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 30/09/2011	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 26
5.2.3. POLITICHE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI 26
5.3. OLTRONA VERDE: STRATEGIE PER IL SISTEMA AMBIENTALE 26
5.3.1. ANALISI E VALENZA DEL PAESAGGIO OLTRONESE 26
5.3.1.1. AMBITI AD ELEVATA VALENZA ECOLOGICA INTERNI AL PARCO PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE 28
5.3.1.2. AMBITI AD ELEVATA VALENZA ECOLOGICA INTERNI AL PLIS "SORGENTI DEL TORRENTE LURA" 28
5.3.1.3. AMBITI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICO - VEDUTISTICA LUNGO LA DIRETTRICE PERCETTIVA DELLA SP 23 28
5.3.1.4. AMBITI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICO - VEDUTISTICA COLLINA DEL RONCO E CASCINA TAVORELLA 29

5.3.1.5. AMBITI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICO – VEDUTISTICA: COLLINA DEL SAN MAMETTE 30
5.3.1.6. AMBITI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICO – IDENTITARIO – TESTIMONIALI: TESSUTI CONSOLIDATI STORICI 30
5.3.1.7. AMBITI A VALENZA PAESAGGISTICA – DIFFUSA: IL PAESAGGIO DELLA VITA QUOTIDIANA ORDINARIA 31
5.3.2. POLITICHE PER LA RETE AMBIENTALE URBANA 31
5.3.3. POLITICHE PER LA QUALITÀ URBANA 32
5.3.4. POLITICHE PER LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA 32
5.4. OLTRONA ACCESSIBILE: STRATEGIE PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ 33
5.4.1. POLITICHE PER IL TRAFFICO TERRITORIALE DI ATTRAVERSAMENTO 33
5.4.2. POLITICHE PER IL TRAFFICO URBANO E LA MOBILITÀ 33
5.5. OLTRONA ABITABILE: STRATEGIE PER IL SISTEMA DEI SERVIZI 33
5.6. INDICAZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA 34
5.6.1. RIDUZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI 34
5.6.2. RIUSO DELLE ACQUE METEORICHE 34
5.6.3. USO DI MATERIALI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE 34
6. ATTUAZIONE DEL PGT 35
6.1. COMPENSAZIONE 35
6.2. CRITERI TECNICI DI ATTUAZIONE 35
6.3. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONE D'USO: NORMA DI COORDINAMENTO CON IL PIANO DELLE REGOLE 41
SEZIONE H 46
SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 46
7. AZIONI DI PIANO 47
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 47
7.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVI/COMMERCIALI 47
7.2 SCHEDE DESCRITTIVE E PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 48
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR1 48
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR2 50
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3 52
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP/C4 54
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP/C5 56
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT6 – RSA 58
7.3 OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PGT 60

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.

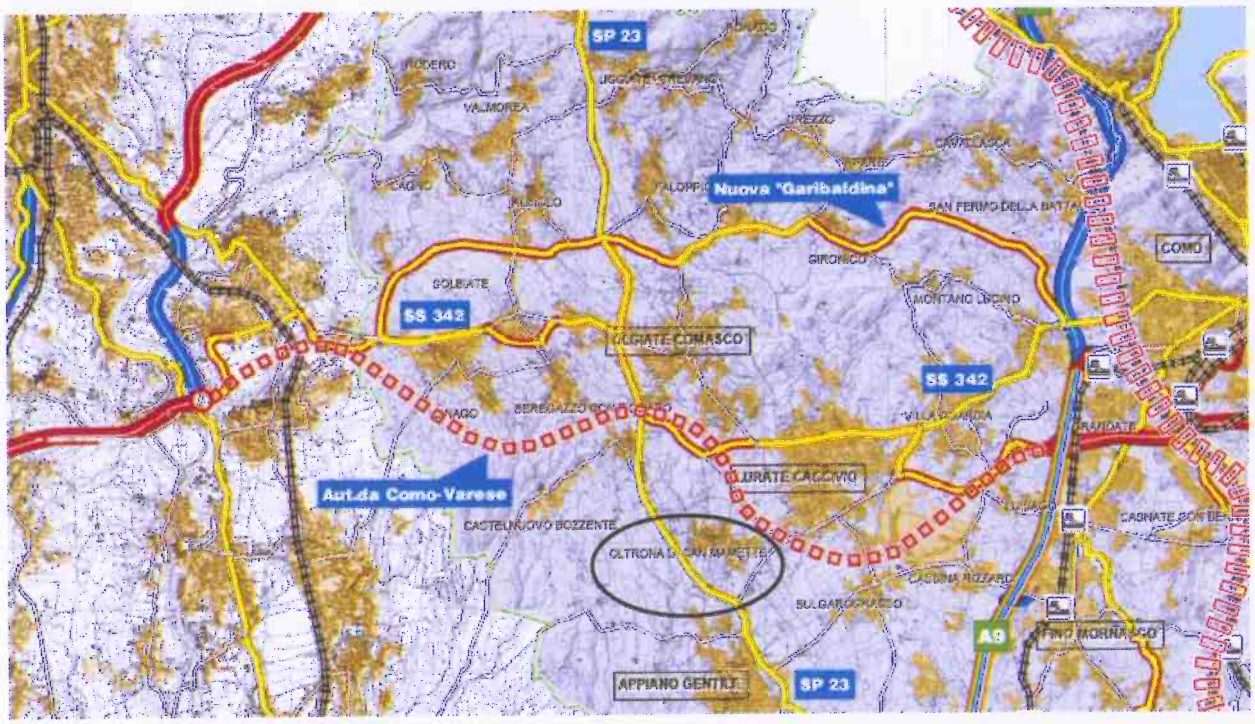
Da un punto di vista operativo, questi elementi trovano a loro supporto precisi strumenti urbanistici che verranno impiegati per il Pgt di Oltrona San Mamette, che sono:

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

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:

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

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

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

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.

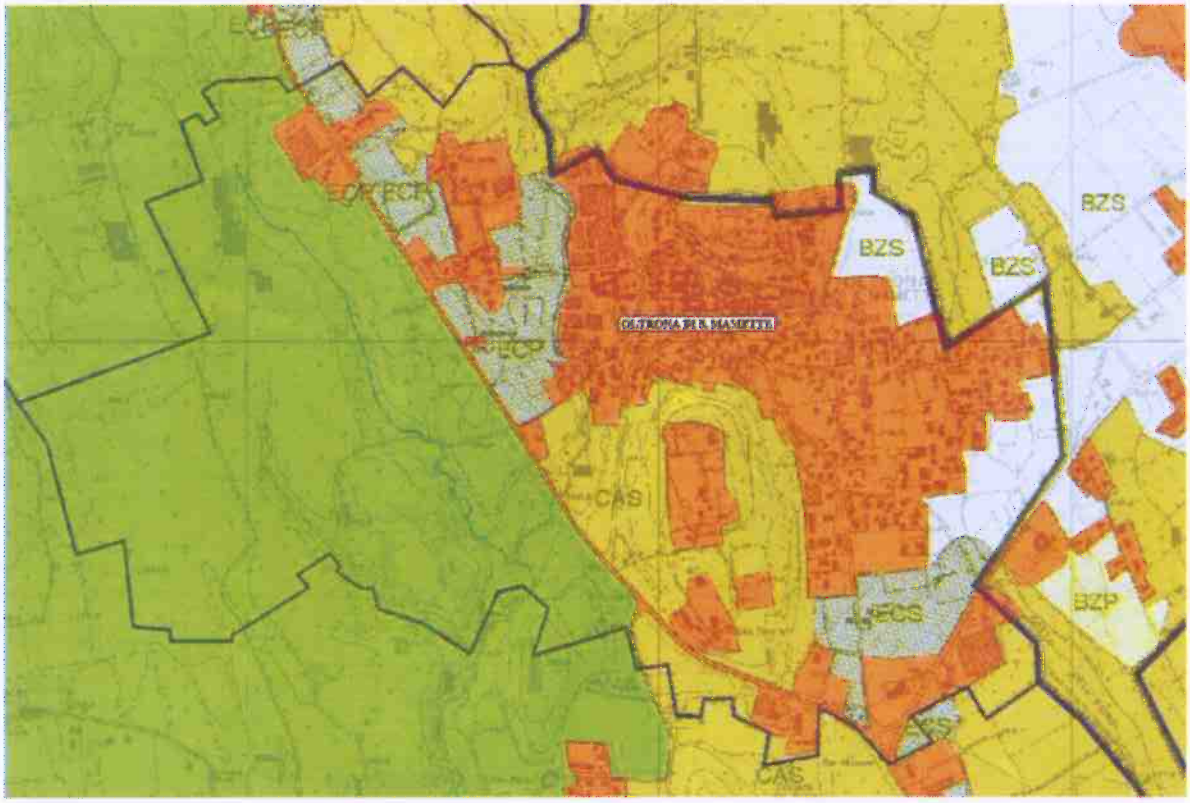
Nel territorio comunale il PTCP individua poi una serie di rilevanze, (tutte evidenziate nella Carta Condivisa del Paesaggio del Documento di Piano) suddivise in:

- 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 Nuclei di Antica Formazione (NAF).

All'interno del PLIS viene individuata un'area a rischio archeologico, 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.

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

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.