che possono essere state elaborate separatamente, per individuarne analiticamente caratteristiche e problematicità, qui si ricompongono in quadri interpretativi integrati dei sistemi territoriali e delle loro tendenze di modificazione.

Le invarianti di seguito presentate sono suddivise in due raggruppamenti:

- *invarianti naturali e paesaggistiche*, costituite da elementi del territorio naturale;
- *invarianti insediative/infrastrutturali*, determinate dall'azione sul territorio dell'uomo.

Invarianti Paesaggistiche

Le invarianti paesaggistiche riconosciute sono:

- *Reticolo idrografico:* il PGT assoggetta ad una efficace azione di tutela il reticolo idrico presente sia sotto il profilo ambientale che della percezione del paesaggio; in questa sezione assumono un ruolo significativo il torrente Antiga e i suoi affluenti;
- *Areali agro naturali:* il PGT riconosce la valenza ambientale e paesaggistica di tale porzione di territorio comunale non interessata da processi urbanizzativi e assoggetta tale area ad una efficace azione di tutela di tale patrimonio naturale;
- *Ambiti collinari:* il PGT riconosce la valenza ambientale e paesaggistica delle aree appartenenti ai rilievi orografici del territorio, dove si riconoscono ambiti differenti per morfologia (vigneti, boschi) e funzioni (produttiva, ricreativa, abitativa). In questo senso assumono particolare importanza la collina di San Mamette e la collina del Ronco.
- *Areali agro naturali boscati:* il PGT riconosce la valenza ambientale e paesaggistica delle aree boschive.
- *Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate:* il PGT riconosce la valenza ambientale e paesaggistica della porzione del territorio ad ovest della SP23 Lomazzo-Bizzarone, compresa all'interno del parco regionale.
- *PLIS "sorgenti del torrente Lura":* il PGT riconosce la valenza ambientale e paesaggistica delle aree ad ovest della zona produttiva facenti parte del PLIS.

Invarianti insediative/infrastrutturali

Le invarianti insediative/infrastrutturali riconosciute sono:

- *Tessuti storici - Nuclei di antica formazione:* presentano un'elevata concentrazione di valori storici e di elementi artistici. Il PGT pertanto tutela, ogni valore monumentale, artistico e architettonico presente nel territorio comunale. Riconosce la morfologia insediativa tipica, il

rapporto spazio pubblico–spazio privato, le tipologie edilizie e costruttive, gli ambiti non edificati;

- *Mix funzionale delle aree centrali:* all'interno del centro urbano sono presenti attività diversificate. Ciò rappresenta una importante risorsa ai fini della generazione di opportunità urbana. Il PGT tutela e rilancia l'economia locale al fine di preservare i mix funzionali virtuosi.
- *Sistema infrastrutturale di attraversamento:* Oltrona "subisce" un'importante impronta geografica dal sistema stradale presente, ed in particolare dalle due arterie che contengono l'espansione urbana: la SP23 Lomazzo-Bizzarone e la via per Appiano.
- *Principali prospettive visuali di interesse paesistico dalle infrastrutture della mobilità*: il PGT assume come Invariante i percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica, i tratti e i luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Il Piano di Governo del Territorio di Oltrona struttura le proprie strategie su due livelli:

- <u>Strategie di carattere generale per le principali destinazioni funzionali:</u>
  - Oltrona vivibile: strategie per il sistema urbano e per le nuove trasformazioni
  - **Oltrona verde**: strategie per il sistema ambientale
  - **Oltrona accessibile**: strategie per il sistema della mobilità
  - **Oltrona abitabile**: strategie per il sistema dei servizi

5. DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI GOVERNO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

5.1. Dagli obiettivi alle strategie

Prima di definire le strategie progettuali di governo e trasformazione del territorio, è opportuno tenere in considerazione gli obiettivi definiti dalla Pubblica Amministrazione:

- Mantenimento delle previsioni insediative individuate dal precedente Piano,
- Piccoli completamenti residenziali,
- Sfavorire l'insediamento di nuove realtà residenziali o produttive fuori dal tessuto già antropizzato,
- Utilizzare aree dismesse da riconvertire e recuperare anziché consumare ulteriore suolo agricolo: recupero dei capannoni industriali dismessi,
- Implementazione dei servizi esistenti e miglioramento del loro assortimento e della loro qualità,
- Tutela delle aree verdi e implementazione dei percorsi pedonali,
- Previsione di una RSA su via Dominioni,
- Mantenimento/tutela degli areali agro naturali boscati e salvaguardia degli areali agro naturali a valenza ecologica – vedutistica -paesaggistica,
- Mitigazione degli elementi e delle attività con forte impatto visivo,
- Previsione/miglioramento di nuovi percorsi pedonali con l'obiettivo di collegare il sistema dei servizi e formare nuove centralità,
- Valorizzare il nucleo storico principale e i diversi nuclei minori che costituiscono la struttura insediativa di Oltrona.
- Acquisizione di parte del mappale a nord del centro sportivo di via Primo Maggio per il completamento dell'area sportiva e la realizzazione di una nuova strada di accesso da via Roma al centro sportivo comunale.

5.2. OLTRONA VIVIBILE: strategie per il sistema urbano e per le nuove trasformazioni

5.2.1. Politiche per la residenza

Il PGT punta a completare e coordinare gli indirizzi e le indicazioni progettuali del PRG 2008, mirando allo sviluppo qualitativo del Comune piuttosto che a quello quantitativo. La strategia generale è quella di confermare le aree residue (tre piani attuativi) derivate dal precedente Piano, aggiungendo un nuovo ambito di trasformazione, in quanto il più interno al tessuto urbano edificato. A questi quattro ambiti di trasformazione si accostano nuove tematiche proposte per la promozione e riqualificazione del Comune attraverso misure atte a potenziare l'offerta dei servizi esistenti e a valorizzare il patrimonio storico-architettonico all'interno del tessuto storico - NAF. La strategia di trasformazione, accompagnata alla valorizzazione di nuove aree in cui verranno potenziati i servizi esistenti, conferma la volontà del Piano di guidare il Comune verso uno sviluppo qualitativo.

Le linee del Piano per la residenza sono quindi:

- Il recupero e la valorizzazione del tessuto storico - NAF, di quei tessuti urbani consolidatisi storicamente e che conservano in misura significativa le caratteristiche morfologiche, architettoniche e urbane dei periodi in cui sono stati realizzati, in maniera tale da rendere riconoscibili i caratteri unitari dell'impianto insediativo. Ciò verrà realizzato mediante interventi di restauro, risanamento conservativo e/o eventuale demolizione di edifici in cattivo stato.
  È anche prevista la possibilità di realizzare interventi singoli rispettando le norme di base indicate dal PdR oppure con previsione di PA dove indicato nella tavola di azzonamento del Piano delle Regole.
- Il recepimento degli ambiti di trasformazione non attuati nel vecchio PRG con conseguente limitazione di ulteriore consumo di suolo.
- La localizzazione delle nuove espansioni solo all'interno dell'edificato esistente.
- Il coordinamento delle nuove previsione insediative con la capacità dei servizi esistenti di farsi carico dell'aumento degli abitanti.
- La tutela degli edifici storici e vincolati individuati dal PGT e dei nuclei cascinali.
- La conservazione degli indici del Prg pari a 0,5 mc/mq e 1 mc/mq. Per le zone a maggior densità, l'indice di 1,5 mc/mq viene conservato solo per gli edifici in costruzione.

1. <u>Tessuti Storici - Nuclei di Antica Formazione</u>

Ad Oltrona sono stati individuati diversi ambiti definibili come tessuti storici - NAF (Nuclei di Antica Formazione), così come riportati nella relativa tavola:

- Il principale ambito identificato su ciò che rimane del centro storico del Comune
- La Cappelletta di Piazza Libertà
- Il nucleo della Cascina Gerbo di Sopra
- Il nucleo della Cascina Gerbo di Sotto
- La cascina Robiano

Il principale indirizzo per questi ambiti è la tutela dell'edificato, con miglioramento della viabilità interna al tessuto storico, al fine di proteggere i percorsi pedonali che oggi non risultano in sicurezza.
Sono stati inoltre individuati in maniera puntuale quegli edifici per cui si consiglia la demolizione.
Per gli edifici vincolati dal PGT (Chiesa di San Giovanni decollato, Cappelletta, Santuario di San Mamette) è prevista la conservazione e valorizzazione.

2. <u>Previsione di nuovi ambiti di trasformazione</u>

Come già detto precedentemente, rientrano negli ambiti di trasformazione residenziale le previsioni di espansione non attuate nel vecchio PRG, in particolare:

- ATR1 (ex PA1 nel Prg) via Ferrario angolo via Giamminola
- ATR2 (ex PA2 nel Prg) via Ferrario

A questi si aggiunge un nuovo ambito di trasformazione (AT3) in via Caduti Oltronesi, che è compreso in parte in fascia di rispetto cimiteriale.

3. Comparto della collina del Ronco

Nel comparto ubicato su rilievo collinare del Ronco, nell'ambito identificato da apposita simbologia, è ammessa nuova edificazione nel limite di complessivi 1000 mc da articolare sui lotti previa intesa tra le proprietà interessate. La nuova edificazione non dovrà interferire con la vegetazione esistente e non dovranno essere effettuati tagli delle alberature esistenti.

5.2.2. Politiche per le attività produttive

Attenendosi alle linee di indirizzo indicate dall'Amministrazione, il Piano di Governo del Territorio opera la scelta di preservare, ed incentivare i poli produttivi presenti.
Per quanto riguarda le aree produttive, il PGT favorisce l'espansione e il recupero di queste ultime secondo diversi criteri:

- conferma gli ambiti industriali esistenti e che risultano in attività, garantendo standard di ammodernamento e sviluppo per le imprese insediate, a condizione che siano conseguiti adeguati standard di miglioramento ambientale.
- favorisce il recupero di aree produttive dismesse proponendo preferibilmente un mix funzionale adeguato alle attuali richieste del mercato
- prevede una normativa specifica per la zona industriale consolidata localizzate all'interno del tessuto residenziale con possibilità di recupero ai fini residenziali, previa l'attuazione di specifici piani di riconversione.

5.2.3. Politiche per le attività commerciali

Il commercio di vicinato va favorito all'interno del tessuto storico - NAF, anche attraverso interventi di recupero dei piani terra degli edifici esistenti.
La media distribuzione, è ammessa all'interno delle due grandi aree produttive dismesse (ex Fornace e insediamento produttivo via per Appiano), in quanto localizzate in posizione altamente accessibile, lungo assi di grande percorrenza e non interferenti con il centro abitato.
Il mercato ambulante potrebbe essere ulteriormente valorizzato dalla realizzazione di una nuova area a parcheggio adiacente a quella esistente in piazza Padre Pio, attraverso l'attuazione dell'ambito ATR3.

5.3. OLTRONA VERDE: strategie per il sistema ambientale

5.3.1. Analisi e valenza del paesaggio oltronese

Sulla scorta dell'impianto categoriale definito in coerenza con la lr 12/2005, con la convenzione europea del paesaggio e con la previsione della lr 27/2011, secondo la quale il suolo agro naturale

ha natura di bene comune in ragione dei servizi ecologico culturali da esso garantiti, l'intero pgt prende le mosse dal riconoscimento dei valori ambientali e paesaggistici espressi dalle diverse porzioni del territorio comunale e definisce, in via preliminare e prioritaria le politiche di tutela di tali porzioni di territorio.

In altri termini il piano assume in prima istanza la funzione custodiale dei suddetti beni comuni, dei quali deve essere preservata l'attitudine a garantire, a beneficio dell'intera comunità assunta in aggregato, di servizi ecologici (filtraggio dell'acqua, cattura del carbonio, ecc…) e culturali (servizi paesaggistici) , sotto il profilo in alcuni casi estetico formale ed in altri casi identitario testimoniale.

La conseguenza di tale opzione valoriale, che costituisce attuazione del principio di responsabilità intergenerazionale espresso dall'art. N. 2 della lr 12 e più in generale, del principio di sostenibilità (art. n. 3 dlgs 152/2006) è un rovesciamento dell'usuale paradigma pianificatorio , ancora fortemente condizionato dalle coordinate di fondo derivabili dall'art. n.1 della l 1150/1942 secondo cui la funzione del piano era quella di assicurare un ordinato sviluppo dell'ineluttabile espansione edilizia (urbanesimo).

Il PGT oltronese identifica invece le possibilità di sviluppo atte a soddisfare esclusivamente bisogni insediativi della comunità locale a partire dalla capacitò di carico del territorio, inteso ut supra quale matrice ambientale e paesaggistica. sul versante della struttura del piano le tavole di analisi e di riconoscimento dei beni comuni territoriali costituiscono l'asse portante dell'apparato conoscitivo e precedono ogni altra analisi. Le suddette tavole ed i dati ivi rappresentati , in termini di differenziazione tra i diversi areali in ragione del rispettivo profilo di rilevanza costituiscono altresì la premessa per un coerente impianto regolatorio che trova dispiegamento nel piano delle regole.

La distinta percezione dei valori ecologici e paesaggistici delle diverse porzioni del territorio ed il ricorso ad una aggiornata nozione di paesaggio, capace di estendersi al territorio nella sua interezza, preludono infatti all'applicazione di norme finalizzate a dare corpo a due blocchi di politiche: le politiche di tutela dei beni ambientali e paesaggistici e le politiche di innalzamento continuo della qualità diffusa entro gli ambiti del cd paesaggio diffuso. Da ciò discende che il dimensionamento incrementale del piano si concentra pressoché esclusivamente nel macro ambito del paesaggio diffuso, all'interno del quale tuttavia - anche attraverso il massiccio ricorso all'incentivazione- ogni episodio di trasformazione è destinato a caricarsi anche di una valenza qualitativa e non solo meramente quantitativa

Il documento di piano assume il sistema paesaggistico - ambientale come elemento fondante e tessuto connettivo diffuso della struttura fisica del territorio e delle sue diversificate caratterizzazioni paesistiche ed ambientali. La tutela e la valorizzazione del sistema ambientale e del paesaggio vengono considerate come elementi essenziali per garantire l'equilibrio biologico e naturale, per preservare i caratteri della biodiversità e per determinare condizioni adeguate di percezione e di fruizione di ogni tipo di ambiente, degli insediamenti, naturali e antropizzati e della caratterizzazione degli insediamenti urbani.

Il sistema ambientale e paesaggistico ad Oltrona gioca un ruolo fondamentale nella definizione del territorio, per la presenza di contesti meritevoli di tutela.

Dal punto di vista paesaggistico il territorio comunale si articola nei seguenti ambiti, strutturati a seconda della valenza intrinseca degli stessi e determinata dalla valenza percettiva per effetto di estensione, collocazione ed unitarietà d'uso:

- Areale ad elevata valenza ecologica del *Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate*
- Areale ad elevata valenza ecologica interno al *PLIS "Sorgenti del torrente Lura"*
- Areale ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica lungo la direttrice percettiva della SP 23
- Areale ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica Collina del Ronco e Cascina Tavorella
- Areale ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica -Collina del San Mamette
- Tessuto storico ad elevata valenza paesaggistico – identitario e testimoniali - NAF
- Areale a rilevanza paesaggistica – diffusa: Il paesaggio della vita quotidiana ordinaria

5.3.1.1. Areale ad elevata valenza ecologica del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Il **Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate**, è un ambito vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04, ha un Ente di gestione ed è datato di specifiche norme di gestione e tutela.
Occupa gran parte del territorio comunale posto ad ovest della SP23 ed è attraversato da alcuni corsi d'acqua a regime torrentizio tra cui il torrente Antiga.
All'interno del Parco Pineta sono presenti ampi areali boscati intervallati da terreni agricoli che costituiscono nel loro insieme l'ambiente naturale dove la fauna locale trova rifugio e nutrimento.
Il PTCP include tali aree all'interno della rete ecologica provinciale quale elemento strutturale del sistema paesistico ambientale avente funzione di tutela delle biodiversità e del flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi.
All'interno di questo ambito l'articolazione degli areali agro naturali naturali presenti (boschivi e agricoli) costituisce oltre che una preminente valenza ecologica anche una indubbia rilevanza paesaggistica.
Come indirizzo generale di piano per il governo di questo ambito, al fine anche di una comune gestione dell'area protetta, il PGT recepisce le previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento e dei piani attuativi del Parco Pineta.

5.3.1.2. Areale ad elevata valenza ecologica interni al PLIS "Sorgenti del torrente Lura"

Il PLIS "Sorgenti del torrente Lura" occupa la porzione di territorio a nord ovest del Comune di Oltrona, tra la zona produttiva ed una porzione di edificato. Il limite sud del parco è costituito dalla via Dominioni, mente quello ovest dalla SP23 (che separa il PLIS dal Parco Pineta). Ricompreso all'interno della rete ecologica provinciale, l'ambito si connota per la presenza di areali agro naturali che si pongono quale elemento di saldatura e continuità ecologica con il Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate. L'ambito riveste anche una rilevante valenza ambientale e identitaria locale con l'articolazione del suo paesaggio agricolo che include al suo interno il nucleo cascinale Gerbo di Sopra - avente valenza storico testimoniale di architettura rurale - ed un'area di salvaguardia archeologica.

Come indirizzo generale di piano per il governo di questo ambito, dovrà essere salvaguardato l'attuale assetto morfologico del paesaggio (con particolare riferimento agli areali agro naturali e agro naturali boscati), al fine di preservare il ruolo di cerniera ecologica e la sua valenza paesaggistica-identitaria-vedutistica, promuovere interventi sull'edificato legati alla conservazione degli elementi architettonici riconducibili alla ruralità dei luoghi, promuovere le opportunità di fruizione valorizzandone i sentieri.

5.3.1.3. Areale ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica lungo la direttrice percettiva della SP 23

Quale prosecuzione naturale degli areali in precedenza descritti e cerniera con la collina del Ronco di cui si tratterà successivamente, è l'areale ad elevata valenza paesaggistico – vedutistica che si colloca lungo la SP n. 23 e si spinge fino ai margini dell'edificato chiudendone i lembi.
Come per l'areale interno al PLIS – di cui ne è per la parte più a nord il naturale proseguimento - , l'ambito in argomento si caratterizza per l'armoniosa articolazione del suo paesaggio che ha conservato i suoi principali tratti con ancora la presenza di significativi prati e boschi caratterizzati dalle presenza di cascine storico testimoniali quali la cascina Robiano e quella del Gerbo di sotto.
Ma è osservandolo dalla strada provinciale che il paesaggio si manifesta per la sua elevata valenza paesistico–ambientale: in primo piano la percezione della vista delle cascine immerse nel paesaggio agricolo, espressione di valori estetici ed identitari e successivamente, a visuale allargata, una veduta con cono ottico verso le colline del San Mamette - dove è ubicato il santuario - e del Ronco.
L'areale risulta quindi essere un luogo di percezione privilegiata del paesaggio, in cui si colgono dei quadri vedutistici essenziali per la costruzione dell'identità complessiva del territorio come percepita da chi percorre la direttrice SP n. 23 e che restano impressi nel ricordo del percettore costruendo l'immagine persistente del territorio (paesaggio cinematico).
Come indirizzo generale di piano per il governo di questo ambito, dovrà essere salvaguardato l'attuale assetto morfologico del paesaggio (con particolare riferimento agli areali agronaturali e agro naturali boscati), al fine di salvaguardarne il ruolo di cerniera ecologica e la sua valenza paesaggistica identitaria, promuovere interventi sull'edificato legati alla conservazione degli elementi architettonici riconducibili alla ruralità dei luoghi, promuovere le opportunità di fruizione valorizzandone i sentieri.

5.3.1.4. Areale ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica Collina del Ronco e Cascina Tavorella

Il territorio di Oltrona è caratterizzato dall'andamento sinuoso del paesaggio, contraddistinto dalla presenza di emergenze altimetriche di livello tra le quali la Collina del Ronco, situata a circa 411 metri slm.
Essa è caratterizzata dalla presenza sulle sue pendici di una corona boschiva che lascia spazio sulla sommità ad aree a prato e a giardini privati di pertinenza di alcune residenze, avente tipologia a villa.

Nella parte sud, ai piedi della collina, è localizzata la Cascina Tavorella, elemento avente rilevanza storico testimoniale di architettura rurale.
La corona boschiva è ricompresa all'interno della rete ecologica provinciale.
Unitamente alla Collina di San Mamette, che la fronteggia, rappresenta un luogo di percezione privilegiata del paesaggio: le due colline formano una conca all'interno della quale si adagia il nucleo abitato storico del paese e lo caratterizzano identitariamente in modo marcato . Un luogo dal quale e verso il quale un osservatore può percepire visivamente la relazione tra gli elementi che assumono singolarmente e nel loro insieme una rilevante valenza paesaggistica.
Un ambito pertanto da preservare, salvaguardando innanzitutto le aree boscate che lo circondano e degradano fino all'abitato e l'attuale articolazione degli spazi liberi naturali al fine di salvaguardarne il ruolo di cerniera ecologica e la sua valenza paesaggistica, promuovendone le opportunità di fruizione valorizzandone i sentieri. Dovrà essere sostenuta la compatibilità tra eventuali esigenze di espansione in termini puntuali (negli ambiti già edificati) , locali e a carattere familiare con l'esigenza di preservazione della sensibilità paesaggistica di questo ambito attraverso strumenti regolatori idonei a garantire elevata qualità agli interventi (progetto urbano).

5.3.1.5. Areale ad elevata valenza paesaggistico – vedutistica: Collina del San Mamette

La collina del San Mamette rappresenta un punto di forte identità storico, culturale e paesaggistico. Posta a nord del centro abitato si eleva sino a raggiungere la quota di 421 metri s.l.m.
Sulla sommità della collina sorge un santuario che da il nome alla collina e al paese. Tale struttura religiosa è simbolo storico artistico di memoria ed identità pubblicamente riconosciuto dalla comunità locale.
L'edificio religioso si colloca intorno all'anno mille ma per la prima volta ne viene segnalata l'esistenza in antichi documenti scritti risalenti al XIII secolo. Nel corso dei secoli fu lasciato a se stesso ed intorno agli anni sessanta il santuario venne totalmente ricostruito così come appare oggi.
Vista dall'alto la collina si denota per la presenza di una fitta vegetazione boschiva che va poi diradandosi nell'edificato residenziale posto alle sue pendici, mutando gradatamente in formazioni alberate di verde privato.
La collina costituisce un luogo di percezione privilegiata del paesaggio: dalla sommità della stessa infatti si stabilisce tra l'osservatore ed il territorio circostante un rapporto di significativa fruizione per la panoramicità e per la qualità del quadro paesistico percepito. Si pensi alla vista dal campanile del massiccio del monte Rosa, delineato in primo piano dal pianalto del Parco Pineta o a quella che si scorge dal Santuario verso i rilievi della provincia di Como e di Lecco ai cui piedi si articolano i paesaggi urbanizzati.
All'interno di questo areale si dovrà percorrere una logica che ricerca la compatibilità tra i bisogni, espressi in termini di edificabilità, e le esigenze di preservazione del valore culturale e paesaggistico espressi dal luogo: dovrà essere salvaguardata la vegetazione boschiva esistente; l'edificazione sarà caratterizzata da indici contenuti con il solo effetto di concretizzarsi come completamento dell'edificato esistente alla pendici della collina. L'obiettivo diventa quindi la

promozione di un uso ed un abitare sostenibili della collina attraverso strumenti regolatori idonei a garantire elevata qualità agli interventi (progetto urbano), anche favorendo la fruizione di quest' ambito attraverso la valorizzazione e recupero dei sentieri esistenti o la creazione di nuovi percorsi.

5.3.1.6. Tessuti storici ad elevata valenza paesaggistico – identitario – testimoniali - Naf

Tra le colline del Ronco e del San Mamette è racchiuso il centro storico di Oltrona. Costituisce l'agglomerato originario del paese insieme alla quattro cascine storiche: Gerbo superiore ed inferiore, Zerbone e Tavorella.
Diverse sono le corti che caratterizzano il cuore del paese. I vecchi cortili il più delle volte sono denominati tenendo conto della provenienza dei proprietari e di coloro che vi abitavano o dal nome e cognome degli stessi. Organizzate in genere su due piani fuori terra e caratterizzate da ballatoi e balconi a ringhiera, l'ingresso alle corti avviene da portoni (vi sono ancora in alcuni casi le ante battenti di legno dell'epoca). L'origine del nucleo è delineato da alcune caratteristiche dell'architettura tradizionale nella quale sono visibili alcuni elementi architettonici che ne denotano chiaramente l'origine rurale degli insediamenti.
Prevalentemente tali insediamenti sono stati recuperati ai fini abitativi ma sono ancora presenti in taluni casi rustici , depositi, e stalle con sovrastanti fienili.
Nel centro storico son inoltre presenti la chiesa di san Giovanni Decollato risalente alla fine del XVI secolo e La Cappelletta realizzata intorno al XVIII secolo.
I tessuti storici costituiscono un patrimonio da salvaguardare per i valori sociali culturali ed ambientali che li caratterizzano nel loro complesso, anche se costituiti da architettura in prevalenza di origine rurale.

5.3.1.7. Ambiti a valenza paesaggistica – diffusa: Il paesaggio della vita quotidiana ordinaria

Il territorio comunale si è sviluppato intorno al nucleo storico di Oltrona e prevalentemente nella sua espansione è rimasto contenuto dalle due direttrici principali quali la SP n. 23 e la SP n. 24. Questi due assi viari hanno consentito e consentono al paese di non essere influenzato dal traffico veicolare.
La zona industriale sostanzialmente risulta concentrata lungo l'asse del torrente Antiga.
Ai margini dell'abitato e parallelamente alla Sp n. 24 sono presenti areali agricoli non connotati da particolari valori estetico identitari per i quali si rileva un effettivo utilizzo agricolo a livello produttivo ai margini dei quali è presente saltuariamente vegetazione boschiva.
Sono definibili questi ambiti come paesaggi ordinari, quelli della vita quotidiana, connotati da caratteristiche paesaggistiche meritevoli di mantenimento e rafforzamento e soggette ad azioni finalizzate all'innalzamento continuo della qualità paesaggistica diffusa e ove fossero degradati soggette a politiche di recupero. In particolare tali politiche si esplicheranno attraverso il sistematico ricorso alla procedura di progetto urbano per gli interventi di maggior consistenza e nel ricorso all'incentivazione paesaggistica per la generalità degli interventi.

5.3.2. Politiche per la rete ambientale urbana

Ad Oltrona l'unico parco urbano presente è localizzato lungo via Caduti Oltronesi, in posizione periferica rispetto allo sviluppo del nucleo centrale dell'abitato. Si configura come piccolo parco urbano, dove i cittadini possono trascorrere momenti di relax e svago, dove le mamme possono far giocare in tranquillità i proprio figli. Un'altra area-giardino è localizzata in piazza Europa, di dimensioni minori e non recintata.

A tal proposito il PGT punta a :

- Tutelare le grandi aree libere e a rivalutarle in senso ambientale
- Creare un insieme di corridoi ambientali e/o filari alberati che metta in rete l'insieme di piccole e grandi aree verdi in modo da incrementare significativamente il valore ambientale e paesaggistico del sistema nel suo complesso.

5.3.3. Politiche per la qualità urbana

Tra gli obiettivi del PGT vi è la "civilizzazione" degli spazi pubblici, mettere cioè gli spazi pubblici dalla parte del "civis", il cittadino.

A riguardo il PGT prevede:

- Arredo urbano per innalzare la qualità e l'attrattività dello spazio pubblico aperto: parcheggi e strade alberate, mitigazione degli elementi con forte impatto visivo, aree verdi, segnaletica.
- Miglioramento della viabilità di attraversamento con l'introduzione di nuove rotatorie.
- Riqualificazione del parcheggio della scuola elementare.

5.3.4. Politiche per le aree destinate all'attività agricola

Le aree destinate all'attività agricola comprendono quegli ambiti preposti all'esercizio dell'attività stessa e sono essenzialmente di tre tipi:

1) Terreni interessati da coltivazioni intensive specializzate: colture florovivaistiche, colture orticole, colture frutticole, comprese quelle arboree e arbustive, la vite e l'olivo.
2) Terreni connessi ad aziende zootecniche. Rientrano in questa tipologia i terreni coltivati a prato e seminativi destinati ad uso foraggiero.
3) Altre colture: seminativi non legati all'uso zootecnico.

Tenuto conto dei dati S.I.A.R.L e dei "criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola" allegato al Ptcp e approvato con D.C.P. 12.02.07 n° 11/1847, sono state individuate all'interno della tavola delle Previsioni di Piano le aree destinate a tali attività.

AI sensi dell'art. 15 della l.r. 12/2005 e dell'art. 4 dei "criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola" sono state individuate le aree destinate all'attività agricola aventi efficacia prevalente, tra le aree con le seguenti caratteristiche:

- terreni interessati da colture specializzate di pregio;
- comparti agricoli aventi dimensioni significative, individuati compattando aree agricole contigue e funzionalmente connesse, eventualmente ricomprendendo elementi di ricucitura del paesaggio agrario quali siepi, filari, strade interpoderali.

Il Pgt ha operato la scelta di inserire all'interno delle aree agricole strategiche ad efficacia prevalente gli areali agro naturali ad elevata valenza paesaggistico vedutistica collocati a est della direttrice percettiva della SP23, caratterizzati anche dalla presenza di significativi nuclei cascinali (a ovest della SP23 si estende il Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate) che fungono da corridoio verde tra il Plis ed il Parco Pineta e parte degli areali a rilevanza paesaggistica diffusa - areale della produzione agricola collocati a nord del territorio comunale.

5.4. OLTRONA ACCESSIBILE: strategie per il sistema della mobilità

5.4.1. Politiche per il traffico territoriale di attraversamento

Oltrona è attraversata da due grandi direttrici di traffico, che tagliano ad est e ovest il territorio:

- La SP23 Lomazzo-Bizzarone
- La via provinciale per Appiano

Tale traffico risulta essere esterno al centro abitato, per cui non sono previsti interventi sulle due strade provinciali.

5.4.2. Politiche per il traffico urbano e la mobilità

Il PGT prevede:

- Il potenziamento della mobilità leggera, in particolare quella pedonale, come alternativa al trasporto su gomma. Definizione di una rete di percorsi pedonali capace di interconnettere i luoghi urbani e i servizi di maggiore interesse, di determinare il miglioramento della rete stradale e quindi delle connessioni interne al tessuto urbanizzato.
- Il miglioramento della viabilità esistente, in particolare attraverso progetti e azioni tese alla dissuasione del traffico:
    - La disincentivazione del transito automobilistico nel centro storico con conseguente miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale al suo interno.
    - La creazione di una nuova rotatoria all'incrocio tra via Roma e Verdi
- Il miglioramento e lo sviluppo del sistema dei parcheggi pubblici in particolare all'interno del centro storico e in vicinanza dei servizi.
- La creazione di un nuovo parcheggio in via San Mamette a servizio del Santuario.
- La creazione di un nuovo parcheggio a servizio del centro sportivo privato lungo la Provinciale.
- La creazione di un nuovo parcheggio a servizio del centro sportivo lungo via Roma.

5.5. OLTRONA ABITABILE: strategie per il sistema dei servizi

Parallelamente all'evoluzione insediativa, è fondamentale garantire un analogo sviluppo del sistema dei servizi, che trova una specifica collocazione all'interno del Piano dei Servizi. Le strategie per il miglioramento del sistema dei servizi sono direttamente legate alla trasformazione delle aree cedute e, pertanto, al sistema delle cessioni previste e confermate dal PGT.

Strategie del PGT:

- Definizione e ottenimento di nuove aree con destinazione verde e parcheggio pubblico alberati tramite operazioni di trasformazione al fine di un potenziamento/miglioramento complessivo del sistema dei servizi alla cittadinanza e di un miglioramento dell'accessibilità al tessuto storico presente.
- Perfezionamento del sistema connettivo. Il PGT dovrà mirare alla ottimizzazione della rete di percorsi pedonali con lo scopo di una maggiore accessibilità e migliore collegamento tra il centro storico ed il tessuto circostante.
- Il PGT ritiene indispensabile il trasferimento della piazzola ecologica oggi sita su via Caduti Oltronesi. Spetta al Piano dei Servizi, oltre alla precisa localizzazione, la definizione dei parametri per l'insediamento di tale nuova struttura di interesse generale.
- Acquisizione di parte del mappale a nord del centro sportivo comunale di via Primo Maggio per la realizzazione di un campo di calcio a sette. Realizzazione di nuova viabilità di accesso al centro sportivo da via Roma.

5.6. Indicazioni per la sostenibilità energetica

Il Pgt favorisce l'utilizzo di architetture sostenibili, con impiego delle tecniche di risparmio energetico.

5.6.1. Riduzione dei consumi energetici

I consumi energetici possono essere abbattuti grazie all'utilizzo delle energie rinnovabili. Sono da considerarsi energie rinnovabili quelle forme di energia generate da fonti che per loro caratteristica intrinseca si rigenerano o non sono "esauribili" nella scala dei tempi umani e, per estensione, il cui utilizzo non pregiudica le risorse naturali per le generazioni future.
Sono dunque generalmente considerate "fonti di energia rinnovabile" il sole, il vento, il mare, il calore della Terra.

5.6.2. Riuso delle acque meteoriche

Prevede la raccolta delle acque meteoriche in appositi serbatoi.
Gli impieghi che si prestano al riutilizzo delle acque meteoriche sono: il risciacquo dei wc, i consumi per le pulizie e il bucato, l'innaffiamento dei giardini e il lavaggio di automezzi.

5.6.3. Uso di materiali a basso impatto ambientale

Nel campo delle costruzioni, sia che si tratti di edifici di nuova edificazione, sia che si tratti di ristrutturazioni, vi sono una serie di tecniche e di materiali considerati più compatibili con l'ambiente grazie alla loro origine naturale o al basso impatto ambientale che comporta la loro lavorazione rispetto a quelli comunemente utilizzati.

6. ATTUAZIONE DEL PGT

6.1. Compensazione

Il Comune non dispone di aree di proprietà da valorizzare.
Il Comune dispone di diritti volumetrici derivati dal cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'area dell'AT3.
Il Comune può utilizzare questi diritti per favorire con compensazione:

- Gli eventuali interventi di recupero e demolizione all'interno del NAF;
- La realizzazione di parcheggi;
- L'acquisizione di aree per servizi.

6.2. Criteri tecnici di attuazione

Art. 1 - Contenuto e finalità del Documento di Piano

1.1. Il Documento di Piano contiene le analisi generali dell'assetto del territorio comunale, le indicazioni dei Piani sovraordinati e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento. A tale scopo i presenti Criteri tecnici di attuazione contengono:

- disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
- prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione.

1.2 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli: le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole e dei piani attuativi o degli strumenti ad essi assimilabili individuati dallo stesso Documento di Piano.

Art. 2 - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

2.1 Per tutte le materie non disciplinate dai presenti *Criteri tecnici di attuazione*, si rimanda:
a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
b) agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;

c) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

2.2 Le disposizioni contenute nel Documento di Piano sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dall'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 3 - Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

3.1 Costituiscono "prescrizioni" le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nei presenti *Criteri tecnici di attuazione*. La modifica di una prescrizione vincolante in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.
Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli ambiti di trasformazione, la capacità edificatoria e le destinazioni d'uso loro attribuite, definite dai presenti *Criteri tecnici di attuazione* ai sensi dell'art. 8, lett. e, della L.r. n. 12/2005 , che dovranno essere recepiti dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

3.2 Costituiscono "indirizzi" tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori nel campo delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano.
In particolare hanno valore di "indirizzo" le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi

Art. 4 - Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi.

4.1 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica;
2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, in ragione del loro valore conformativo;
3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.

4.2 Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
- precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale.

4.3 Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole il compito di recepire le indicazioni contenute nelle Carta delle classi di sensibilità paesaggistica e dettare specifiche disposizioni per

l'approvazione di Programmi Integrati di Intervento per la trasformazione di parti del tessuto edilizio consolidato.

4.4 Il Documento di Piano, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, recepisce la definizione delle destinazioni d!uso, degli indici e dei parametri contenuta nel Piano delle Regole.
4.5 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di piano e i presenti *Criteri tecnici di attuazione*, prevalgono questi ultimi. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:
a) prescrizioni;
b) indirizzi.
In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

Art. 5 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di Piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale e lo studio del reticolo idrico minore.
Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

Art. 6 - Valenza paesistica del Documento di Piano

6.1 Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici (Carta condivisa del paesaggio) i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Territoriale Regionale e dal PTCP.

6.2 A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del Piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo", quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati.
Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti con questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.
Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano le relative disposizioni di tutela contenute nel PTCP.

Art. 7 - Ambiti di trasformazione (AT)

7.1 Generalità
Il Documento di Piano individua, con apposito perimetro e sigla numerica nella "Tavola delle Previsioni di Piano" gli ambiti di trasformazione ai quali può essere data attuazione nell'arco del quinquennio di validità del Documento stesso. Ferma restando tale individuazione, i Piani

Attuativi, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Documento di Piano, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi.

7.2 Destinazioni d'uso

In relazione alla destinazione d'uso principale gli ambiti di trasformazione si distinguono in:

- ambiti a destinazione residenziale;
- ambiti a destinazione produttiva e commerciale;
- ambiti a servizi.

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo cui è subordinato il titolo abilitativo deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

La classificazione delle destinazioni d'uso assunta dal Piano è riportata in Appendice "Criteri per la definizione delle destinazione d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole".

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, indipendentemente dall'esecuzione di opere edilizie.

Le aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico/generale devono in tal caso essere adeguata alla differente combinazione nelle destinazioni d'uso.

7.3 Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale

Gli ambiti di trasformazione individuati nelle planimetrie di Piano sono destinati a nuovi insediamenti residenziali e relative attività complementari.

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi ("artigianato di servizio", Gf2.2), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- le attività del settore terziario (Gf3);
- le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato (Gf5.1)
- le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf4)

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (Gf2.1), (Gf2.3);
- le funzioni attinenti al settore terziario di produzione di servizi (Gf3.3, Gf3.5, Gf3.6 e Gf3.7);
- le attività di commercio delle medie e grandi strutture (gruppi funzionali Gf 5.3, Gf 5.4, Gf 5.5, Gf 5.6, Gf 5.7), salvo laddove sia espressamente previsto dai documenti del Pgt;
- le altre attività terziarie (Gf6);
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf7);

7.4 Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva (industriale-artigianale) e commerciale
La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gf2).
Le destinazioni compatibili sono:

- la residenza del custode (Gf1) limitatamente ad un'unica unità immobliare di SLP masima pari a 150 mq da pertinenziare all'attività con atto trascritto e registrato;
- l'attività terziaria (Gf3) fatte salve le esclusioni sotto riportate;
- le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf4);
- le attività di commercio (Gf5) fatte salve le esclusioni sotto riportate;
- le altre attività terziarie (Gf6)

Le destinazioni escluse sono:

- attività recettive del gruppo (Gf3.4);
- le attività di commercio delle grandi strutture (gruppi funzionali, Gf 5.4, Gf 5.5, Gf 5.6, Gf 5.7);
- l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf7);
- l'intero gruppo funzionale Gf8;
- ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono comunque da ritenersi prevalenti in ogni caso le destinazioni indicate nelle singole schede degli Ambiti di Trasformazione.

Art. 8 – Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

8.1 Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di pian attuativi ovvero, nei casi previsti dai presenti Criteri tecnici d'Attuazione, di Programmi Integrati d'Intervento. ciascun ambito può essere oggetto di uno o più piani attuativi.
I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.
I tipi di piano attuativo, gli indici e i parametri urbanistici da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati in ciascuna "Scheda descrittivo – progettuale" degli AT e nel Piano delle Regole per tutte le altre previsioni di piano.

8.2 Piani attuativi vigenti
Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente Pgt continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PGT in attuazione del quale sono stati approvati.

Art. 9 – Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

9.1 <u>PII all'interno degli Ambiti di trasformazione</u>
Per l'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di trasformazione, in alternativa ai piani attuativi ordinari potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati d'Intervento dai

proprietari delle aree secondo quanto disposto dall'art. 12, c. 4, della L.r. 12/2005, finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del presente Pgt, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- conferma del raggiungimento degli obiettivi già individuati nelle schede descrittive – progettuali
- individuazione di ulteriori obiettivi pubblici coerenti con il Piano dei Servizi e con la programmazione triennale delle opere pubbliche
- i volumi eccedenti quelli previsti dal Pgt devono essere acquisiti con la perequazione dagli Ambiti di trasformazione.

I Pii devono comunque rispettare le condizioni di cui all'art. 87 della stessa L.r. 12/2005.

Non sono altresì ammessi per aree inferiori ai 10.000 mq e sulle aree integralmente destinate a verde.

9.2 PII nel tessuto edilizio consolidato

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi PII finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

6.3. Criteri per la definizione delle destinazione d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le stesse vengono suddivise nei Gruppi Funzionali omogenei (Gf) riportati nel prospetto seguente:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
Gf 1 **Residenza**	**Abitazioni dei residenti:** Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150.
Gf 2 **Settore secondario**	**Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.** Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività di cui ai punti seguenti:
Gf 2.1	**Attività industriali e artigianali:** attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono e gli uffici integrati all'attività. La residenza del custode (Gf1) limitatamente ad un'unica unità immobiliare di SLP masima pari a 150 mq da pertinenziare all'attività con atto trascritto e registrato.
Gf 2.2	**Attività artigianale di servizio** attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.
Gf 2.3	**Impianti di distribuzione del carburante:** per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3	**Attività terziarie di produzione di servizi**: attività terziarie di

Settore terziario	produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5). Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 100 con destinazione residenziale di servizio, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:
Gf 3.1	Unità immobiliari aventi SLP ≤ mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤ 500 mq.
Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq.
Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.	
Gf 3.4	**Attività ricettive:** alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.
Gf 3.5	**Attività di magazzinaggio e autotrasporto:** attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Gf 3.6	**Logistica:** attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 3.7	**Attività di commercio all'ingrosso:** come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 114/98.
Gf 4 Pubblici esercizi	**Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo** Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

Gf 5 **Commercio**	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché del TU regionale sul commercio L.R. 6/2010
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (**VIC**), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (**MS1**), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (**MS2**), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 5.4	Grandi strutture di vendita **(GS)** aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 5.5	**Centro commerciale (CC)**: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizi gestiti unitariamente. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
Gf 5.6	**Parco commerciale (PC):** complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno die medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria**.**
Gf 5.7	**Distretto del commercio**: si intende l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovra comunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia, sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.
Gf 5.7.1	Distretto urbano del commercio (DUC): il Distretto del commercio

	costituito sul territorio di un unico Comune.
Gf 5.7.2	Distretto diffuso di rilevanza intercomunale (DiD): il Distretto del commercio costituito sul territorio di più Comuni.
Gf 5.8	**Negozi storici**: si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia. Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia. I negozi storici si suddividono in: • negozi storici di rilievo regionale; • negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).
Gf 6 **Altre attività terziarie**	Palestre, centri benessere e SPA
Gf 7 **Agricoltura**	**Attività del settore primario (agricoltura),** che comprendono:
Gf 7.1	**Attività del settore primario:** quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.
Gf 7.2	**Attività agrituristiche**: definite, con riferimento alla L.R. 10/2007, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria: ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno; somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona; eventi di degustazione di prodotti aziendali; attività: ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agrituristico-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

Gf 8 **Servizi di vicinato e d'interesse generale**	Appartengono a questo Gruppo funzionale:
Gf 8.1	Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluriplano.
Gf 8.2	Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, housing sociale, residenze per studenti convenzionate.

Sezione H

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

7. AZIONI DI PIANO

Dopo aver definito le Strategie d'Intervento, il PGT definisce le azioni di piano, quali: modalità di intervento specifico sul territorio comunale, per le quali, anche in accordo alle risorse disponibili nonché reperibili con le misure esposte nel presente documento.
Le Azioni sono il passaggio più operativo della prospettiva strategica del Documento di Piano, che considerando la sua validità di cinque anni, intende così gerarchizzare e concretizzare gli interventi previsti.

Le azioni di piano sono definite secondo le seguenti modalità di intervento sul territorio comunale:

- Ambiti di Trasformazione Residenziale - ATR, regolate dal Documento di Piano;
- Ambiti di Trasformazione Produttiva/Commerciale, - ATP/C regolate dal Documento di Piano;
- Ambito di Trasformazione a Servizi - ATS, regolato dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi;
- Piani Attuativi - PA, regolati dal Piano delle Regole;

Il PGT e la relativa VAS sono il risultato di un'analisi puntuale dei profili di sostenibilità di tutti i Piani Attuativi, con conseguente superamento della necessità di sottoporre ad ulteriore VAS in sede di sviluppo delle previsioni dei predetti piani attuativi.
In caso di Piani Attuativi presentati in variante rispetto al PGT, la VAS dovrà riguardare l'intero ambito e non solo le parti variate.

7.1 Ambiti di Trasformazione Residenziale, produttivi/commerciali e a servizi

Allo scopo di definire la sintesi delle Aree conformate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole si presentano di seguito la totalità di Aree destinate a Trasformazione Residenziale (ATR) e produttivi/commerciali (ATP/C) regolate, come evidenziato precedentemente, dal Documento di Piano:

- **ATR1:** via Ferrario
- **ATR2:** via Ferrario
- **ATR3:** via Caduti Oltronesi

- **ATP/C4:** ex tessitura Walter, Via Provinciale
- **ATC/C5:** ex Fornace, SP23 Lomazzo-Bizzarone

- **ATS6:** RSA, via Dominioni

7.2 Schede descrittive e progettuali degli Ambiti di Trasformazione

- **Ambito di Trasformazione ATR1**

Inquadramento
L'ambito in oggetto è collocato in prossimità del NAF, delimitato a sud da via Ferrario, a est da via del Lavatoio e ad ovest da via Giamminola. A nord confina con un'area residenziale.

Dati quantitativi e parametri urbanistici
- Superficie Territoriale: 4.187 mq (effettiva calcolata da rilievo)
- Indice Territoriale: 1 mc/mq
- H max: 7 m
- Rc: 35% max
- Volume edificabile: 4.187 mc
- Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab): 28
- Classe di fattibilità geologica: 2 – fattibilità con modeste limitazioni
- Area di concentrazione volumetrica: 3.445 mq
- Standard ceduti: 742 mq parcheggio e porzione di strada che disimpegna allo stesso.

Criteri prestazionali
In fase attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

Attuazione: l'ambito potrà essere attuato solo a seguito della delocalizzazione dell'attività agricola in essere e localizzata nell'ambito ATR 2.

Destinazione: Gf1 residenza, Gf2.2 attività artigianale di servizio, Gf5.1 esercizi commerciali di vicinato solo a piano terra.

Verde pubblico: fascia alberata a filare continuo, caratterizzata da essenze aventi altezza all'impianto pari almeno a 4 m, lungo le vie Giamminola e Ferrario.

Tipologia edilizia: libera

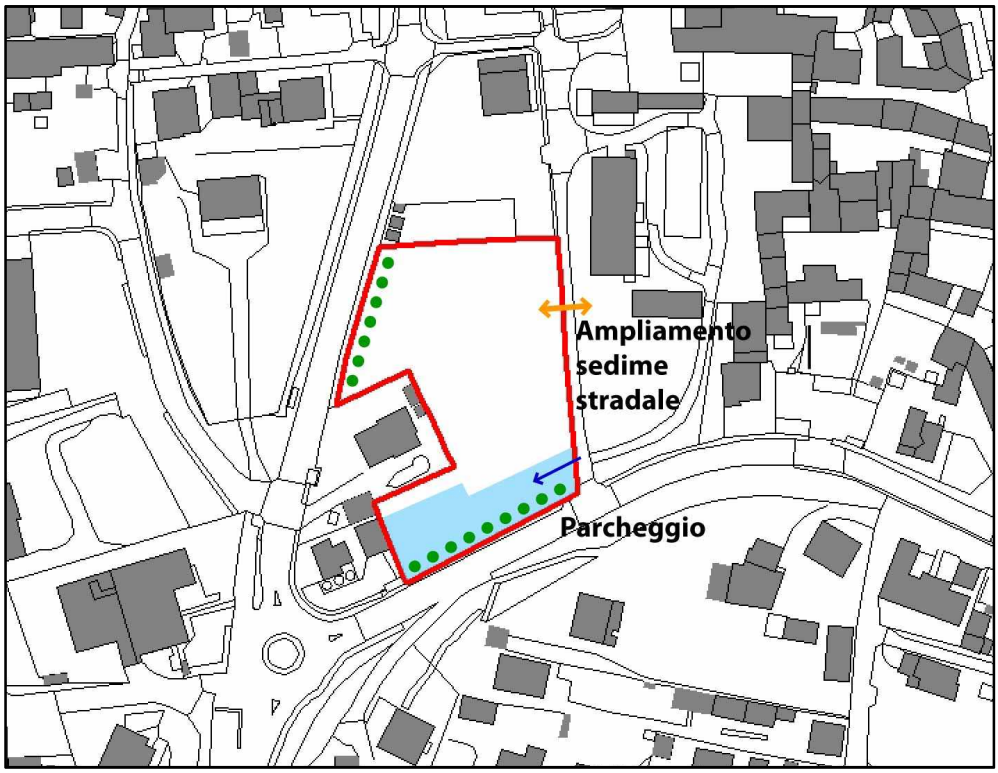
Strade e parcheggi:

- area adibita a parcheggio su via Ferrario, con marciapiede lato strada e previsione di alberature e arbusti. L'accesso al comparto ed al parcheggio - come quello dell'ambito ATR2 - avverrà dalla strada interna che si stacca dalla via Ferrario.
- adeguamento sedime stradale via del Lavatoio verso est. La strada sarà privata di uso pubblico con larghezza minima pari a 5 m.

Urbanizzazioni e sottoservizi: l'ambito di cui alla presente scheda dovrà raccordarsi con l'adiacente ambito ATR2 al fine di coordinare la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli spazi di uso collettivo e del relativo arredo urbano.

Oneri aggiuntivi: pari al doppio degli oneri di urbanizzazione, finalizzati al miglioramento della mobilità e della viabilità pedonale.

Schema progettuale



ATR1 – fuori scala

- **Ambito di Trasformazione ATR2**

Inquadramento

L'ambito ATR2, adiacente a quello precedente, confina ad est con il NAF, a sud ed ovest è delimitato rispettivamente da via Ferrario e del Lavatoio. Attualmente ospita dei fabbricati adibiti ad attività agricola.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.687 mq (effettiva calcolata da rilievo)
- Indice Territoriale: 1 mc/mq
- H max: 7 m
- Rc: 35% max
- Volume edificabile: 3.687 mc
- Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab): 25
- Classe di fattibilità geologica: 2 – fattibilità con modeste limitazioni
- Area di concentrazione volumetrica: 3.024 mq
- Standard ceduti: 663 mq (parcheggio e aree a verde concentrate su via Ferrario) e porzione di strada che disimpegna gli stessi.

Criteri prestazionali

In fase attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

Attuazione: l'ambito potrà essere attuato solo a seguito della delocalizzazione dell'attività agricola in essere.

Destinazione: Gf1 residenza, Gf2.2 attività artigianale di servizio, Gf5.1 esercizi commerciali di vicinato, Gf8.1 servizi di vicinato e di interesse generale

Tipologia edilizia: libera

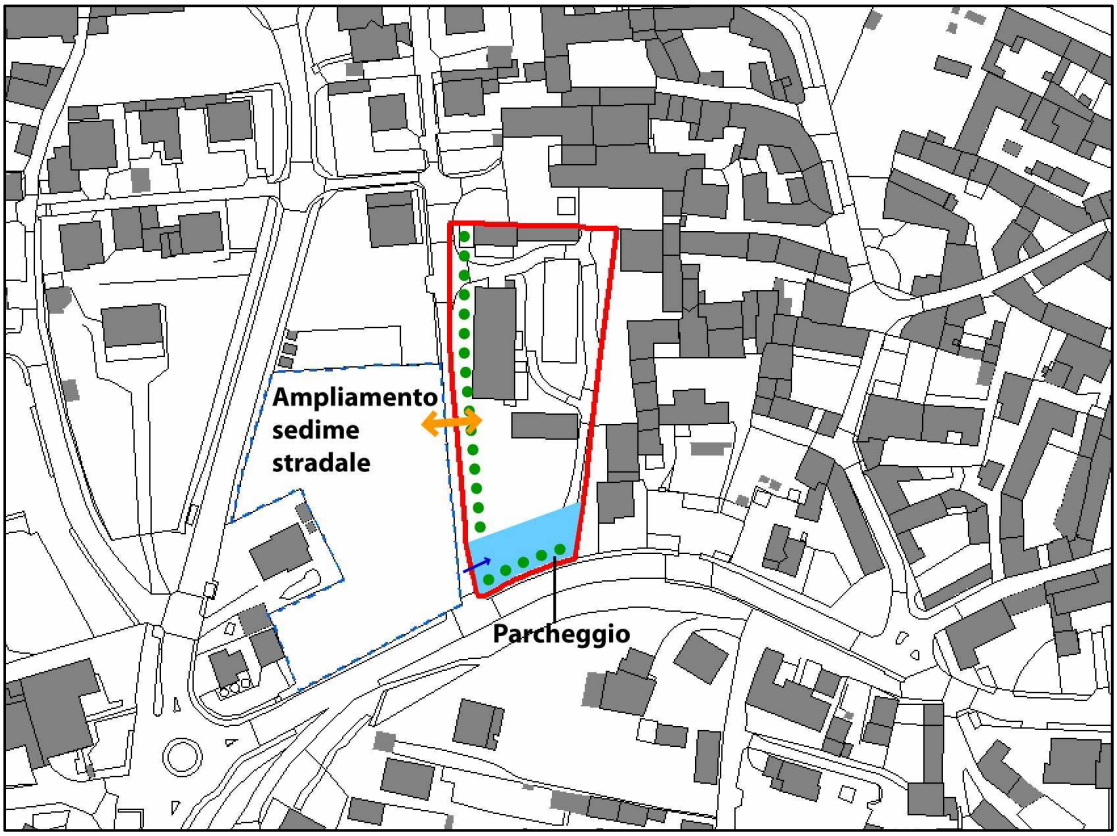
Strade e parcheggi:

- area adibita a parcheggio su via Ferrario, con marciapiede lato strada e previsione di alberature e arbusti caratterizzata da essenze aventi altezza almeno pari a 3 m. L'accesso al comparto ed al parcheggio - come quello dell'ambito ATR1 - avverrà dalla strada interna che si stacca dalla via Ferrario.
- adeguamento sedime stradale via del Lavatoio verso est. La strada sarà privata di uso pubblico con larghezza minima pari a 5 m.

Urbanizzazioni e sottoservizi: l'ambito di cui alla presente scheda dovrà raccordarsi con l'adiacente ambito ATR1 al fine di coordinare la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli spazi di uso collettivo e del relativo arredo urbano.

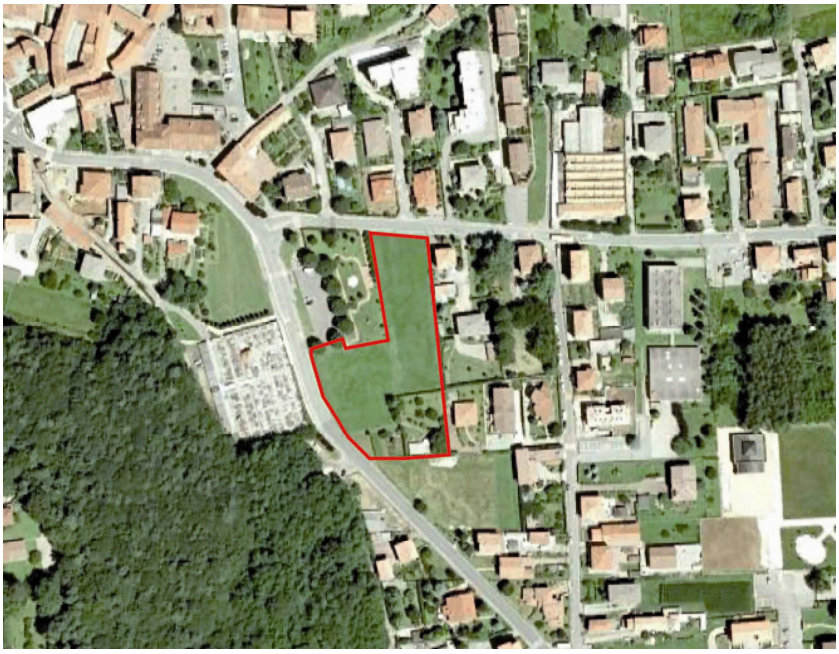
Oneri aggiuntivi: pari al doppio degli oneri di urbanizzazione, finalizzati al miglioramento della mobilità e della viabilità pedonale.

Schema progettuale



ATR2 – fuori scala

- **Ambito di Trasformazione ATR3**



Inquadramento

L'ambito ATR3 è collocato frontalmente al cimitero e in adiacenza al parco urbano di via Caduti Oltronesi, che lo delimita a nord/ovest. A nord inoltre è delimitato da via Roma, mente a sud ed est confina con una zona residenziale.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie Territoriale: 5.918 mq (calcolata in ambiente gis, salvo verifica con rilievo) di cui 2.000 mq ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale
- Indice Territoriale: 1 mc/mq
- H max: 7 m
- Rc: 35% max
- Volume edificabile: 3.918 mc
- Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab): 26
- Area di concentrazione volumetrica: 3.918 mq
- Aree cedute per urbanizzazioni: le porzioni comprese nella fascia di rispetto cimiteriale
- Classe di fattibilità geologica: 2 – fattibilità con modeste limitazioni

Criteri prestazionali

In fase attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

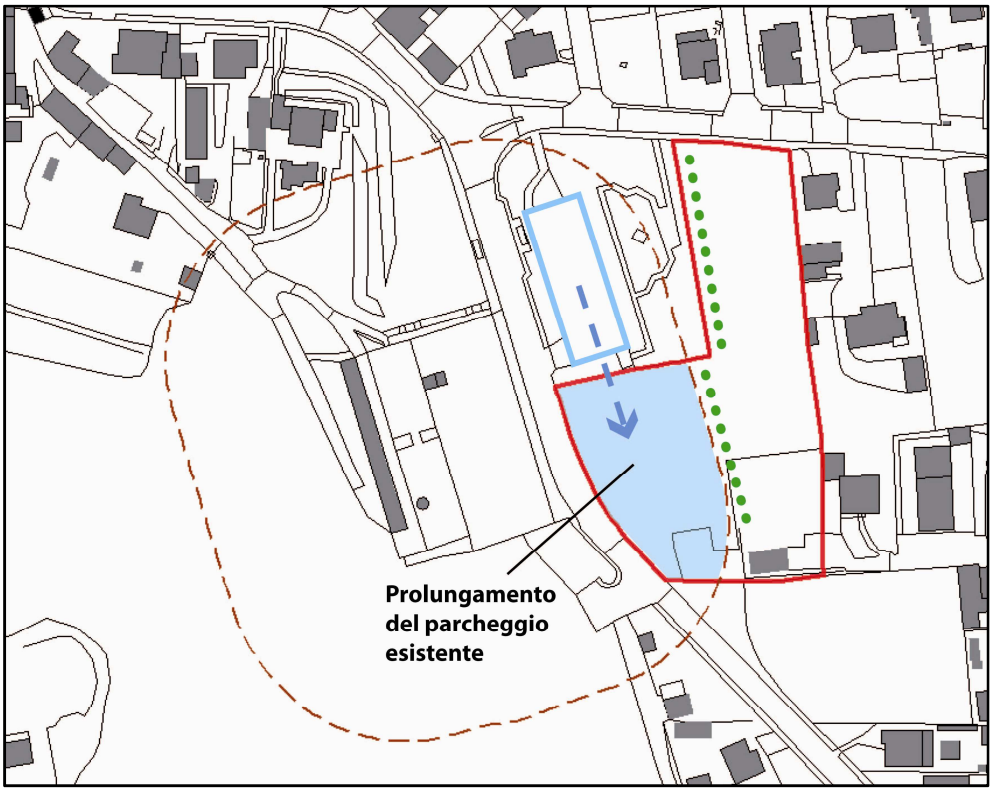
Destinazione: Gf1 residenza, Gf2.2 attività artigianale di servizio

Verde pubblico: fascia alberata verso ovest al confine con il giardino pubblico di piazza Padre Pio. Filari alberati allineati agli esistenti.

Strade e parcheggi: cessione dell'area individuata dalla fascia di rispetto cimiteriale per la realizzazione di un parcheggio pubblico, come prolungamento del parcheggio già esistente di piazza Padre Pio.
Realizzazione di un percorso pedonale protetto a sud verso il polo scolastico.

Oneri aggiuntivi: Trattandosi di cambio di destinazione d'uso, 1/3 dei diritti volumetrici viene ceduto al Comune per politiche di compensazione.

Schema progettuale



ATR4 – fuori scala

- **Ambito di Trasformazione ATP/C4**

Inquadramento

L'ambito in oggetto è collocato lungo la strada provinciale per Appiano. Attualmente ospita un'attività produttiva cessata (ex tessitura Walter). Il presente AT prevede la riqualificazione dell'area.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

Superficie Territoriale: 15.091 mq (calcolata in ambiente gis, salvo verifica con rilievo)

Classe di fattibilità geologica: 2^ – fattibilità con modeste limitazioni e parte residuale in 3^ – fattibilità con consistenti limitazioni .

Due alternative:

A. <u>Se con mantenimento dell'edificio esistente:</u>

- aumento all'interno dell'edificio della Slp del 30%
- destinazioni d'uso ammesse:
  - commercio e terziario: Slp max 3.000 mq (con possibilità di insediare medie strutture con superficie di vendita massima pari a 1500 mq)
  - produttivo: minimo 3.000 mq
  - uffici integrati: 10% Slp ed esposizioni commerciali integrate 20% Slp
- destinazioni d'uso non ammesse:
  - residenza
  - ricettivo
- oneri aggiuntivi: 1.000 mq di Slp a piano terra devono essere ceduti al Comune che ne definirà la destinazione con preferenza per un Piano di Insediamenti Produttivi (PIP ex art. 27 L 865/1971)
- Parcheggi anche pluriplano: per il commercio 1mq/mq
  per il produttivo 1/10 della Slp

- Alberatura a filare con essenze sempreverdi lungo la SP tranne in corrispondenza dei punti di accesso

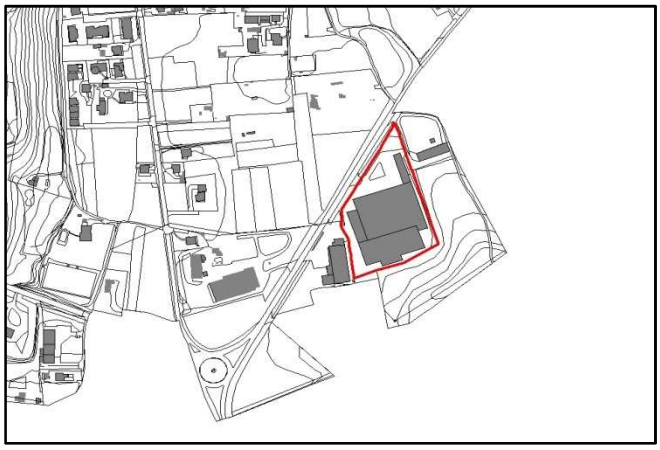
B. <u>Se con demolizione e ricostruzione</u>:

- Rc: 65% max
- Slp: 100% max
- Altezza max: 10m
- destinazioni d'uso ammesse:
  - commercio e terziario: max 3.000 mq (con possibilità di insediare medie strutture con superficie di vendita massima pari a 1500 mq)
  - produttivo: minimo 3.000 mq
    uffici integrati: 10% Slp ed esposizioni commerciali integrate 20% Slp
- destinazioni d'uso non ammesse:
  - residenza
  - ricettivo
- oneri aggiuntivi: 1.000 mq di Slp a piano terra devono essere ceduti al Comune che ne definirà la destinazione con preferenza per un Piano di Insediamenti Produttivi (PIP ex art. 27 L 865/1971)
- Parcheggi anche pluriplano: per il commercio 1mq/mq
  per il produttivo 1/10 della Slp
- Alberatura a filare con essenze sempreverdi lungo la SP tranne in corrispondenza dei punti di accesso

Per entrambe le soluzioni si precisa che:

- dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione infrastrutturale e di allacciamento necessarie al comparto, senza scomputo alcuno (zona non servita da pubblica fognatura)
- la viabilità di accesso al comparto dovrà essere autorizzata dall'ente proprietario della strada. Per tali strutture, nel caso di superfici di vendita superori a 800 mq, risulta necessario ai sensi dell'art. n. 56 comma 4 NTA del PTCP, validare la localizzazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Schema progettuale



ATP/C4 – fuori scala

- **Ambito di Trasformazione ATP/C5**

Inquadramento

L'ambito ATP/C5 è collocato lungo la Strada Provinciale 23 Lomazzo-Bizzarone (Area ex Fornace). Il presente AT prevede la completa riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area mediante la completa demolizione dell'esistente e la nuova edificazione secondo i parametri urbanistici e le destinazioni funzionali di seguito riportati e comunque come nel dettaglio meglio specificate nell'accordo di pianificazione approvato con delibera di consiglio comunale n. 3 del 16/04/2012 ai cui contenuti integralmente si rimanda.

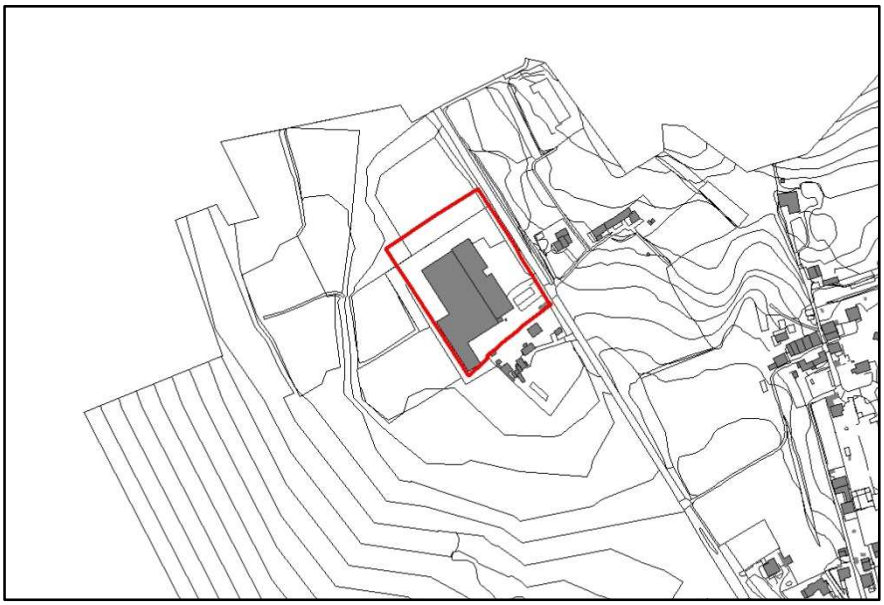
Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie Territoriale: 15.205 mq (completamente esterna al perimetro del Parco Pineta)
- Superficie coperta massima ammissibile: 7.602,50 mq
- Superficie lorda di pavimento massima ammissibile: 9.123 mq
- Altezza max: 7m sotto trave
- Area di concentrazione volumetrica: come da tavole allegate all'accordo di pianificazione approvato)
- Classe di fattibilità geologica: 3 – fattibilità con consistenti limitazioni
- Standard : interamente monetizzati (secondo quanto previsto dall'accordo di pianificazione approvato)
- È ammessa esclusivamente la realizzazione di una media struttura di vendita.
- È vietato l'insediamento di attività classificate come insalubri di Prima classe (Decreto 05/09/1994 del Ministero della Sanità

Criteri prestazionali

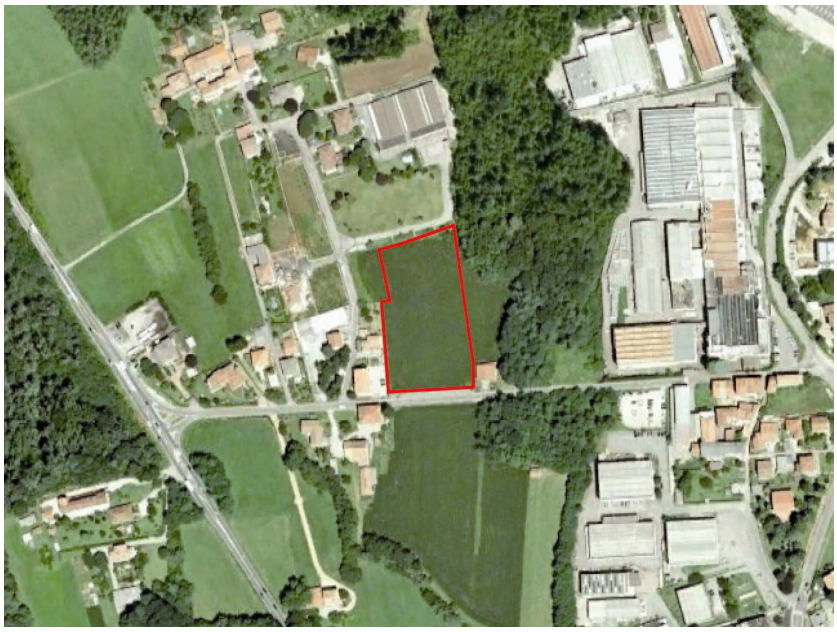
Edificazione: dovranno essere previsti adeguati interventi di mitigazione visiva e di ricucitura del paesaggio mediante la realizzazione di quinte boscate da posizionarsi principalmente lungo il lato nord-ovest e sud-est della proprietà, lungo il confine con il Parco Pineta (anche all'interno del perimetro del Parco Pineta).
Destinazioni: Gf3 (settore terziario ,esclusa la funzione Gf3.4), una media struttura di vendita Gf5 (settore del Commercio con superfici di vendita massima ammissibile pari a 1.450,00 mq, esclusa la funzione Gf5.4,Gf 5.5, Gf 5.6, Gf 5.7), Gf6 (altre attività terziarie): superficie lorda di pavimento massima 4.561,50 mq. Sono escluse le funzioni Gf4,Gf7 e Gf8.
Strade e parcheggi: la viabilità di accesso al comparto dovrà avvenire secondo le previsioni indicate nell'accordo citato in premessa e comunque autorizzato dall'ente proprietario della strada.
La verifica degli spazi a parcheggio dovrà avvenire secondo quanto previsto nell'accordo di pianificazione sottoscritto e sopra citato.
Per tali strutture, nel caso di superfici di vendita superori a 800 mq, risulta necessario ai sensi dell'art. n. 56 comma 4 NTA del PTCP, validare la localizzazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.
Urbanizzazioni e sottoservizi: realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione infrastrutturale e di allacciamento necessarie al comparto, senza scomputo alcuno .
Oneri aggiuntivi: corresponsione all'atto della convenzione di una somma pari a € 540.000,00 a titolo di standard qualitativo.

Schema progettuale



ATP/C5 – fuori scala

- **Ambito di Trasformazione ATS6 – RSA**



Inquadramento
L'ambito in oggetto è collocato lungo via Dominioni, confina a nord con un'area produttiva, a est con le aree facenti parte del PLIS e a ovest con una zona residenziale.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie Territoriale: circa 7.600 mq
- SLP max: 8500 mq
- H max: 11,50 m
- Rc: 60% max
- Area di concentrazione volumetrica (indicata in rosso nello schema progettuale): 4.790 mq
- È ammessa la realizzazione di un seminterrato abitabile senza camere di soggiorno, comunque nel rispetto dei dettami del Regolamento Locale di Igiene
- Parcheggi pertinenziali: 1mq/10mc da realizzare in interrato
- Parcheggi standard: calcolati su 160 posti letto e 92 addetti (3 mq/utente)
- Le aree libere devono essere alberate con essenze di prima grandezza nella misura di uno ogni 50 mq.

Criteri prestazionali
In fase attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

Edificazione:

- l'area destinata all'edificazione dovrà essere opportunamente schermata mediante l'impiego di quinte arboree, da realizzarsi con specie autoctone di cui allo specifico elenco del PTCP;

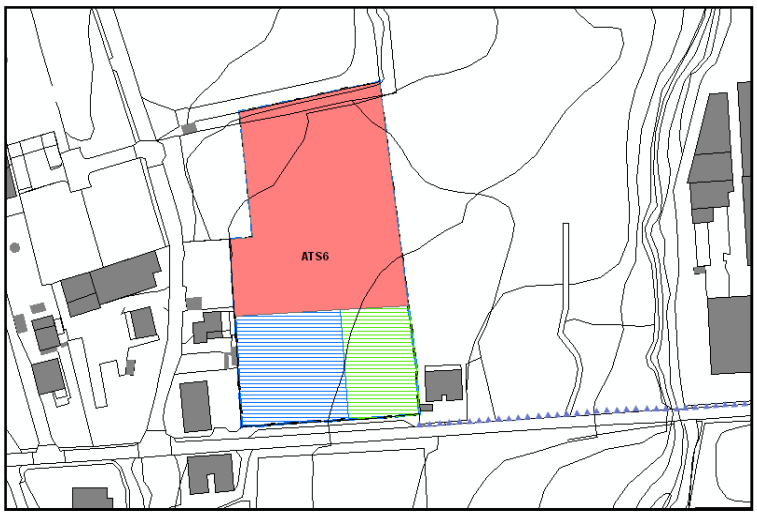
- sono consentite recinzioni fatto salvo quanto previsto dall'art. n. 11 delle NTA del PTCP in relazione all'impiego di recinzioni con siepi lungo il perimetro della porzione di varco ecologico da preservarsi come indicato nella scheda.

Destinazioni ammesse:

- RSA (residenza sanitaria assistenziale), CP (comunità psichiatrica), centro ricovero post ospedaliero, per un totale complessivo non superiore a 160 posti letto.
  La struttura costituisce, secondo quanto previsto dall'art. n. 8 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como, categoria funzionale di rilevanza sovra comunale; considerato che il comune di Oltrona di San Mamette non rientra nell'elenco dei comuni considerati "poli attrattori" la localizzazione della struttura dovrà avvenire nel rispetto dei commi 3 e 4 dell'art. n. 8 citato (accordo di pianificazione)e comunque secondo delle previsioni del PTCP vigente.
- Ambulatorio o poliambulatorio medico se aperto al pubblico.

Destinazioni non ammesse: non sono ammesse altre funzioni oltre a quelle indicate sopra.
Oneri di urbanizzazione: pari a quelle delle attività terziarie.
Oneri aggiuntivi: realizzazione di un percorso pedonale lungo via Dominioni verso il centro della larghezza di 1,20 m minimo fino a Via Manzoni, dove si raccorda alla rampa pedonale che conduce in via San Mamette e/o corresponsione dell'intero importo dell'opera se realizzata dall'Amministrazione Comunale.
Posti letto riservati prioritariamente ai residenti nel Comune, con riconoscimento di tariffe agevolate secondo convenzione da definirsi.
Urbanizzazioni e sottoservizi: adeguamento/realizzazione di tutte le opere pubbliche infrastrutturali e di allacciamento al comparto senza scomputo alcuno.

Schema progettuale



AT6 – fuori scala
In rosso l'area di concentrazione volumetrica, in blu l'area di accesso e i parcheggi, in verde l'area restituita al corridoio ecologico

7.3 Obiettivi quantitativi del Pgt

- Abitanti teorici insediabili

Stima degli abitanti teorici		
Abitanti teorici		**Volume**
Residenti al 30/09/2010	2.293	-
AT residenziali	79	11.898 mc
Piani Attuativi	65	-
Piani Attuativi in itinere	164	-
TOTALE	**2.601**	**-**

- Calcolo del consumo di suolo

Il Pgt individua le seguenti modalità di intervento sul territorio comunale:

- Ambiti di Trasformazione (regolati dal Documento di Piano)
- Piani Attuativi (regolati dal Piano delle Regole)

Nella tabella seguente sono riassunte le quantità relative alle previsioni del Documento di Piano.

AT	ST	Consumo di suolo
AT residenziali		
ATR1	4.187	No (già prevista dal Prg vigente)
ATR2	3.793	No (già prevista dal Prg vigente)
ATR3	5.918	No (già prevista dal Prg vigente)
AT produttivi/commerciali		
ATP/C4	15.091	No (si tratta di trasformazione e non nuova edificazione)
ATP/C5	15.205	No (si tratta di trasformazione e non nuova edificazione)
AT a servizi		
ATS6	7.600	6.470 (esclusa l'area restituita al corridoio ecologico)

I Piani Attuativi previsti non computano ai fini del calcolo del consumo di suolo in quanto in parte già previsti dal Prg vigente e non facenti parte della rete ecologica provinciale.

Per quanto riguarda le aree a servizi in progetto viene calcolato ai fini del consumo di suolo esclusivamente il lotto pari a 1.300 mq destinato a servizi di tipo assistenziale adiacente alla ATS6, in quanto compreso all'interno della rete ecologica provinciale.

Calcolo del consumo di suolo	
AT	6.470 mq
PA	0 mq
Aree a servizi in progetto	1.300 mq
Totale	**7.770 mq**
Superficie di espansione ammissibile da Ptcp	**12.512 mq**

Dalla tabella si deduce che il consumo di suolo previsto dal Pgt è inferiore alla superficie di espansione ammissibile da Ptcp.