

**AREA TECNICA****Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

**NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI
VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DI COERENZA CON IL PTR**
ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12

RICHIEDENTE: COMUNE DI GORLA MAGGIORE

1 PREMESSA

Il Comune di Gorla Maggiore, con protocollo PEC n. 35731 del 03.07.2025¹, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP della variante generale al PGT²: nello specifico si tratta della redazione di un nuovo Documento di Piano in adeguamento diretto ai contenuti dell'integrazione del PTR, ex lr 31/2014 art. 5 comma 3.

In relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, con parere motivato datato 22.05.2025 (prot. Comunale 6228), ha espresso *"parere positivo circa la compatibilità ambientale della variante generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Gorla Maggiore (VA), a condizione che si ottemperi alle prescrizioni/indicazioni riportate nell'allegato A al presente decreto contenente le controdeduzioni alle osservazioni degli Enti competenti in materia ambientale (...)".*

Il nuovo piano è stato adottato con DCC n. 12 del 12.06.2025, a seguito delle modifiche apportate rispetto a quanto indicato dai pareri pervenuti per la seconda conferenza di valutazione. In data 22.05.2025 (prot. 6275) è stata formulata la Dichiarazione di Sintesi allegata al verbale di deliberazione comunale di adozione della variante di cui è parte integrante e sostanziale.

In questa sede, il Piano è analizzato nel suo rapporto con la pianificazione a scala vasta al fine di valutarne, sia la compatibilità con le previsioni prevalenti e/o orientative del piano territoriale, ai sensi della LR n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31/2014, approvato con Del. C.R. n. 411 del 19.12.2018).

2 CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in osservanza delle competenze provinciali.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

¹ Con nota PEC 36641 del 8/7/25 il Comune ha chiesto la sostituzione dell'elaborato di PdR (PDR01) caricata in onedrive.

² Il PGT risulta approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 23.12.2009, divenuto esecutivo dal 14.04.2010 a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 15, al suddetto PGT è stata apportata una variante, approvata con DCC n. 49 del 26/10/2015 (pubblicata sul BURL n. 1 Serie Inserzione e Concorsi del 07/01/2016); con DCC n. 47 del 28/09/2015 (pubblicata sul BURL n. 45 del 09/11/2016) è stata approvato il piano integrato di intervento di via Italia in variante al PGT vigente. Con DCC n. 41 del 29/11/2019 (pubblicata sul BURL n. 14 del 07/04/2021) è stata approvato il piano attuativo di via Pacinotti in variante al PGT vigente. Con DCC n.28 del 29/11/2019 (pubblicata sul BURL n. 47 del 20/11/2024) è stata approvata la correzione di errori materiali agli atti del PGT non costituenti variante; il DdP del comune è scaduto in quanto non risultano pubblicati atti di proroga.

3 CONTENUTI DEL PIANO

Nel parere motivato, pubblicato a seguito del procedimento di VAS, i rilievi e i suggerimenti provinciali trasmessi con decreto dirigenziale n. 82 del 07.05.2025 vengono generalmente accolti, in alcuni casi l'amministrazione ha fornito maggiori argomentazioni in altri casi ha introdotto nuovi elementi integrativi, in particolare, si evidenziano i temi principali su cui la provincia aveva fatto osservazioni e rispetto a cui l'amministrazione ha proposto le relative controdeduzioni:

1. *Quadro Generale e Compatibilità del PGT*: il Comune di Gorla Maggiore ha preso atto del ruolo della Provincia nella verifica di compatibilità del Piano di Governo del Territorio (PGT) con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e il Piano Territoriale Regionale (PTR).

2. *Soglia di Riduzione e Consumo di Suolo*:

- **Calcolo e Specificazione**: Il Comune integrerà le analisi sul consumo di suolo e sulla soglia di riduzione, fornendo tabelle e cartografie dettagliate, specificando la riconduzione dell'ex scuola a "Parco agricolo" [CD_27]. **Bilancio Ecologico del Suolo (BES)**: Il Comune fornirà tabelle e confronti cartografici dettagliati per chiarire il Bilancio Ecologico del Suolo (BES), affrontando la discrepanza rilevata e confermando che l'area dell'ex scuola è una significativa riduzione di suolo di qualità per un "Parco agricolo" che non genera nuovo consumo [CD_30, CD_31, 585, 586].

3. *Rigenerazione Urbana e Aree Speciali*: Il Comune ha precisato che la disciplina delle Aree Speciali (AS) è orientata a gestire le trasformazioni di parti del tessuto urbano consolidato con "anomalie" morfologiche e funzionali, definendo obiettivi generali per la negoziazione, e non vanno intese come Ambiti di Trasformazione. Inoltre, tutti i Nuclei di Antica Formazione (NAF, T1) sono considerati ambiti di rigenerazione [CD_11, CD_26, CD_27].

4. *Fabbisogno Insediativo (Non Residenziale)*: Il Comune ha chiarito che l'unico Ambito di Trasformazione produttivo (AT_01) deriva da un'esigenza accertata di un imprenditore e che le altre aree di espansione produttiva (ACP1, ACP2) sono inferiori al 10% delle aree produttive esistenti, senza significative richieste di insediamento [CD_29, 706, 707].

5. *Qualità dei Suoli, Agricoltura e Paesaggio*:

- **Criteri di Qualità**: Il Comune integrerà l'analisi della qualità dei suoli liberi con i criteri del PTR, oltre alla sola valutazione agronomica [CD_27].
- **Impatto su Aree Agricole**: Il Comune ha argomentato la necessità di prevedere il parcheggio di Via Sabotino per supportare lo sviluppo dell'area feste, inoltre, si sottolinea l'adiacenza con un parcheggio pubblico già esistente e alla strada (il consumo è stato incluso nei calcoli); ha accolto l'indicazione di inserire mitigazioni paesaggistiche per l'area di sosta di Via Sacco e Vanzetti. Ha ribadito che l'ACP1 è già convenzionato e in corso di attuazione, e che per l'ACP2 la disciplina verrà integrata con aspetti di qualità paesaggistica e sostenibilità. Si è impegnato a specificare nel Piano dei Servizi che il "Parco agricolo" non preveda consumo di suolo [CD_01, CD_03, CD_05, CD_32, 718, 721].

6. *Viabilità e Infrastrutture*: Il Comune ha risposto che i nuovi tratti stradali sono stati inclusi nel calcolo del consumo di suolo e mirano a decongestionare il traffico sulla SP19. Le indicazioni per la tutela ambientale e paesaggistica saranno dettagliate nel Documento di Indirizzo Progettuale (DIP). Per le Aree Speciali, approfondimenti specifici sugli impatti di mobilità e acustici saranno richiesti in fase di progettazione [CD_12, CD_19].

7. *Rete Ecologica e Sistemi Naturali*: con riferimento all'ACP1, per la quale è stata rilevata la criticità con la Rete Ecologica Provinciale, il parere motivato conferma la destinazione d'uso del vigente PGT poiché l'area è già stata oggetto di convenzionamento con la proprietà che ha attualmente provveduto alla realizzazione delle OO.UU. previste in convenzione. La destinazione pertanto non può essere cambiata. Con riguardo all'ACP2 si legge che *"è una riconferma del vigente PGT e, come correttamente riconosciuto dalla Provincia, è destinata a generare le risorse economiche per la riqualificazione e adeguamento del tratto stradale che scarica il traffico del comparto industriale dalla Via Europa alla via Como direzione autostrada. In merito alla segnalata incoerenza della disciplina il Piano ha scelto di mantenere, a livello di normativa, l'impianto del vigente PGT prevedendo il ricorso al PdC Convenzionato per l'attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia sull'area del ACP2."*

Il parere motivato rilasciato da Comune conferma, in sintesi, quanto segue: *"Si conferma la proposta di Piano per le Aree ACP1 e ACP2. Per la ACP1 non si possono introdurre indicazioni specifiche in quanto la trasformazione è già stata oggetto di convenzione approvata."*

Per ACP2 si integrerà la disciplina in merito agli aspetti di qualità paesaggistica e sostenibilità. [CD_28, CD_33].

8. *Servizi Idrici (Acquedotto, Fognatura, Depurazione)*: Il Comune ha rinviato alle controdeduzioni sui fabbisogni non residenziali per le stime in Abitanti Equivalenti (AE) e ha confermato le previsioni del PGT vigente per le aree parzialmente o totalmente esterne all'agglomerato, avviando un confronto con l'Ufficio d'Ambito. Ha accolto le indicazioni di Alfa S.r.l. sulle estensioni delle reti, assicurando che la disciplina delle Aree Speciali (AS) e degli Ambiti di Completamento Residenziale/Produttivo (ACR/ACP) garantirà la sostenibilità e le opere di urbanizzazione necessarie [CD_13, CD_35, CD_36].

9. *Vincoli e Rappresentazioni Cartografiche*: Il Comune integrerà e renderà più chiare le rappresentazioni grafiche dei vincoli nelle tavole di progetto, inclusa la delimitazione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e la posizione delle stazioni per telefonia mobile e degli elettrodotti con le relative fasce di rispetto [CD_14, CD_20].

3.1 Visione Territoriale e Temi Chiave del nuovo PGT

La visione del nuovo PGT per Gorla Maggiore è sintetizzata nel motto "dal vivere al vivere meglio". Questa visione si basa su una lettura critica dell'evoluzione urbana e territoriale. In particolare, le politiche di governo del territorio sono strutturate su *sei aree tematiche* principali:

1. **Risiedere nel territorio**: favorire la riqualificazione dello stock immobiliare e delle aree aperte pertinenziali per incrementare i valori ecosistemici e l'inclusione sociale. Incentivare il recupero delle superfici costruite esistenti. Il Piano delle Regole prevede di graduare gli interventi nel nucleo centrale (NAF), valorizzando gli spazi delle corti e garantendo il valore formale dell'impianto edilizio. Contenere il consumo di suolo per residenze ordinarie.
2. **Lavorare e produrre**: incrementare la dotazione di servizi a supporto delle aziende per migliorarne l'attrattività e l'accessibilità logistica. Incrementare il sistema commerciale di vicinato. Viene ottimizzato il quadro normativo del PdR per le aree economiche, semplificando le procedure ma mantenendo le prescrizioni per attenuare gli impatti delle attività economiche e altri insediamenti.
3. **Muoversi**: favorire lo spostamento locale su rete ciclabile e garantire la coerenza con iniziative per la regolamentazione "zona 30". Attraverso la pianificazione attuativa e programmazione integrata si vuole ripensare la rete della mobilità alle diverse scale per potenziare l'offerta e la qualità dei servizi.
4. **Tutelare attivamente il territorio**: contenere il consumo di suolo rispetto alla pianificazione precedente (al 2014), anche riconducendo suoli precedentemente edificabili a usi agricoli e naturali; introduzione di schermature verdi per la compatibilità degli insediamenti produttivi. Il PdR tutela gli ambiti verdi urbani privati per favorire la continuità delle aree verdi e contrastare la frammentazione delle connessioni ecosistemiche. Il PdS favorisce inoltre pratiche per l'invarianza idraulica con soluzioni naturalistiche (si rimanda all'art. 15; si fa notare che, per un probabile refuso nel documento originale, il titolo dell'Articolo 15 è una ripetizione del titolo di un articolo precedente, ma il suo contenuto è pienamente attinente all'invarianza idraulica, in coerenza con il titolo del Capo).
5. **Rinnovare e rigenerare**: contenere le previsioni insediative all'interno del tessuto urbano consolidato e attuare interventi nel NAF in coerenza con il progetto GORLA 2030. Si concentrano le potenzialità edificatorie nell'area urbana senza impiegare suoli non urbanizzati. Incentivare il recupero di siti dismessi o sottoutilizzati, anche con cambio d'uso.
6. **Semplificare e incentivare**: anche attraverso l'esclusione al ricorso della pianificazione attuativa nell'area urbana, preferendo il permesso di costruire convenzionato al fine di semplificare e abbreviare i procedimenti autorizzativi, ciò in particolare per le Aree Speciali, gli Ambiti di Completamento Produttivi e nella riqualificazione delle urbanizzazioni (spazi pubblici, infrastrutture, impianti a rete). Inoltre, nel DdP all'interno del capitolo "Politiche e azioni per il governo del territorio" viene indicata la politica che istituisce lo "strumento premiale" per interventi privati che generano effetti di riqualificazione e raggiungono esiti virtuosi in materia sociale, ambientale e di miglioramento delle infrastrutture urbane, l'attuazione di tale politica è affidata al PdR.

Adeguamento alla L.R. 31/2014 e Riduzione del Consumo di Suolo

Il PGT di Gorla Maggiore propone di adeguarsi alla L.R. 31/2014 e L.R. 18/2019, che pongono la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana e territoriale come obiettivi prioritari.

Il PGT propone sia il BES che il calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo fissata dai criteri regionali. In particolare, nell'elaborato testuale del DdP_01 *"viene offerta la rendicontazione tabellare specifica delle aree urbanizzabili rappresentate nell'elaborato cartografico DdP_05 utili alla definizione della soglia di riduzione, così come la rendicontazione puntuale delle aree urbanizzabili definite nell'elaborato DdP_06 utile alla verifica del rispetto della soglia di riduzione e dell'elaborato DdP_07 per la ricognizione sulla qualità dei suoli liberi e la conseguente rendicontazione del BES"*.

Il PGT del Comune di Gorla Maggiore determina un Bilancio Ecologico del Suolo (BES) complessivamente negativo, indicando una riduzione netta del suolo consumato rispetto alla pianificazione precedente. I valori riportati dalla documentazione del PGT sono i seguenti:

- BES Totale: -36.811 mq
- BES per funzioni residenziali: -18.461,13 mq
- BES per funzioni non residenziali: -18.350,06 mq

Questo risultato è stato ottenuto attraverso una serie di scelte strategiche che hanno limitato le nuove previsioni insediative su suolo libero e incentivato la rigenerazione di aree già urbanizzate;

per il PGT sono restituzioni nel BES:

- le previsioni residenziali degli ambiti: 11, 13 e 14 che, come riferisce il DdP, pur non godendo di elevati valori agricoli, risultano strategici per la costruzione di un sistema di qualità ambientale (costruzione della REC);
- le previsioni non residenziali degli ambiti: 25, 26, 29 e 23 "ex attrezzatura scolastica in previsione";

per il PGT rientrano nel BES quali consumi:

- unicamente alcuni ambiti non residenziali (nello specifico a servizio) su superficie agricola: 31, 33, 34, 35, 36; ogni nuovo servizio ha apposite schede (PdS_03) per la definizione degli indirizzi sugli aspetti ambientale da considerare nella trasformazione; il DdP sottolinea l'importanza del progetto della Città Pubblica e come tali ambiti siano necessari per il raggiungimento degli obiettivi del DDP.

Il nuovo PGT riporta il calcolo della *soglia regionale di consumo di suolo*, ritenendolo soddisfatto rispetto ai criteri regionali (paragrafo 2.2.1) sia per le funzioni residenziali che per le funzioni non residenziali; nell'elaborato testuale DdP_01 e nell'elaborato cartografico DdP_05, il nuovo PGT determina la soglia di riduzione partendo dalla sommatoria delle superfici urbanizzabili al 2014 (ma inserendo erroneamente anche quelle non ricadenti in AT). Il totale delle superfici urbanizzabili per le funzioni residenziali risulta essere pari a 72.812 mq, per le funzioni non residenziali risulta di 84.428 mq. Viene evidenziato che la soglia di riduzione per l'anno 2030 deve essere compresa per le funzioni residenziali tra 18.203 mq < > 21.844 mq (25%<>30%), mentre, per le *funzioni non residenziali* > 16.886 (>30%).

Con riguardo ai servizi, diverse sono le nuove previsioni e i progetti per migliorarne la dotazione del comune; la definizione e la strategia per il miglioramento dei servizi nel piano di Gorla Maggiore sono delineate nel Documento di Piano, che stabilisce le politiche strategiche, e il Piano dei Servizi, che ne definisce l'attuazione pratica. In particolare, il nuovo piano propone:

- Cluster del Tempo Libero: sviluppare e consolidare un "cluster territoriale" dedicato allo sport e al tempo libero. Questo progetto prevede l'ampliamento dell'area feste di via Sabotino e il miglioramento delle connessioni ciclopedonali che la collegano con il palazzetto dello sport, la scuola secondaria, il campo sportivo comunale, i campi da tennis e il Parco San Vitale.
- Nuovo "Parco Agricolo": un'area precedentemente destinata dal PGT a "attrezzature scolastiche" (ambito 23) viene riconvertita in un nuovo servizio denominato "Parco Agricolo". Questa previsione è considerata strategica per la costruzione della Rete Ecologica Comunale (REC) e si configura come un servizio di grande valenza ambientale e sociale che non comporta consumo di suolo.
- Nuove Aree a Servizio (Parcheggi): Il Piano prevede la realizzazione di nuove aree per la sosta su suoli agricoli per rispondere a specifiche esigenze, un'area sosta in via Sabotino, funzionale all'ampliamento dell'area feste e un'area sosta in via Sacco e Vanzetti, per risolvere la carenza di posti auto e riqualificare il margine del tessuto urbano.

- **Potenziamento della Mobilità Lenta:** Un'azione chiave del Piano dei Servizi è l'incremento della dotazione di percorsi ciclopedonali per collegare in modo più organico le principali polarità dei servizi con l'area centrale del paese.
- **Conferma e Valorizzazione dei Servizi Esistenti:** Il Piano conferma il sistema dei servizi esistenti e prevede la ridefinizione della strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale a destinazione residenziale.

Circa la predisposizione del PUGSS il comune riferisce che possiede un PUGSS dal 2009 e, a seguito delle osservazioni ricevute in sede di VAS, si è impegnato ad aggiornarlo e a renderlo pubblico sulla piattaforma regionale PUGSSWEB.

Il comune ritiene che la rete attuale sia adeguata a soddisfare la domanda prevista dal Piano, basando questa valutazione sul fatto che la popolazione teorica stimata dal nuovo PGT (poco più di 5.000 abitanti) è inferiore a quella effettivamente residente nel 2011 (oltre 5.100 unità), senza che nel frattempo siano intervenuti cambiamenti significativi alla rete dei sottoservizi.

Per quanto riguarda la normativa, nella documentazione sono presenti schede di dettaglio per ogni modalità di attuazione delle aree in trasformazione e le norme di attuazione del PdR (non sono presenti norme riferite esplicitamente al DdP).

4 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

Lo scenario generale di piano proposto dal nuovo DdP concorre all'attuazione degli obiettivi provinciali e regionali in materia di salvaguardia del territorio, soprattutto grazie alla significativa riduzione del consumo di suolo e al progetto di rete ecologica comunale attento all'integrazione dei valori ecologici e degli elementi di qualità nel sistema urbano. Il piano, inoltre, soprattutto con le proprie politiche di rigenerazione urbana, dimostra la volontà di dare attuazione agli obiettivi generali di promozione di uno sviluppo sostenibile attento alle esigenze del territorio e delle dinamiche in corso nel tessuto sociale.

A seguire l'istruttoria entrerà nel merito dei singoli temi e delle scelte puntuali di piano, di fatto rilevando l'esigenza di una diversa disciplina per un'area produttiva, rispetto alla quale il nuovo piano fa venir meno l'elemento di governo strategico ricomprendendola nel tessuto urbano consolidato.

4.1 Agricoltura

Si evidenzia che, le superfici ad uso agricolo del comune di Gorla Maggiore, vengono distinte nella tavola PdR_04 in due categorie: insediamenti agricoli con *PCC una tantum e aree agricole di tutela ambientale, ricadenti nell'ambito territoriale T4 *"territorio in stato di prevalente naturalità"* caratterizzato, appunto, dalla presenza di aree agricole, verdi o boscate. La norma PdR di riferimento è l'art. 55, ammette esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui al titolo III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura – L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

La tabella riportata nel quadro conoscitivo del DdP (elaborato DdP_01) mostra che, al 2014 erano classificate agricole 2.954.509 mq di superfici, mentre, al 2025 con la proposta del Piano in esame, si calcolano 2.968.320 mq, si valuta, pertanto, positivamente l'incremento complessivo di superficie destinata all'agricoltura dal PGT.

Guardando alle scelte puntuali di piano si rileva come alcune nuove previsioni di consumo di suolo interferiscano con gli ambiti agricoli del PTCP, al pari di alcune previsioni decadute del DdP pre-vigente ora governate dal nuovo PGT non più come ambiti di trasformazione bensì come meri completamenti dal PdR (ACP1, ACP2 ACR2.. In particolare:

- A) L'area a servizio di sosta individuata in via Sabotino e la strada che collega il servizio all'ambito AT1, pari a 4.835 mq si sovrappone ad un ambito agricolo compatto e ampio, il parere motivato motiva la scelta poiché *"il tracciato della nuova strada di collegamento tra l'ambito AT_01 e l'area feste si aggancia al ramo morto dell'esistente rotatoria per garantire una più fluida connessione dell'area ludico ricreativa con l'asse viario della provinciale"*. Questa nuova previsione non rappresenta una criticità rispetto agli obiettivi di salvaguardia degli ambiti agricoli provinciali poiché non genera frastagliatura del tessuto rurale agricolo e si pone in adiacenza all'ambito di trasformazione proposto.



- B) L'area per la **sosta di "Via Sacco e Vanzetti"** e il completamento residenziale denominato dal nuovo piano **ACR2** (ex ambito di trasformazione C4) ricadenti in ampio ambito agricolo provinciale: il primo per 1.708 mq (superficie condotta da imprenditore agricolo secondo le verifiche di UTR rilasciate per la VAS), il secondo, per una superficie di 9.400 mq per il quale, in fase di compatibilità del precedente Piano, era stata indicata la necessità di una sua *"più corretta classificazione che non la riconduca alle aree destinate all'attività agricola (aree sottratte alla perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 11 della L.r. 12/2005)*. In generale si osserva che dette aree che si presentano contigue, appartengono ad un ampio ambito agricolo di PTCP "fertile" che risulta in parte condotto (in nota il testo del parere UTR).



a)



b)



c)



d)

Da portale cartografico di PTCP si riportano nell'ordine gli stralci: a) dell'area parcheggio, b) dell'ACR 2 (ex Ambito di trasformazione C4), c) dell'esteso ambito agricolo provinciale, che dall'urbanizzato a nord, arriva fino al confine comunale e si estende nel territorio del comune Fagnano Olona e d) foto aerea 2021.

- C) Nuova viabilità **"Via Como – Via della Pacciarna"** e Ambiti di Completamento Produttivo ACP2 e ACP1 (ex ambiti di trasformazione D1). Tali aree, ricadono tutte in ambito agricolo "moderatamente fertile di PTCP", da verifiche UTR, in particolare l'ACP2 con la relativa nuova viabilità di **"via Como – via Pacciarna"** risultano condotte dalla stessa azienda agricola che utilizza il terreno in via Sacco e Vanzetti descritta al punto precedente (l'UTR segnala che, la stessa azienda, conduce anche il terreno su cui vi è un'ulteriore previsione di Piano confermata dal precedente PGT, ora denominata APC3, ancorché questa non risulti in ambito agricolo di PTCP).



Nelle figure in ordine stralcio cartografico ambiti agricoli PTCP “moderatamente fertili” e sovrapposizione con ACP1 e ACP2.

La compatibilità della sottrazione degli ambiti agricoli provinciali e in particolare di quello proposto per l'ACP2 (ex AT attualmente decaduto), viene valutata in relazione non solo agli elementi di tutela del sistema agricolo (ed alle evidenze espresse da UTR), ma anche in relazione all'integrazione della previsione rispetto alle politiche di piano.

A riguardo non si rilevano, nella proposta di piano, espresse e approfondite argomentazioni in merito:

- la strategicità della previsione, sia in relazione alla dimostrazione del fabbisogno produttivo (per il quale si rimanda al paragrafo 5.2.2), sia in relazione agli obiettivi di interesse pubblico: la proposta di PdR indica che *“dovrà concorrere alla realizzazione del nuovo peduncolo stradale tra Via Vespucci e Via della Pacciarna”* senza però disciplinare chiaramente il condizionamento della nuova trasformazione all'effettiva realizzazione del collegamento di interesse pubblico;
- l'assenza di alternativa a minore impatto sul sistema agricolo, sia sotto il profilo produttivo che territoriale (che tendano al compattamento delle forme urbane piuttosto che alla frammentazione dei suoli rurali)³.

Considerato quanto emerso durante il confronto in merito alla confermata strategicità della previsione per la realizzazione del nuovo peduncolo stradale, si valuta la proposta di Piano compatibile con il PTCP a condizione che:

- sia ricondotta ad un Ambito di Trasformazione che ricomprenda anche la contestuale attuazione della previsione viabilistica da estendersi sino alla SP37 e da perfezionare in sede di definizione attuativa dell'ambito e delle connesse urbanizzazioni primarie⁴;
- la conferma della previsione sia correlata alla dimostrazione del fabbisogno da svilupparsi in coerenza con i contenuti dei criteri del PTR capitolo 2.3.3;
- in sede di attuazione siano rivalutati gli impatti sul sistema produttivo, così come l'assenza di alternative a minore frammentazione, eventualmente integrando politiche compensative in coerenza con quanto dettato dal parere motivato VAS *“gli interventi previsti dovranno garantire la sostenibilità ambientale attraverso opportune misure di mitigazione degli impatti sul paesaggio, sui suoli, sul clima acustico e sui sistemi di gestione dei deflussi meteorici”*.

³ In particolare la normativa del PTCP e le Linee guida definiscono come segue, l'approccio assunto dal PTCP per l'individuazione delle aree agricole: *“Nell'ambito della stesura del PTCP, l'approccio alla tematica dell'agricoltura è stato guidato da un'attenzione alla complessità territoriale che considera l'agricoltura fenomeno paesistico, economico ed ambientale. Secondo tale approccio l'individuazione delle aree agricole da parte dei PGT (art. 44.4 delle Nda) “deve integrarsi funzionalmente nelle previsioni del PGT relative allo sviluppo socioeconomico, alla qualificazione paesistica, alla tutela ambientale e alla difesa idrogeologica del territorio” ed “assicurare un coerente disegno pianificatorio anche sotto l'aspetto più generale della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale.” le linee guida esplicitano inoltre che “le analisi a supporto dell'individuazione degli ambiti agricoli, devono dar conto sia delle esigenze produttive dell'agricoltura, sia del suo ruolo nei confronti della salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio e dell'assetto territoriale - “approfondendo analiticamente i caratteri del tessuto agricolo comunale...attraverso una dettagliata ed articolata classificazione delle superfici e delle funzioni dello spazio rurale” (art. 44.6 Nda)”;*

⁴ In particolare gli uffici provinciali competenti nel settore Viabilistico chiedono di verificare prima la progettazione della strada ai sensi del Decreto Ministeriale protocollo 6792 del 05.11.2001.

4.2 Paesaggio

Ai fini della valutazione sul paesaggio, e sugli argomenti riferiti art. 65 - Ambiti di rilevanza paesaggistica, art. 66 - Tutela paesaggistica del bosco, Art. 67 - Ambiti di elevata naturalità, Art. 68 - Centri storici e viabilità storica del PTCP, in base alla documentazione presentata, per gli aspetti di competenza, le previsioni della variante, in generale, risultano compatibili, e le modifiche introdotte non incidono negativamente per gli aspetti riguardanti il paesaggio.

4.3 Rete ecologica

Il Piano, in generale, rispetto al sistema di rete ecologica, rilegge l'assetto del territorio rivedendo le scelte nel rispetto della sostenibilità ambientale. Si osserva come, le previsioni residenziali non confermate dal piano (Ambiti 11, 13, 14) non godono di elevati valori agricoli, ma risultano strategici per la costruzione di un sistema di qualità ambientale nei quali si attiveranno azioni per la costruzione della Rete Ecologica Comunale (REC).

Con particolare riguardo all'ambito ACP1, già oggetto di convenzione e per questo riconfermato, vista la sua posizione che lo rende critico rispetto alla rete ecologica poiché interferisce sulla continuità ecologica in direzione nord-sud, nel punto in cui la Pedemontana si interra lasciando aperto un unico passaggio (come valutato anche in fase di VAS), sarebbe opportuno che la sua attuazione venisse accompagnata da un progetto di deframmentazione e valorizzazione, in aree fuori comparto, con il fine di preservare la funzionalità e la continuità ecologica. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si suggerisce una mitigazione attraverso la piantumazione di filari (composti da specie esclusivamente autoctone) che indirizzino la fauna verso i punti di passaggio nord-sud e l'eliminazione, o la sostituzione, delle recinzioni esistenti con tipologie che ne permettano la permeabilità faunistica (laddove conformi agli standard di legge).

Al fine di garantire la percorrenza delle linee di permeabilità residue (con riferimento specifico alla Pedemontana), si invita ad integrare la normativa sui varchi (art. 101, punto c.2, elaborato PdR_01) al fine di disciplinare gli interventi di potenziamento di passaggi esistenti o potenziali, laddove le strutture siano interrate, per migliorare il superamento della rete viabilistica e conservare il passaggio nord-sud.

Ferma restando l'impossibilità di eliminare la trasformazione prevista nell'ACP1, essendo l'ambito incluso nel varco come indicato dalla cartografia del piano (elaborato PdR_06), è necessario evitare conflitti rispetto alla norma di riferimento dei varchi (art. 101, punto c.2, elaborato PdR_01) secondo quanto concordato in sede di confronto.

Sempre nella normativa, si invita ad esplicitare i varchi comunali individuati nella tavola PdR_06 – Rete Ecologica Comunale, con la lettera "v", nonché a correggere un possibile errore materiale dell'art. 100 che viene intitolato erroneamente e ripetuto per due volte.

Si valuta infine positivamente la declinazione, a scala locale, della REP e della RER, l'integrazione del progetto di REC e l'inserimento nella disciplina del PdR di norme e misure di salvaguardia relative alle unità costitutive della rete ecologica. Si valuta positivamente anche l'inserimento di elementi lineari (filari disposti lungo le strade, giardini e frange boschive poste nella vallata dell'Olona) ai fini della valorizzazione dei corridoi ecosistemici.

4.4 Viabilità

In relazione alla **viabilità**, in fase di VAS si evidenziava che sarebbe stato opportuno *che il piano verificasse o escludesse che le nuove discipline proposte per le aree potessero impattare sul sistema viabilistico, soprattutto in ragione di eventuali funzioni generatrici di traffico.*

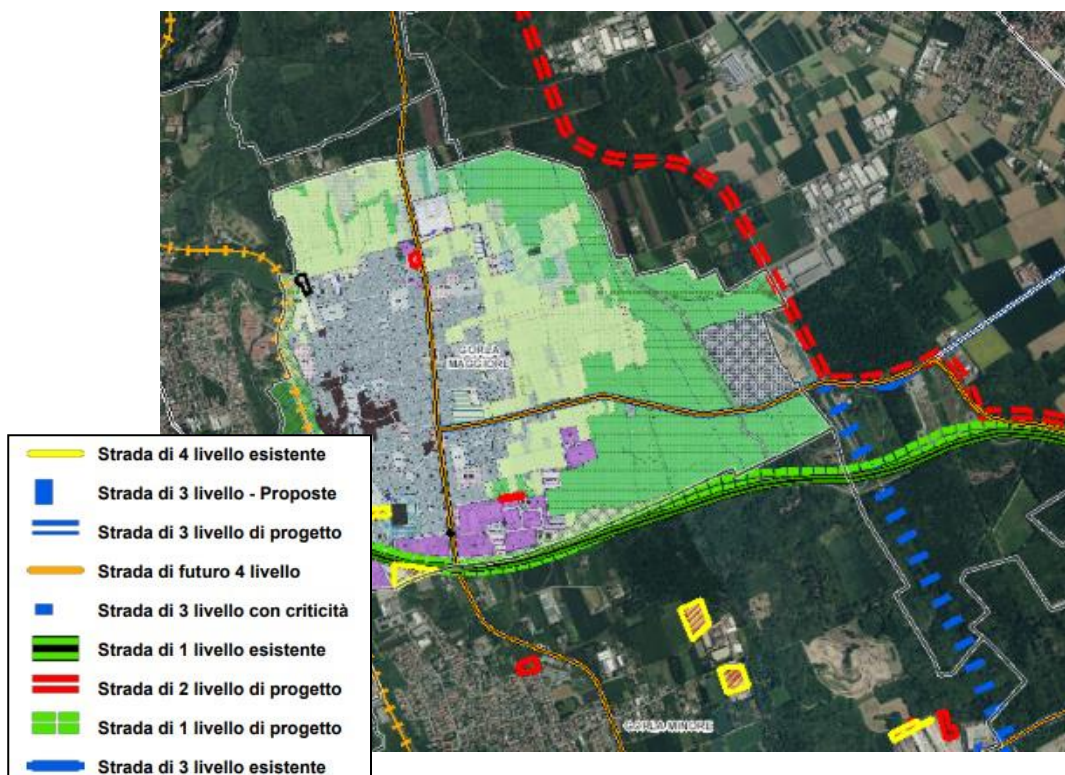
Tale osservazione è stata risolta da parte del Comune con la seguente dichiarazione *"La verifica degli impatti delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dal regime ordinario del PGT (tessuto T2) non prevedono interventi tali da configurare polarità attrattive tali da impattare sulla mobilità come generatrici di traffico che richiedono specifiche misure per il governo dei relativi impatti. Per quanto riguarda le Aree Speciali si rimanda a quanto già argomentato in altra controdeduzione. Si conferma l'impianto della proposta di Piano"*

"Per quanto concerne la trasformazione di cui alle Aree Speciali si rimanda alla specifica disciplina che prevede, sulla base dei contenuti della proposta di trasformazione edilizia o edilizia e urbanistica, la possibilità per gli uffici di richiedere i necessari approfondimenti analitici sugli impatti della mobilità e del clima acustico."

Non si rileva una generale verifica dei possibili impatti generati dai complementi e dalle trasformazioni in particolare di tipo economico in tessuto T3, (nello specifico AT_01 a nord del territorio e ACP2, ACP3 e ACP4

a sud), riguardo al tema il DdP rimanda alla riorganizzazione della viabilità di accesso all'area industriale a sud, al fine di alleggerire il carico dei mezzi pesanti sulla SP 19.

Soprattutto riguardo a tale nuova previsione si ricorda che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 - n. 8/3219 *"Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, r.r. 24 aprile 2006, n. 7"*.



4.5 Componente geologica

Si prende atto che il Piano ha adottato l'Allegato 1 (Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà) disponibile sul sito SIVAS, firmato dal Geologo e dal Responsabile del servizio tecnico del Comune. Non vengono evidenziate dal Piano aggiornamenti al PGRA o al PAI.

4.6 Recapito dei reflui

Con riferimento alla documentazione depositata relativamente alla compatibilità con il PTCP per Nuovo documento di piano - Variante Generale PGT del comune di Gorla Maggiore, si conferma quanto espresso con precedente parere prot. n. 1629 del 07/04/2025, rimarcando la necessità di stimare il carico in termini di abitanti equivalenti delle funzioni non residenziali previste ai fini della valutazione della sostenibilità generale dei carichi influenti all'impianto di Olgiate Olona anche in relazione ai carichi derivanti dai comuni contermini.

5. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO CON I CRITERI DEL PTR, A CUI LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE DI ADEGUA (AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 5 DELLA L.R. 31/14)

5.1 Verifica ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR n. 31/2014 rispetto al corretto recepimento dei Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo

Si premette che l'adeguamento degli strumenti urbanistici all'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 deve avvenire in attuazione dei criteri stabiliti dal piano regionale, impiegando le modalità per la stima del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, redigendo la Carta del consumo di suolo

comunale e attivando processi di rigenerazione urbana diffusa nel territorio di competenza. In particolare, nei paragrafi seguenti viene verificata la coerenza con i seguenti criteri:

- le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla Lr. 31/2014 e dall'Integrazione PTR (cap. 2.1);
- la soglia di riduzione del consumo di suolo (cap. 2.2);
- la stima dei fabbisogni (cap. 2.3);
- i criteri di qualità per l'applicazione della soglia (cap. 3);
- i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4);
- i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana (cap. 5);
- il monitoraggio del consumo di suolo (cap. 6).

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo⁵ è fissata per il 2030 al 45% della superficie degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale (la soglia provinciale è articolata tra il 25% e il 30% al 2025), e pari al 20% degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane per il 2025, con riferimento al piano vigente al 2 dicembre 2014.

5.2 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

Nel parere già espresso in fase di VAS, si è fatto riferimento alla metodologia prevista dall'integrazione del PTR ai sensi della Lr 31/2014 (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo da assumersi in seno ai PGT.

Il Documento di Piano dichiara di costruire una stima del fabbisogno teorico residenziale facendo riferimento ai requisiti minimi richiesti dal PTR e, a pag. 29, riporta che *“Le valutazioni circa il fabbisogno teorico fanno riferimento ai report ufficiali del sistema statistico nazionale (in taluni casi integrati dalla banca dati comunale) e non considerano le “anomalie” generate nel biennio 2020-2021 per effetto della già citata crisi pandemica. È necessario tenere presente che le previsioni demografiche sono, per costruzione, tanto più incerte quanto più ci si allontana dall’anno base.”*

Il DdP, prendendo atto dell'andamento negativo degli ultimi 10 anni registrato dall'ISTAT (che si attesta attorno al 4%) considera che gli scenari futuri non prevedono una sostanziale ripresa della crescita in termini assoluti (ciò è vero guardando le stime Cresme) e valuta il fabbisogno tenendo conto dei seguenti fenomeni demografici:

- Contrazione del numero medio di componenti per nucleo familiare: si assiste a una tendenza verso famiglie più piccole, con meno coppie con figli e più coppie senza figli.
- Aumento della popolazione anziana e diminuzione della natalità.
- Dislocazione parentale: i figli o i nipoti degli attuali proprietari di immobili spesso non risiedono più con i genitori o nelle vicinanze, creando una criticità sociale e abitativa.

Valutate queste dinamiche il PGT stima, comunque, una crescita di circa 50 nuove famiglie residenti nell'arco del quinquennio di validità del DdP

In risposta a questo fabbisogno, il PGT è correttamente dimensionato per una popolazione che si attesta intorno alle **5.000 - 5.033 unità** per l'orizzonte temporale 2025-2030 (in coerenza con lo scenario centrale CRESME pari a 5.027 unità al 2030).⁶

Circa il dimensionamento, si osserva infatti che, sommando le superfici degli ambiti ai fini residenziali riportate entro la carta DdP_05, in particolare gli ACR (numerati con 5, 6, 9, 10) e aree di completamento (numerate con 1, 2, 3, 4, 7, 8, 12, 15, 16, 17) si ha un'offerta di superficie totale residenziale pari a 54.350 mq. Applicando l'indice di 0,28 mq/mq relativo al tipo di tessuto consolidato (T2) in cui ricadono (vedi carta PdR_04 e DdP_01 pag. 26 determinazione del diritto edificatorio) si ha una superficie utile ai fini residenziali pari a 15.218mq. Applicando lo standard di 80,00 mq di superficie lorda (SL) per abitante adottato dal comune, il piano risulta dimensionato per 190 nuovi abitanti coerentemente con la stima proposta.

⁵ Aggiornamento del PTR approvato con DCR n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021)

⁶ totale della popolazione registrata dall'ISTAT al 2022 pari a 4.835 unità (il dato ISTAT provvisorio al giugno del 2025 risulta pressoché uguale: circa 4.800 unità) + fabbisogno stimato di 185 nuovi abitanti.

Si apprezza che in questa fase conclusiva il piano abbia argomentato esaurientemente il ruolo delle politiche di Piano per invertire il trend di decrescita registrato nonché si può confermare la generale coerenza dello scenario con le ipotesi sviluppate da CRESME.

Rimandando al ruolo assunto dalle politiche e strategie di Piano al fine di invertire la tendenza negativa del trend, si apprezza l'attenzione alla qualità e attrattività del comune in particolare privilegiando il recupero e la rigenerazione del tessuto urbano consolidato minimizzando, al contempo il consumo di nuovo suolo, in linea con la L.R. 31/2014. Si evidenzia infatti che l'azione di piano si concentra prevalentemente sul riuso dei tessuti esistenti per rispondere alla domanda abitativa (si vedano in particolare le politiche di piano proposte dal DdP_01 *risiedere nel territorio e rinnovare e rigenerare, nonché le azioni correlate del Piano delle regole e dei servizi*) e non vengono introdotte nuove Aree di Trasformazione a funzione residenziale.

Si apprezza che il Piano si impegni a compiere un monitoraggio, da attuare a seguito dell'entrata in vigore del PGT, al fine di valutare gli effetti prodotti e le condizioni di rispetto del target di popolazione assunto indicando, se del caso, eventuali correttivi da mettere in atto in sede di attuazione.

Si condivide, come già in VAS, la decisione di monitorare, a seguito dell'entrata in vigore del PGT, gli effetti prodotti e il rispetto del target di popolazione assunto indicando, con eventuali correttivi da mettere in atto in sede di attuazione.

5.2.2 Il fabbisogno per altre funzioni e l'offerta di piano

Il Piano non propone la stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane, così come specificato entro i *"Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"* - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 – aggiornamento 2021, (cap. 2.3.3). In merito a ciò, il parere motivato dichiara che *"(...) in assenza di dati analitici contestualizzati e disponibili, è stato condotto un confronto con gli uffici comunali (per verificare se nel corso degli ultimi dieci anni vi fossero state richieste di aree per l'insediamento di attività produttive da esterno o dall'interno) e con gli Amministratori che ben conoscono gli imprenditori ed il territorio. Da queste fonti non sono emerse profili di domanda significativi."* e che *"L'area disponibile per futuri ampliamenti del comparto produttivo è comunque inferiore al 10% delle aree a destinazione produttiva."*

Risulta tuttavia necessario che anche l'applicazione del metodo semplificato riportato dai criteri (cap. 2.3.3)⁸ del PTR sia integrata nella documentazione di Piano e permetta la dimostrazione del fabbisogno, soprattutto in ragione delle criticità evidenziate per l'ambito ACP2.

5.3 Consumo di suolo

La Carta del Consumo di suolo, BES e soglia di riduzione

Il nuovo DdP propone sia la Carta del consumo di suolo nella versione riferita al 02.12.2014 del PGT vigente (DdP_05), sia la carta riferita allo stato attuale e alle nuove previsioni proposte (DdP_06), entrambe redatte suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale⁹ secondo le definizioni e i criteri definiti dal PTR. Ferme restando puntuali e marginali correzioni che diano atto della coerenza della superficie urbanizzata alle due soglie temporali le carte dovranno essere integrate con le indicazioni dei perimetri degli AT così come previsto dai criteri PTR (par. 4.2). Ai fini di consentire una chiara lettura della verifica quantitativa del BES è opportuno venga prodotta una tavola che identifichi le aree a consumo di suolo e le aree in restituzione distinguendo queste ultime tra quelle che partecipano alla soglia di riduzione e quelle che partecipano al BES.

⁸ Da analisi di massima effettuate nel corso dell'istruttoria, secondo tale metodo, che ipotizza un incremento del 10% della superficie esistente (per SLP inferiori ai 10.000 mq), l'offerta risulta coerente con il fabbisogno. Per gli insediamenti con SLP maggiore di 10.000 mq (RU2, RU4, RU6) il piano destina a produttivo circa 150.000 mq di superfici (anche se non è chiara quanta parte a riqualificazione ambientale per l'ambito RU4), chiaramente non realizzabili nel quinquennio, trattandosi delle aree di rigenerazione della Valle Olona soggette a programmazione negoziata.

⁹ Il PdR *individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana* (Art. 10 comma 1 let. e bis) ex l.r. 12/2005)

Il BES viene riportato nella documentazione di Piano elaborato DdP_01 e considera le seguenti aree in restituzione e a consumo:

- aree in restituzione ai fini residenziali (ambiti 11, 13 e 14) con superficie pari a circa 18.462 mq;
- aree in restituzione non residenziali (ambiti 23, 25, 26, 29) con superficie pari a circa 33.579 mq;
- aree a consumo (ambiti non res. 31, 32, 33, 34, 35, 36) con superficie totale pari a circa 14.076 mq.

Tuttavia, per il calcolo corretto del BES, non devono essere calcolate le superfici in AT restituite che sono state utilizzate al fine del raggiungimento della soglia regionale di riduzione indicata dai criteri. Si verifica che, tolte dette superfici (specificatamente: 11, 13, 14, 26, e 29) il BES risulterebbe pari a: - 16.850 mq. come da tabella a seguire.

	Numerazione area e nome previsione	Tipologia di previsione	Superficie agricola consumata	Superficie urbanizzabile ricondotta ad agricolo	Riduzioni esclusi AT
Consumo di suolo	31- P.via Sacco e Vanetti	Servizi	1.716		
	33 - P.via Sabotino	Servizi	6.218		
	34 - P.via Sabotino	Servizi	889		
	35	Servizi	642		
	36 - ATL	AT	4.611		
			14.076		
Riduzioni	11-C2	AT		8.914	
	13-C5	AT		6.580	
	14-C8	AT		3.014	
	23-Scuole	Servizi in PA		25.610	25.610
	25-TUC	Servizi		3.905	3.905
	26-C/S1	AT		2.370	
	26-STRADA	Servizi		1.179	1.179
				51.573	30.695
		BES	-	37.497	- 16.619

Circa il soddisfacimento della *soglia regionale di riduzione del consumo di suolo*, i criteri regionali specificano che tale soglia *“è calcolata come il valore percentuale di riduzione delle superfici urbanizzabili interessate dagli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del PGT in vigore alla data del 2 Dicembre 2014”*; da ciò emerge un’incoerenza rispetto ai calcoli effettuati nel PGT proposto, che considera nella verifica della soglia anche superfici che appartengono in parte al TUC (sia ai fini della determinazione della superficie da ridurre, sia ai fini della verifica della superficie ridotta). Il PTR prevede la possibilità di proporre riduzioni afferenti ai PA del PdR ai fini della soglia a condizione che le stesse siano argomentate in ragione di *“comprovate necessità urbanistiche o connesse alla qualità dei suoli”*. In nessun caso, comunque, il PTR prevede che superfici urbanizzabili interne al TUC concorrano alla determinazione delle superfici da ridurre per il rispetto della soglia.

Considerato il valore espresso dalle scelte di piano per concorrere significativamente al raggiungimento della soglia di riduzione regionale, al fine di poterne valutare la coerenza con il PTR, così come concordato nel confronto, si propone un’analisi istruttoria che verifichi le scelte di piano rispetto alle puntuali definizioni previste dai criteri regionali, sintetizzata nelle tabelle a seguire.

n.area BES	Nome previsione PGT vigente al 2.12.2014	Destinazione prevalente	Superficie urbanizzabile al 2.12.2014	Superficie urbanizzabile ricondotta ad agricolo	Soglia di riduzione
16 C7		Residenziale	3.922		
10 C6		Residenziale	2.857		
11 C2		Residenziale	8.893	8.893	
12 C2		Residenziale	2.991		
13 C5		Residenziale	6.555	6.555	
14 C8		Residenziale	3.014	3.014	
15 C4		Residenziale	3.983		
9 C4		Residenziale	10.349		
		Residenziale	42.564	18.462	43%
7 FcC1		AT - Servizi	3.566	3.566	
24 FPz/VIA CARSO		AT - Servizi	1.289		
22 C/S1		Non residenziale	1.638		
26 C/S1		Non residenziale	3.551	3.551	
27 D1		Non residenziale	8.809		
28 D1		Non residenziale	8.496		
		Non residenziale	27.350	7.117	26%

L'analisi dimostra la coerenza delle scelte di piano rispetto alle soglie definite dal PTR al 2025, rispettivamente 25-30% per le funzioni residenziali e 20% per quelle non residenziali. Si specifica che le maggiori riduzioni potranno comunque essere conteggiate in sede di eventuale successivo adeguamento alla soglia 2030.

Carta della qualità dei suoli e BES qualitativo

Nel rispetto dei criteri PTR, paragrafo 4.3, viene proposta la carta della qualità dei suoli DdP 07, correttamente integrata con lo strato cartografico relativo alla rete ecologica e agli ambiti agricoli di scala vasta (PTCP) fondamentali per determinare la qualità del suolo.

Dalla carta si può verificare che, da una parte le restituzioni più significative in termini di dimensione, sono quelle degli ambiti C5 (area 13), C2 (area 11) e dell'area ex scuola ora proposta come Parco Agricolo (area 23) che risultano tutte collocate in prossimità del TUC nelle porzioni a maggior frammentazione dello stesso.

Considerando gli elementi di qualità riportati nella carta quasi tutte le superfici urbanizzabili sono sostanzialmente equiparabili per valore agricolo dei suoli e parziale inclusione degli elementi di primo livello della RER. Solo le valutazioni relative alla REP permettono di distinguere una maggiore qualità dei suoli per le aree 27 e 28 rispettivamente ACP1 e ACP2; tali elementi di qualità non hanno avuto rilievo nell'orientamento delle politiche di riduzione in ragione della diversa destinazione funzionale delle aree.

Guardando ai più generali criteri di tutela del sistema rurale si riconosce una non piena coerenza delle scelte di consumo di suolo (e di riduzione) principalmente rispetto al criterio di preferibilità del *"consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura"*. A riguardo si rimanda alle valutazioni già effettuate in merito alla compatibilità con gli ambiti agricoli provinciali della previsione ACP2.

5.4 Rigenerazione

Il nuovo piano di Gorla Maggiore, entro il DdP elabora misure atte ad agevolare il processo di recupero di edifici e tessuti urbani. In particolare, il processo di rigenerazione viene disciplinato entro il PdS e il PdR nonchè demandato alla pianificazione attuativa:

- nel Piano dei Servizi viene recepito un progetto già sviluppato dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione del centro storico, denominato "Gorla 2030". Lo stesso nucleo di antica formazione (NAF) è poi classificato dal PGT come Ambito della rigenerazione urbana a cui vengono assegnati i *"dispositivi della l.r. 18/2019"*¹¹;
- lo stesso nucleo storico viene individuato entro il PdR con la sigla T1, che ai sensi del titolo X della normativa di PdR, è il tessuto in cui vengono applicati i disposti della l.r. 18/19.

Si apprezza la chiara correlazione tra gli obiettivi territoriali di rigenerazione del centro storico e l'analisi dei fabbisogni socioeconomici di una popolazione in evoluzione. Riguardo ai perfezionamenti di piano in coerenza con la disciplina dettata dalla l.r. 18/19 si rimanda al parere già espresso da Regione Lombardia.

ALTRI TEMI

Rispetto agli adempimenti previsti per i piani in adeguamento diretto ai contenuti dell'integrazione del PTR, ex l.r. 31/2014 art. 5 comma 3, il nuovo PGT di Gorla Maggiore ha provveduto al recepimento del PGRA.

6 CONFRONTO

Il confronto con il Comune di Gorla Maggiore in merito agli esiti dell'istruttoria tecnica¹² inerente alla valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" del piano in oggetto, si è svolto presso gli uffici provinciali in data 27.10.2025 alla presenza dei rappresentanti del Comune di Gorla Maggiore (Geom. Maura Colombo e Arch. Ferioli Roberto) e degli estensori del Piano (Ing. Alberto Mazzucchelli e Dott. Pian. Federico Ghirardelli). Durante l'incontro sono state illustrate le principali osservazioni espresse nel presente parere, focalizzando l'attenzione sulle condizioni di compatibilità rispetto al PTCP e di coerenza con i criteri del PTR sulla riduzione del consumo di suolo che troveranno diretta attuazione nel PGT stante la scelta di

¹¹ Rif. art. 96 disciplina generale dal Titolo X "Rigenerazione urbana" delle norme del Piano delle Regole adottato.

¹² Convocato con PEC n. 53954 del 24.10.2025

adeguamento diretto fatta dall'Amministrazione. L'incontro è stato occasione per verificare con l'ufficio tecnico comunale l'avvenuta decadenza del Documento di Piano, non prorogato ai sensi della L.r. 31/14.

Per quanto riguarda la compatibilità con il PTCP si rileva che la sola scelta non pienamente compatibile riguarda la riproposizione (e relativa inclusione nel TUC) della destinazione agricola dell'ambito ACP2, interferente con gli ambiti agricoli provinciali, ciò anche alla luce delle valutazioni aggiornate fornite da UTR nell'ambito del processo di VAS. Riguardo a tale ambito il Comune dichiara che la previsione riveste un ruolo strategico in quanto determinante per permettere la realizzazione della viabilità prevista anche dal Piano dei Servizi e funzionale a risolvere le criticità di accesso pesante dell'intera area produttiva. In considerazione dell'interesse pubblico rappresentato vengono illustrate da Provincia le possibili condizioni di compatibilità della previsione (contenute al paragrafo...); il confronto su tali condizioni non ha evidenziato da parte del Comune particolari criticità.

Con riguardo alle potenziali incongruenze tra le previsioni convenzionate e la disciplina comunale sui varchi della REC (art. 101) viene chiarito (e lo sarà esplicitamente anche nelle norme approvate) che vengono fatti salvi i diritti derivanti da previsioni convenzionate.

Per quanto attiene al confronto del progetto di piano con i criteri del PTR sulla riduzione del consumo di suolo, Provincia ha evidenziato che la verifica della soglia di riduzione proposta nella documentazione non è allineata alle definizioni contenute nei criteri regionali; viene pertanto proposto un confronto di merito sulla analisi istruttoria sviluppata da Provincia per poter concludere la valutazione di coerenza e approvare il PGT in adeguamento diretto al PTR.

Nell'ambito di tale confronto sono state condivise le informazioni (anche interpretative del PGT vigente al 2.12.2014) relative a: superficie urbanizzabile in AT su suolo libero vigenti al 2014, superficie in restituzione ricadente nei suddetti AT o in PA del Piano delle Regole. Si dà quindi atto che il DdP vigente al 2014, oltre a individuare gli AT destinati a residenza, produttivo o terziario, individua anche espressamente Ambiti di Trasformazione destinati a servizi, governati dalle norme di DdP che, quindi, vengono considerati ai fini della soglia tra gli AT per altre funzioni (nello specifico, tra questi solo due risultano su suolo urbanizzabile da carta del consumo di suolo e corrispondono alle aree 7 e 24). Contestualmente viene dato atto che la riduzione 23 riguarda un servizio da attuarsi con PA ma non governato dal PdR e, quindi, non può partecipare alla soglia in base a quanto definito dai criteri PTR.

Viene, infine, dichiarato dal Comune la volontà di rivedere il servizio generale previsto per l'area 7 come servizio a verde.

La verifica della soglia derivante dai dati citati confermerebbe il rispetto dalla soglia di riduzione al 2020 sia per le funzioni non residenziali che per le funzioni residenziali, non appare certo, invece, il raggiungimento della soglia di riduzione residenziale del 45%. Il Comune conferma la volontà di adeguare il proprio strumento alla L.r. 31/14 garantendo il rispetto delle soglie al 2025, superando, anche abbondantemente per come appare dalla verifica, entrambe le soglie e demandando la verifica della soglia al 2030 alla scadenza del Documento di Piano. Per le funzioni non residenziali il Comune dà atto che integrerà nel DdP la stima dei fabbisogni che il parere motivato indicativamente approssimato al 10% della superficie esistente, come da metodologia del PTR, anche considerando gli esiti della attuale fase partecipativa (osservazioni pervenute e parere regionale).

Si dà atto che la documentazione in fase di adozione dovrà essere adeguata a quanto emerso nel confronto e, più in generale nell'istruttoria.

7 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, stante l'esito del confronto con il Comune di Gorla Maggiore, si valuta che lo scenario generale di piano concorre all'attuazione degli obiettivi provinciali e regionali di salvaguardia del territorio e promozione di uno sviluppo sostenibile attento alle esigenze del territorio. Con riferimento alla scelta puntuale relativa alla previsione ACP2 si rimandano alle condizioni espresse al paragrafo 4.1 per la compatibilità del piano rispetto al PTCP. Per quanto attiene all'adeguamento ai criteri di riduzione del consumo di suolo dettati dal PTR, si valuta coerente lo scenario di piano così come derivante da quanto concordato con il comune in sede di confronto (par.6). Si richiamano le indicazioni fornite ai fini dell'integrazione della documentazione in sede di approvazione.

Varese, 30.10.2025

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Dott.ssa Samuela Farina

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa