



**COMUNE DI OGGIONA
CON SANTO STEFANO**
PROVINCIA DI VARESE



ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

**“ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE
GENERALE DEL COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO
RELATIVE AL COMPARTO DI ESPANSIONE FORMATO DAI PAC (PIANI
ATTUATIVI CONVENZIONATI) 5 – 6 – 7 - 8”**

RELAZIONE GENERALE

INDICE

1. PROCESSO E STRUTTURA DELL'ACCORDO	2
1.1 PREMESSE	2
1.2 OBIETTIVI	2
1.3 NATURA E PROCESSO DI REDAZIONE	3
1.3.1 Natura giuridica	3
1.3.2 Processo redazionale	4
1.4 GLI ELABORATI COSTITUTIVI	4
2. SISTEMI TERRITORIALI ED AMBIENTALI	4
2.1 AMBIENTE E RETE ECOLOGICA	5
2.2 GLI AMBITI AGRICOLI	6
3. STRATEGIE DI SVILUPPO ED AZIONI DI PROGETTO	7
3.1 LE AREE DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA	8
3.2 GLI INDIRIZZI PER LA SALVAGUARDIA E LA RIQUALIFICAZIONE DELLE SUPERFICI AGRO-FORESTALI	8
3.3 LA RILEVANZA SOVRACOMUNALE	9
4. EFFETTI DELL'ACCORDO	10
4.1 PIANIFICAZIONE PROVINCIALE	10
4.2 PIANIFICAZIONE COMUNALE	10
5. ATTUAZIONE DELL'ACCORDO	10

1. PROCESSO E STRUTTURA DELL'ACCORDO

1.1 PREMESSE

Il presente documento costituisce l'allegato tecnico al testo dell'Accordo di Pianificazione "Attuazione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Oggiona con Santo Stefano relative al comparto di espansione formato dai PAC (Piani Attuativi Convenzionati) 5 – 6 – 7 - 8" (in seguito denominato semplicemente Accordo), e ha in particolare la finalità di sintetizzare i dati conoscitivi dei sistemi territoriali ed ambientali considerati e definire le strategie di sviluppo e le azioni di progetto, riservando al testo dell'accordo quello della definizione degli impegni.

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

L'esigenza di addivenire ad una pianificazione condivisa nasce a seguito dell'entrata in vigore del PTCP, che nel comparto in esame ha localizzato alcuni ambiti agricoli, stabilendo l'impossibilità di adottare i PAC tal quali.

L'accordo si propone di armonizzare le discordi previsioni degli strumenti di pianificazione, consentendo, da un lato, una attuazione seppur parziale del PRG, dall'altro lato, il consolidamento e la concreta attuazione delle previsioni del PTCP per quel che concerne il "cuore" del comparto, connotato dalla maggior valenza agro-forestale, nella prospettiva di un suo incorporamento nel vicino Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Rile – Tenore – Olona".

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

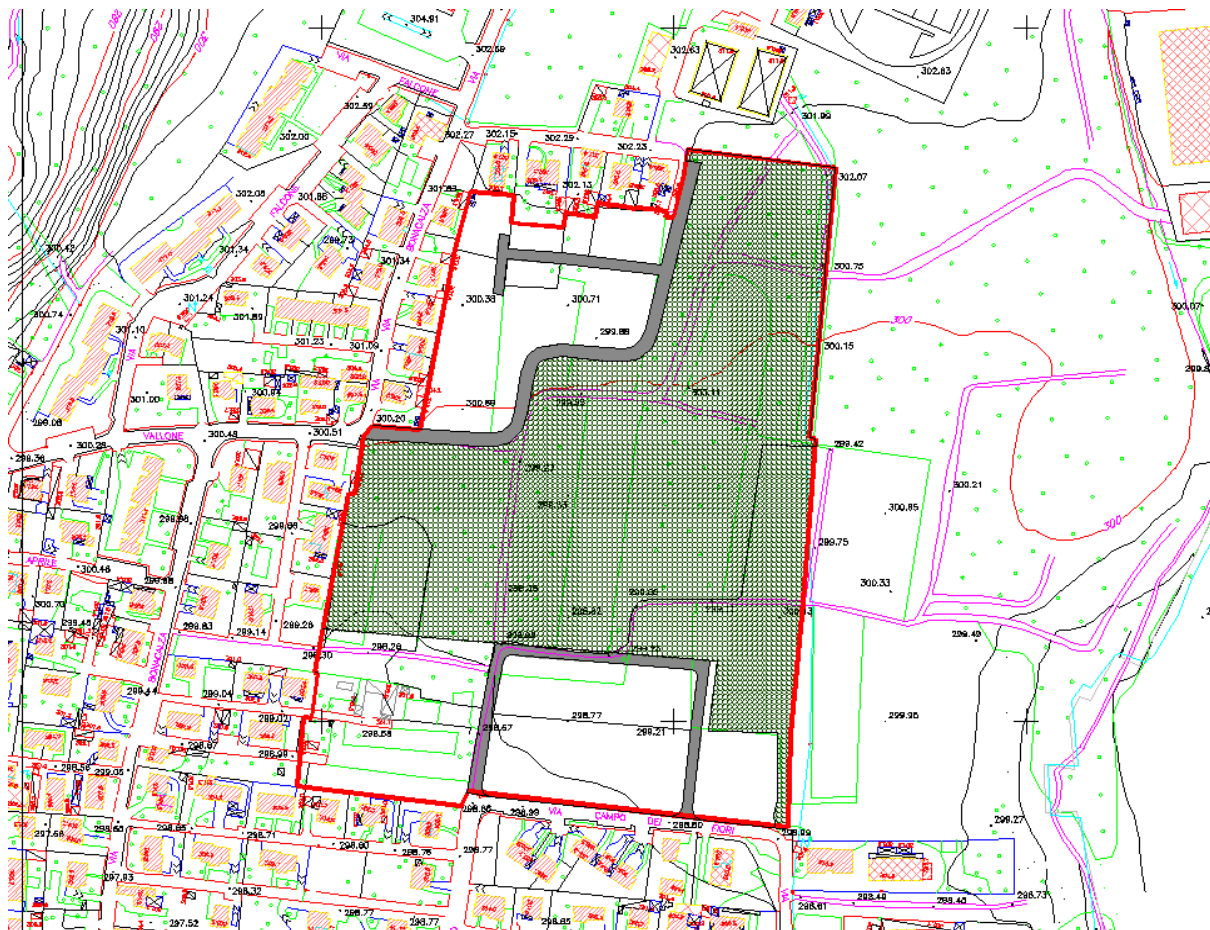
L'obiettivo risulta condivisibile, e la Provincia ha aderito all'accordo, ravvisando nell'utilizzo di tale strumento l'opportunità di meglio governare un processo di pianificazione che, difficilmente, troverebbe pari approfondimento in uno strumento urbanistico generale.

1.2 OBIETTIVI

Nello specifico l'accordo si propone di sviluppare i seguenti obiettivi:

- a) superare le incompatibilità tra le previsioni del PTCP e quelle del PRG, per consentire una pur parziale attuazione di queste ultime;
- b) condividere il ridisegno del contesto agro-forestale che caratterizza la superficie del comparto formato dai PAC 5 – 6 – 7 – 8, al fine di raccordare gli interessi collettivi concorrenti recati dalla pianificazione urbanistica e da quella territoriale;
- c) definire l'assetto definitivo del suddetto comparto agro-forestale, individuando le possibili forme d'uso del medesimo;
- d) consolidare, in una prospettiva di breve-medio periodo, il suddetto contesto agro-forestale in un PLIS ("Parco Locale di Interesse Sovracomunale), eventualmente da estendersi sino al PLIS RTO (Rile – Tenore – Olona).

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



1.3 NATURA E PROCESSO DI REDAZIONE

1.3.1 Natura giuridica

L'Accordo di Pianificazione è uno strumento pianificatorio di natura negoziale previsto dalle norme di PTCP, descritto e disciplinato dall'articolo 9 e individuato tra gli strumenti attuativi del piano provinciale dall'articolo 105; ne sono inoltre state definite dal Consiglio Provinciale (DCP 28/2008) le modalità operative e procedurali. Sostanzialmente l'Accordo di Pianificazione (AdP in seguito) è finalizzato ad attuare il coordinamento tra i diversi strumenti di pianificazione e programmazione attraverso un processo di condivisione delle scelte tra amministrazioni ai diversi livelli. L'AdP, che deve comunque garantire il rispetto delle finalità e degli obiettivi del PTCP, si caratterizza per l'adequazione del quadro conoscitivo di riferimento e persegue la coerenza complessiva del sistema di programmazione e pianificazione territoriale.

La natura negoziale dell'accordo si esplicita nel consenso unanime delle amministrazioni interessate; precisamente *"l'AdP, redatto in forma scritta a pena di nullità, si conclude con la definizione di un documento ricognitivo del consenso raggiunto dai soggetti a partecipazione necessaria, in ordine alle scelte pianificatorie assunte ed eventualmente da recepire nella rispettiva strumentazione urbanistica"* (art. 9 delle Modalità operative e procedurali in materia di accordi di pianificazione ex art. 9 delle Norme di Attuazione del PTCP).

Nel caso specifico l'AdP trova legittimazione nell'art. 43.2 delle norme d'attuazione del PTCP, che ne consentono l'utilizzo al fine di poter attuare le previsioni urbanistiche dei PRG, assoggettate a pianificazione di secondo livello e di iniziativa privata, qualora non adottate alla data di entrata in vigore del PTCP.

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

L'accordo comporta variante, pur modesta, al PTCP, non al PRG di Oggiona con Santo Stefano, restando immutate le sue previsioni di zona, i parametri e gli indici urbanistici di riferimento. La variante al PTCP è da intendersi semplificata, ex art. 5, comma 6, della Norme di Attuazione del piano provinciale. Essa è approvata contestualmente al testo dell'AdP con deliberazione del consiglio provinciale, corredata da una scheda informativa del contenuto della variante medesima. La delibera di approvazione è immediatamente depositata presso la segreteria provinciale ed assume efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di deposito, da effettuarsi a cura della Provincia. I soggetti partecipanti all'accordo dovranno conseguentemente adeguare i rispettivi strumenti di pianificazione.

1.3.2 Processo redazionale

La definizione dei contenuti dell'accordo, ovvero delle strategie di sviluppo descritte al successivo capitolo 3, è stata approfondita a partire dalla proposta di Accordo di Pianificazione promossa a seguito di nota del Sindaco di Oggiona con Santo Stefano dell'8.09.2008, e manifestazione di interesse e assenso a partecipare all'Accordo da parte della Provincia, con DGP n. 246 del 29.09.2008.

Il processo di redazione ha visto integrare specifici approfondimenti tecnici e confronti in sede di comitato dell'Accordo di Pianificazione sia sulle scelte strategiche di interesse generale che sulle definizioni puntuali.

Il processo è stato assoggettato a verifica di esclusione VAS (ex d.g.r. 6420/2007, vigente all'epoca), con esito positivo, talché il decreto dell'autorità competente ha stabilito: *"di escludere la necessità di VAS per l'accordo di pianificazione tra il Comune di Oggiona con Santo Stefano e la Provincia di Varese, finalizzato ad attuare, anche parzialmente, le previsioni del vigente PRG comunale inerenti il comparto di espansione residenziale composto dai piani attuativi di iniziativa privata denominati PAC 5-6-7-8"*. Il procedimento di verifica è stato applicato, ex art. 4, L.R. 12/2005, all'AdP quale strumento negoziale in variante al PTCP, al fine di accertare l'adeguatezza di obiettivi ed azioni rispetto alle esigenze di protezione dell'ambiente.

L'AdP esula, invece, dal campo d'applicazione della Valutazione di Impatto Ambientale e della Valutazione di Incidenza.

1.4 GLI ELABORATI COSTITUTIVI

- a. Testo dell'accordo
- b. Relazione generale
- c. Cartografia di progetto
- d. Documenti di variante al PTCP

2. SISTEMI TERRITORIALI ED AMBIENTALI

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

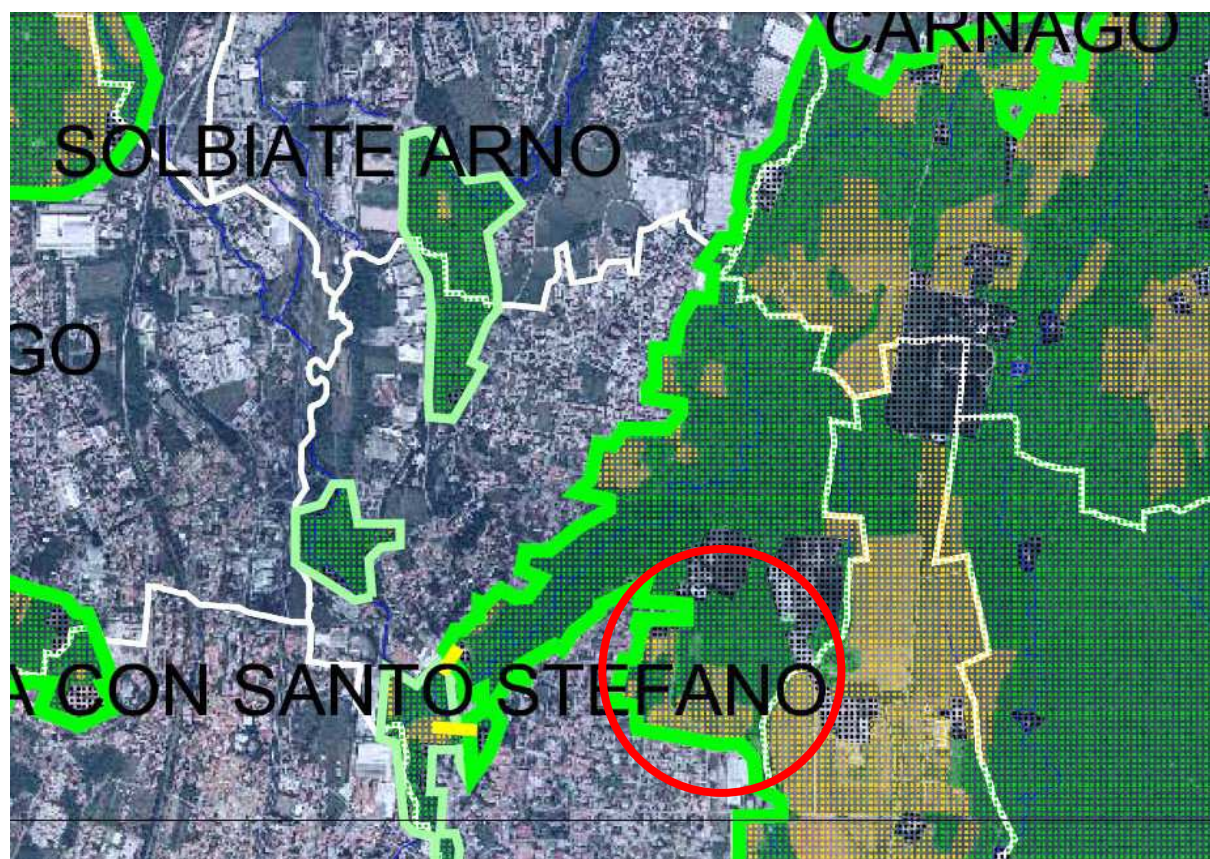
- *sistema urbano: il contenimento della potenzialità insediativa prevista nel PRG costituisce il principale elemento di influenza rispetto al sistema urbano e risponde alla necessità di commisurare la crescita edilizia alle reali necessità della comunità locale, in un quadro di coerenza con le dinamiche socio-economiche attuali;*

- *paesaggio e natura*: il sistema paesaggistico e il buon livello di naturalità, riconosciuto anche nella rete ecologica regionale, sono elementi che caratterizzano il territorio oggetto dell'accordo, in particolare vi si possono riconoscere due scale di influenza: area vasta e livello locale. A livello territoriale di scala vasta rileva l'importanza, ai fini di presidio ambientale, della connessione con il PLIS "RTO", importanza che si riflette anche a livello locale nel valorizzare le presenze agro-forestali integrandole all'urbanizzato in chiave identitaria per la comunità oggionese;
- *agricoltura*: la presenza di superfici a vocazione agricola e boschiva, vede nell'AdP lo strumento che può contribuire non solo a contenere il consumo di suolo libero, ma anche a consolidarne il ruolo ambientale ed ecologico.

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

2.1 AMBIENTE E RETE ECOLOGICA

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



Estratto cartografia RER con evidenziata la posizione del comparto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La presenza dei boschi costituisce elemento prezioso per l’innalzamento della qualità ambientale del comparto e rafforza la possibilità di integrare nel vicino PLIS “RTO” la porzione di comparto che si intende sottrarre all’espansione dell’urbanizzato, rafforzando il ruolo che la RER assegna all’area e, conseguentemente, estendendo su di essa la rete ecologica provinciale.

2.2 GLI AMBITI AGRICOLI

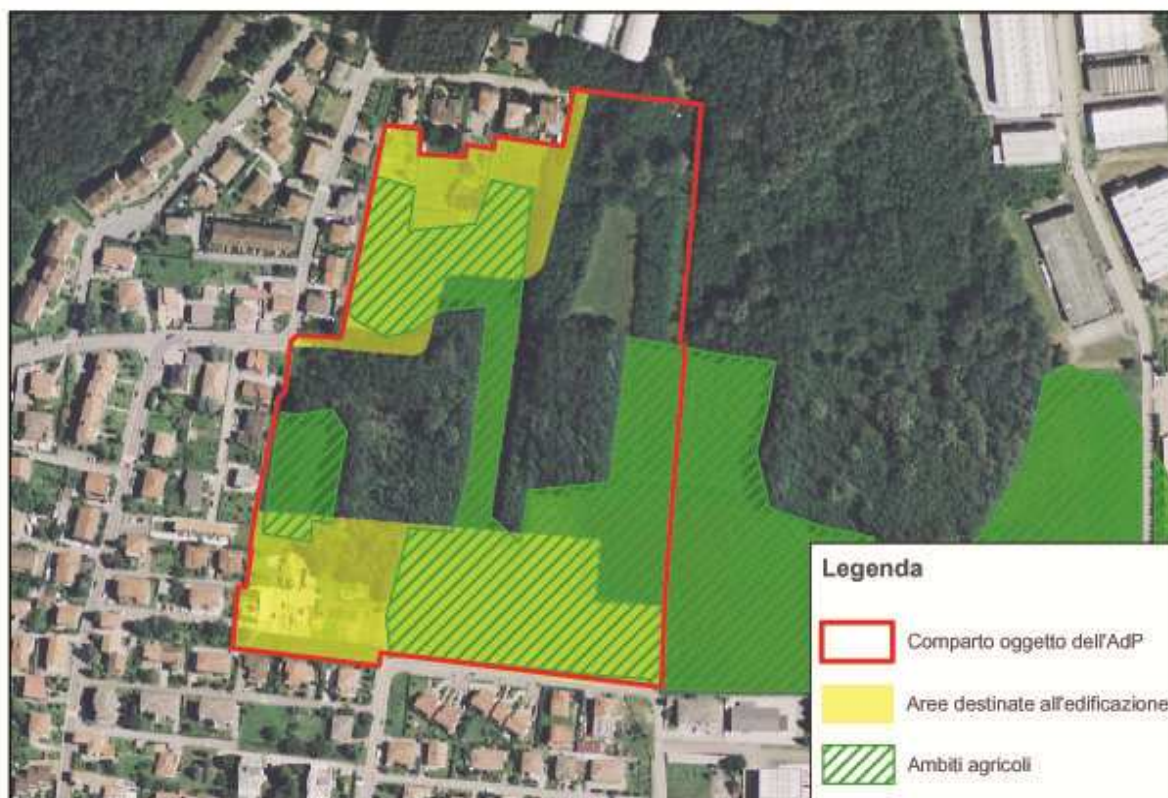
L’intero territorio di Oggiona con Santo Stefano, appartiene alla Regione Agraria n. 5 “Colline dello Strona”, ed è caratterizzato da suoli “fertili” della 3^a classe pedologica, ovvero sia, da suoli adatti all’agricoltura ma che presentano severe limitazioni in ordine alle scelte colturali ed alle pratiche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

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

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

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

La realizzazione dei PAC potrà comportare una sottrazione di superficie classificata a ambito agricolo. Le aree sottratte sono state comunque individuate in posizione periferica, ricercando la contiguità con l'urbanizzato. Nella figura sottostante è riportata la sovrapposizione degli ambiti agricoli provinciali e dell'ambito in esame (in rosso) con evidenziate (in giallo) le aree destinate all'edificazione.



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

Le superfici sottratte per la realizzazione dei PAC sono pari a circa 1,97 ha, mentre vengono mantenuti circa 1,94 ha. Rispetto alla superficie inclusa nel perimetro dei PAC si registra una perdita di aree agricole pari a circa il 54%, mentre rispetto alla superficie complessiva dell'ambito agricolo la percentuale scende a circa il 35%.

3. STRATEGIE DI SVILUPPO ED AZIONI DI PROGETTO

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

Tali strategie consistono:

- insediamento di nuove residenze, ed eventuali funzioni compatibili, contenendo il consumo di suolo libero attraverso la concentrazione delle nuove edificazioni ai margini del comparto più prossimi all'urbanizzato esistente;
- salvaguardia e riqualificazione delle superfici naturali che dal centro del comparto si propagano verso le aree rurali a nord e ad est dello stesso, e che costituiscono un elemento di primo livello della rete

ecologica regionale nel contesto territoriale di riferimento, contestualizzando a livello locale gli indirizzi di salvaguardia della rete ecologica medesima;

- C. costituzione dei presupposti per l'estensione, sino al comparto che racchiude i PAC 5 – 6 – 7 - 8, del PLIS "Rile – Tenore – Olona";

e vengono perseguite nell'Accordo attraverso le seguenti azioni:

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

3.1 LE AREE DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA

L'approccio alla soluzione delle criticità conseguenti alle discordanti previsioni degli strumenti di pianificazione a diversa scala, si è concretizzato nel cercare una possibile mediazione tra le diverse esigenze, non in un'ottica di compromesso bensì di copianificazione, tesa a definire scelte condivise e reciprocamente riconosciute come migliorative: da un lato, rispetto al carico insediativo ed al consumo di suolo libero che il PRG consentirebbe; dall'altro rispetto al riconoscimento delle corrette priorità ambientali che il PTCP, in quanto strumento di scala vasta, non poteva aver evidenti all'atto della sua stesura originale.

Si è dunque operato per coniugare la crescita urbana al consolidamento dei valori ambientali ed al rafforzamento dell'identità di un territorio in cui l'antropizzazione vuole integrarsi nell'ambiente senza opprimerne irrimediabilmente le peculiarità più pregevoli.

Lo studio preliminare (progetto di massima) commissionato dal Comune di Oggiona con Santo Stefano per studiare la riqualificazione delle aree da sottrarre all'edificazione, identifica anche le aree destinate ad ospitare i volumi edilizi, come da intesa tra Comune e Provincia, e schematizza un'ipotesi planivolumetrica (puramente indicativa e non vincolante).

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

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

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

La concretizzazione del nuovo assetto può avvenire per fasi, connesse all'adozione ed all'approvazione dei singoli PAC, anche temporalmente disgiunte, ma sempre aderenti agli indirizzi stabiliti con l'AdP e perseguendo gli obiettivi dello stesso. Ogni PAC avrà in carico una quota parte di interventi per la valorizzazione del contesto agro-forestale, proporzionale alla propria quota di sviluppo edilizio.

3.2 GLI INDIRIZZI PER LA SALVAGUARDIA E LA RIQUALIFICAZIONE DELLE SUPERFICI AGRO-FORESTALI

L'analisi del contesto ambientale e l'attenzione allo stesso riservata nella rete ecologica regionale consentono di evidenziare l'opportunità rappresentata dalla conservazione delle superfici agro-forestali che formano il

cuore del comparto, nell'ottica di realizzare una migliore integrazione tra ambiente naturale e ambiti urbani e di ampliare i confini del PLIS RTO, che attualmente si arresta al confine comunale.

In tal senso il Comune di Oggiona con Santo Stefano ha affidato l'incarico per uno studio preliminare (progetto di massima) per la riqualificazione delle aree da sottrarre all'edificazione, che fornisce indicazioni, non prescrittive, inerenti la sistemazione dei percorsi, la conservazione degli elementi del paesaggio consolidato, gli arredi minimi per gli spazi destinati a fruizione collettiva, ecc. Tali indicazioni potranno anche trovare modalità attuative diverse da quelle indicate nel progetto di massima, purché nel perseguimento degli obiettivi dello stesso.

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

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

3.3 LA RILEVANZA SOVRACOMUNALE

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

Poiché tra i compiti che la pianificazione territoriale può svolgere (cfr. L.R. n. 12/2005, art. 15, comma 6) vi è anche quello di formulare proposte per l'istituzione di nuovi PLIS o, comunque, l'ampliamento di quelli esistenti, si è ritenuto che l'accordo di pianificazione fornisca in tal senso un'occasione particolarmente propizia per sviluppare un'iniziativa nel solco del vasto successo che i PLIS hanno ottenuto in questa provincia negli scorsi anni, durante i quali la superficie territoriale interessata dalla loro presenza è andata sempre più incrementandosi grazie alla volontà di molti Comuni di salvaguardare porzioni del loro territorio in condizioni di naturalità valorizzandole sotto il profilo della gestione e della fruizione.

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

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

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

4. EFFETTI DELL'ACCORDO

4.1 PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

Gli esiti dell'accordo variano il PTCP in relazione al nuovo disegno degli ambiti agricoli.

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

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

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

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

4.2 PIANIFICAZIONE COMUNALE

Rispetto alla strumentazione urbanistica comunale, va evidenziato che la procedura di AdP, avviata anteriormente a quella di PGT, ha influito su quest'ultima per quanto riguarda l'assetto del comparto e le previsioni riguardanti le aree ad esso finitime e passibili di ricadere nell'ampliamento del PLIS RTO, costituendo il quadro pianificatorio locale condiviso dalle amministrazioni coinvolte, sancito attraverso la natura negoziale dell'Accordo.

Il ruolo dell'AdP in questo caso è principalmente quello di raccordare la variante al PTCP a scelte di pianificazione locale coerenti con gli obiettivi della stessa.

5. ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

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

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

- consolidare, attraverso il PGT, la previsione localizzativa delle aree di concentrazione edilizia, e la proposta di estensione del PLIS RTO;

- garantire che la suddetta localizzazione è da ritenersi pienamente compatibile con gli obiettivi di tutela ambientale del PTCP.

Circa l'azione 3 (riconoscimento della rilevanza sovracomunale del sistema agro-forestale all'interno ed al contorno del comparto e condivisione del percorso di estensione del PLIS "Rile – Tenore – Olona"), le parti si impegnano a:

- attivare, d'intesa con il Consorzio di gestione, la procedura di cui al paragrafo 9 della d.g.r. 12 dicembre 2007, n. VIII/6148 allo scopo di formalizzare l'ampliamento del PLIS RTO in territorio di Oggiona con Santo Stefano.