



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**NUOVO DOCUMENTO DI PIANO DI GORNATE OLONA
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**

1 PREMESSA

Il Comune di Gornate Olona, con protocollo PEC n. 36556 del 08.07.2025, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP della variante al proprio PGT¹.

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 atto datato 20.03.2023, ha espresso parere positivo circa la compatibilità ambientale del piano a condizione che si ottemperi alle indicazioni richiamate nel parere motivato.

La variante² ai tre atti del PGT (DdP, PdR e PdS), che rientra tra quelle a BES non superiore a zero (ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014), in base a quanto precisato in sede di confronto, trattasi di nuovo DdP che incide sulla scadenza temporale del PGT e contempla anche l'aggiornamento della componente geologica.

A tal proposito risulta necessario che la tipologia di tale strumento urbanistico venga chiaramente esplicitata nella delibera di approvazione del PGT.

Si specifica che lo stesso è stato adottato con DCC n. 12 del 30.06.2025 e in questa sede sarà 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.

3 CONTENUTI DELLA VARIANTE

In estrema sintesi si evince che il PGT risponde a particolari esigenze urbanistiche sopravvenute nonché a modifiche e integrazioni normative, anche in recepimento di disposizioni intervenute, e si propone di:

- essere a bilancio ecologico zero;
- efficientare l'apparato normativo vigente al fine di agevolare le procedure di attuazione del Piano medesimo anche alla luce delle esperienze applicative del Legislatore nazionale dei modelli incentivati e compensativi;

¹ Il PGT vigente risulta approvato con DCC n. 26 del 29.06.2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL) - Serie Avvisi e Concorsi n. 22, in data 28.05.2014. Il DdP è stato prorogato con DCC n. 2 del 25.02.2019.

² Come esplicitato nella relazione alla LR n. 18/2019, art. 10, comma 1, e-bis i termini "Variante generale o parziale del PGT" vengono sostituiti con la denominazione corretta e prevista dalla LR n. 12/2005: "nuovo Documento di Piano" e/o "Variante" (considerato che nella LR 12/05 non sono contemplati i termini generale e parziale riferiti alle Varianti di PGT). Nel caso di specie, il nuovo Documento di Piano consente il riavvio dei termini di validità quinquennale previsti dall'art. 8, comma 4, della LR n. 12/2005 in quanto presenta una nuova determinazione degli obiettivi di sviluppo.

- valorizzare i tessuti con puntuali revisioni qualitative, utili a garantire le necessità del contesto locale espresse dal territorio che, per quanto riguarda il PdS, consiste nella revisione degli standard in base alla strategicità per il territorio;

Non è stato individuato nessun nuovo AT e rispetto agli AT previsti dal Piano vigente risulta che:

- l'AT 7 (residenziale) è stato eliminato così come l'AT5-2 (non residenziale) in quanto in area di cava;
- L'AT 1 è in itinere (PII convenzionato);
- L'AT 3 (non residenziale) e l'AT 4 (residenziale integrato da altre funzioni) sono stati fatti rientrare negli ambiti della rigenerazione (rif. tavola DDP.4);
- L'AT 5-1 (non residenziale) risulta concluso;
- L'AT 6 (non residenziale) è stato riconfermato ed è l'unico AT presente. Di quest'ambito è stata implementata la sua scheda in recepimento delle indicazioni fornite in sede di VAS.

Come segnalato in VAS è stata eliminata anche la previsione del PdS entro l'ambito di cava (servizio 9.4 – piazzola ecologica).

È stato meglio specificato e ampliato il tema della rigenerazione urbana soprattutto in relazione agli ex AT 3 e AT 4.

È stato altresì chiarito (rif. art. 53 delle NTA del PdR) che *in tutto il territorio comunale, ivi compresi gli ambiti della rigenerazione urbana, non sono consentite, in ragione degli impatti non sostenibili sulla rete viabilistica, le medie e le grandi strutture di vendita.*

Sono stati introdotti due completamenti (area 1 e area 2 nell'elaborato PdR_6), il primo è un puntuale completamento residenziale che regolarizza la frangia urbana (oggi l'area è utilizzata quale giardino privato), il secondo riguarda un'area di proprietà comunale ove si vuole localizzare una piazzola ecologica comunale di cui il territorio necessita, tale area è individuata in adiacenza all'impianto di depurazione.

Dalla relazione del DdP si evince che gli ambiti di completamento residenziale e gli ambiti in itinere si ritengono bastevoli per l'assorbimento della domanda residenziale.

Per quanto riguarda il PdS ad attuazione del piano è ipotizzabile una dotazione di servizi pro-capite pari a 35 mq/abitante.

4 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

Il nuovo DdP si muove in linea con gli obiettivi strategici del Piano vigente pur mirando a un maggior contenimento del consumo di suolo; la stessa concilia lo sviluppo insediativo con la tutela del territorio e cerca prioritariamente il completamento dei lotti interclusi.

In linea generale sono stati accolti i suggerimenti proposti in sede di VAS dalla Provincia che hanno portato alla correzione degli elaborati o a una miglior motivazione delle scelte intraprese delineando uno scenario di variante migliorativo rispetto al Piano vigente.

La coerenza con i disposti della L.r. 31/14 e della conseguente integrazione al PTR è garantita dal BES negativo (ancorché da perfezionarsi) e dall'impegno all'integrazione della Carta del Consumo di suolo in sede di approvazione.

Per le ulteriori indicazioni si rimanda ai successivi paragrafi della presente istruttoria declinati nelle diverse tematiche con particolare riferimento alla rete ecologica.

4.1 Agricoltura

In relazione all'agricoltura si conferma il parere rilasciato in VAS che non aveva rilevato particolari criticità rispetto al tema.

Si valutano positivamente le restituzioni n. 1 e n. 4 al sistema agricolo in quanto interferenti con ambiti agricoli individuati dal PTCP e di valore "alto" secondo la Carta della qualità dei suoli PTR (anno 2018).

In particolare, l'area n. 4, di maggior estensione, contribuisce a migliorare il disegno della frangia urbana a favore della conservazione dell'ambito agricolo ivi presente omogeneo e compatto.

Rispetto al tema, si ritiene che la qualità delle aree restituite n. 1 e n. 4 sia maggiore rispetto a quella delle aree di nuovo consumo, considerate al pari dell'urbanizzato nella Carta della qualità dei suoli PTR.

4.2 Paesaggio

Rispetto al tema si conferma quanto espresso in sede di VAS, ovvero che gli obiettivi e le strategie perseguite dall'Amministrazione comunale sono improntate alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio nonché alla sua percezione e, pertanto, per gli aspetti di competenza, lo strumento urbanistico risulta in linea con gli indirizzi del PTCP.

Gli elaborati relativi al paesaggio sono stati riconfermati (es. PdR.5 – Carta della sensibilità paesaggistica) e permettono di meglio interpretare il territorio comunale rispetto agli elementi territoriali di base (PLIS R-T-O, aree agricole e boschi), agli elementi storico-culturali connotativi del paesaggio urbano (NAF ma anche elementi puntuali quali chiese, mulini, etc.), alla presenza di siti archeologici e di interesse monumentale (area di rispetto Sito Unesco) nonché i tracciati della ex ferrovia della Valmorea e della Valle Olona e il sentiero del Giubileo (indicati anche dal PTR).

Si prende favorevolmente atto dell'implementazione dell'articolato normativo che pone attenzione agli aspetti paesaggistici soprattutto in relazione alla presenza del sito Unesco e delle aree di rigenerazione limitrofe.

A titolo collaborativo, si evidenzia nuovamente che la gran parte del territorio comunale è sottoposta o al vincolo dei 150 m di rispetto dalla linea di battigia dei corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. c) e/o al DM 516 del 07.08.2019 (notevole interesse pubblico fascia di rispetto del fiume Olona).

La presenza del vincolo paesaggistico rende opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, gli eventuali PII/PA ricadenti in tale vincolo andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

Analogamente si ricorda che per i completamenti posti in frangia urbana che interferiscono con boschi individuati dal PIF, per le trasformazioni del bosco dovranno essere ottenute le autorizzazioni paesaggistica e forestale.

4.3 Rete ecologica

Di seguito si ripercorrono i contenuti degli elaborati prodotti ed analizzati in sede di VAS, al fine di verificare la compatibilità del piano con il PTCP e l'incidenza rispetto ai sistemi ecologici sovraordinati.

Ambito di trasformazione AT6

La scheda dell'ambito è stata aggiornata recependo i suggerimenti forniti in sede di VAS, dove viene previsto, a sud-ovest dell'ambito, una fascia di mitigazione arborea extra-comparto, in un'ottica di miglioramento della sostenibilità ambientale e di tutela della fascia ripariale del Fiume Olona.

PA 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7

Si valuta positivamente che gli ambiti assoggettati a modalità attuativa indiretta, identificati con i numeri 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 (Tavola PdR_2 e art. 34 delle NTA del PdR), recepiscano le indicazioni di realizzare una fascia verde di transizione lungo tutto il lato nord, pienamente permeabile alla fauna (priva di recinzioni), determinando, inoltre, la profondità pari a 10 m. Viene considerata anche la possibilità di rivedere la geometria degli ambiti, infatti progressivamente dall'ambito 4.1 all'ambito 4.7 c'è una leggera riduzione dei settori.

Area di rigenerazione urbana (ex AT3)

Viene recepita l'osservazione di integrare le NTA del DdP con una scheda d'ambito specifica per l'area di rigenerazione (ex AT 3) così denominata "Area di rigenerazione urbana in prossimità della SP 42", ma viene dato particolare rilievo ad una definizione di iniziative di rigenerazione dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, disciplinati dall'art. 14 del PdR, senza però approfondire le condizioni di integrazione della previsione, rispetto alla rete ecologica comunale che la identifica principalmente come fascia tampone e la parte a nord come corridoio ecologico.

Quanto sopra pur non ravvisando criticità stante la scelta di piano di contenere le trasformazioni delle aree già urbanizzate.

Considerazioni sul Bilancio ecologico dei suoli

Per quanto riguarda le aree restituite al sistema verde, si accoglie favorevolmente la restituzione di alcune previsioni che si reputano significative per la loro dimensione o collocazione (Tavola PdR_6 – Ambiti nr. 1-2-4), in quanto questa scelta contribuisce a migliorare la funzionalità ecologica del territorio comunale e a rafforzare la continuità e la connessione degli ecosistemi locali e sovraordinati di tutela ambientale (REP e RER).

Per quanto concerne le aree a "consumo" non si evidenziano criticità particolari rispetto al tema in quanto non presentano peculiarità di tipo ecologico.

Cartografia

Rispetto alle indicazioni di perfezionamento dell'aspetto cartografico segnalate in sede di VAS, si dà atto che è stata integrata una cartografia con il quadro delle reti sovraordinate (Tavola DDP_2) ma non è stato sviluppato un vero e proprio progetto di rete ecologica comunale, che individui aree naturali/seminaturali che potenzino ed integrino gli elementi della REP assunti nel progetto di REC.

In particolare, il progetto di REC ha scelto come riferimento conoscitivo e di governo la REP, pertanto, è opportuno venga precisato se le fasce tampone mappate dalla REC abbiano tenuto conto anche delle definizioni del PTCP per le fasce di secondo livello (di cui all'art. 75, comma 4, del PTCP)³; per garantire chiarezza nella disciplina alla scala locale, la tavola di REC dovrà riportare ogni elemento governato solo in norma, ovvero le direttrici ecologiche afferenti ai corridoi fluviali in coerenza con le norme del PTCP, il verde pubblico (art. 8 del PdS) quale elemento compositivo della REC e le aree di connessione ecologica ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale (art. 51, comma 6 del PdR).

Normativa

Prima dell'approvazione della variante si raccomanda di raccordare le tavole inerenti alla rete ecologica del DdP e del PdS (rif. tavola DDP_2 e tavola PDS_4) e raccordare le stesse con la normativa come di seguito indicato, rappresentando, in generale, una perdita di completezza e puntuale definizione delle modalità di tutela rispetto allo strumento vigente:

1. La normativa della REC non disciplina chiaramente le trasformazioni ammesse all'interno dei differenti areali della stessa, riprendendo sostanzialmente gli obiettivi di PTCP; si apprezza l'attenzione alla coerenza con lo strumento provinciale ma si rappresenta come le norme di PTCP potrebbero non permettere una chiara declinazione alla scala comunale in una disciplina di governo del territorio che dovrebbe "sovrapporsi" alle diverse discipline di zona, al fine di evitare la frammentazione ecologica. Nello specifico, negli areali ricadenti in fasce tampone o corridoi ecologici, al fine di perseguire una strategia di tutela e valorizzazione, le trasformazioni consentite non dovranno pregiudicare gli obiettivi di funzionalità ecologica (art. 78, comma 1, lett. h) PTCP), pertanto, anche le possibilità di delimitazioni o recinzioni delle pertinenze dovranno garantire le continuità faunistica delle aree ricadenti in REP, così come declinate dalla REC.
2. Quanto suggerito in fase di VAS, circa il perfezionamento delle indicazioni relative alla completa compatibilità con la permeabilità ecologica dei tracciati ciclabili e delle infrastrutture viarie sembra trovare riscontro nell'art. 51 del PdR dove sono poste condizioni a qualsiasi intervento nella rete (al comma 8); appare comunque opportuno precisare che tale comma si applica anche agli interventi di cui al successivo comma 9 (considerando "mitigazione" anche la selezione dell'alternativa a minore frammentazione).
3. Non viene recepito quanto suggerito in fase di VAS rispetto alla tutela del reticolo idrico, in quanto nell'art. 50 delle NTA del PdR non viene implementata la disciplina che definisce norme puntuali di salvaguardia dei corridoi fluviali, al fine di mantenere gli equilibri ecologici. Si chiede nuovamente di promuovere (anche in normativa) il mantenimento la riqualificazione e la ricostruzione (dove possibile) della vegetazione ripariale (anche travalicando la fascia di tutela idraulica) al fine di tutelare gli equilibri e le dinamiche eco-sistemiche fluviali.

4.4 Viabilità

Con riferimento alla documentazione analizzata si comunica che non si riscontrano elementi di incompatibilità con il PTCP.

Il territorio comunale è interessato dalla rete principale individuata dal PTCP: SP 42, SP 42dir e SP 66 (di 4° livello) nonché dal tracciato proposto di PTCP denominato S-24 (Variante tra Lonate Ceppino e Lozza).

La cartografia individua correttamente la rete infrastrutturale e, rispetto alla fase di VAS, è stata integrata con la previsione S-24 che non era stata rappresentata.

Visto che sono individuate delle previsioni in corrispondenza e in prossimità della rete principale individuata dal PTCP si richiama il principio enunciato nel PTCP secondo il quale i Comuni hanno l'onere di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, disciplinando la localizzazione degli insediamenti commerciali, servizi comunali o sovracomunali, aree residenziali o produttive, al fine di garantire la miglior combinazione possibile tra accessibilità ai servizi e percorribilità delle strade, valutando anche i percorsi ciclabili e pedonali.

³ Si richiama, ad esempio, la REC del PGT vigente che ha riportato fasce tampone più ampie di quelle mappate nel piano provinciale.

A titolo collaborativo si ricorda che le previsioni di interventi viabilistici come 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”*.

Per quanto riguarda il sistema della mobilità leggera, si dà atto che il tracciato ciclopedonale inserito nel Piano dei Servizi (tavola PdS 2) denominato “percorso 1 – dorsale RTO”, che in fase di VAS risultava incompleto, è stato inserito correttamente in cartografia.

La stessa è, pertanto, rappresentata correttamente individuando il suddetto percorso 1 e la pista ciclopedonale della Valle Olona, riconosciuta anche come dorsale provinciale (esistente) e percorso d’interesse regionale.

4.5 Componente geologica

La documentazione adottata include l’aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica nonché la dichiarazione sostitutiva (Allegato 1, datato 21.03.2023) che risulta firmata dai geologi dichiaranti, autori dell’aggiornamento dello studio, ma non dall’estensore del progetto urbanistico che, pertanto, dovrà provvedere in tal senso prima dell’approvazione del piano.

Dall’Allegato 1 si evince che:

- la suddetta componente non contiene proposte di aggiornamento alla cartografia del PAI e PGRA;
- la stessa recepisce la delimitazione delle aree allagabili contenuta nelle mappe del PGRA senza proporre modifiche;
- il geologo assevera la congruità tra i contenuti della variante generale e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del PGT nonché quelli derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti specificando che *ove settori del TUC si sovrappongono alla classe di fattibilità 4 gli stessi non devono determinare aumenti di superficie edificabile o volume o carico insediativo*.

4.6 Tutela e gestione delle risorse idriche

Per quanto attiene alle Zone di Rispetto dei pozzi idropotabili, si evidenzia che la tavola dei vincoli presente nel PdR dovrà essere modificata per renderla congruente con quella presente nello studio geologico che è stata correttamente aggiornata (aggiornamento febbraio 2023).

Ai fini dell’esecuzione delle previsioni di Piano, oltre ad attuare le buone pratiche volte al risparmio idrico ed alla riduzione delle perdite di rete, dovrà essere preliminarmente e puntualmente valutata con il gestore del SII (Alfa S.r.l.) l’effettiva possibilità di soddisfacimento del fabbisogno idrico incrementale.

4.7 Recapito dei reflui

Con riferimento alla documentazione inerente alla verifica di compatibilità con il PTCP del PGT del comune di Gornate Olona, si conferma quanto espresso nel precedente parere relativo alla VAS dello strumento urbanistico (Rif. parere Ufficio d’Ambito Territoriale Ottimale di Varese prot. n. 5719 del 21.11.2022) in cui si riportava che gli AE attesi a seguito delle trasformazioni risultano essere compatibili con le capacità del sistema di depurazione.

5 ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON IL PTCP E DELLA SUA COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

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

Ai sensi dell’art. 5, comma 4 della LR 31/2014 (così come modificata dalla LR n. 16/2017), i Comuni, fino all’adeguamento al Piano Territoriale Regionale, possono approvare Varianti (come quella in esame) assicurando un Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero riferite alle previsioni del Piano vigente alla data di entrata in vigore della suddetta legge, illustrando l’idoneità delle soluzioni prospettate a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l’esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare le attività agricole.

La documentazione risulta corredata dall’elaborato PdR_6, relativa al bilancio ecologico dei suoli, che rappresenta puntualmente le aree proposte a consumo e quelle in restituzione, ma non dalla carta del consumo di

suolo la cui redazione è rimandata a un futuro strumento urbanistico che andrà ad adeguarsi alle soglie di riduzione del consumo di suolo PTR/PTCP.

Tale Carta però, come precisato nei Criteri PTR (par. 4.1), viene aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo.

Questo elaborato, pertanto, facendo riferimento al cap. 4 dei suddetti Criteri, avrebbe dovuto essere presente nella documentazione trasmessa per rappresentare il territorio comunale, sia al 2014, sia nell'attuale proposta, come sintesi di superfici urbanizzate, superfici urbanizzabili e superfici agricole o naturali, sovrapponendovi le aree della rigenerazione.

Si invita, quindi, il Comune a redigere la Carta del Consumo di suolo ai fini dell'approvazione del piano.

Si ricorda che la LR n. 12/2005, all'art. 10, c. 1, lett. e bis), riporta che il Piano delle Regole *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; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo.*

A titolo collaborativo e per un miglior disegno della carta, si chiede di far appunto riferimento alle definizioni contenute nei Criteri PTR p.to 4.2 attenendosi, in particolare, le aree della frangia urbana:

- le aree libere non edificabili, perché soggette a particolari vincoli (ad esempio vincolo idrogeologico, bosco non trasformabile o specifiche prescrizioni per l'attuazione delle aree), non potendo essere considerate "urbanizzabili" devono essere classificate come superficie agricola o naturale, ancorché perimetrate all'interno di piani attuativi o ambiti di trasformazione;⁴
- le pertinenze recintate (giardini) sono da considerarsi superficie urbanizzata e possono essere considerate in restituzione solo se effettivamente ricondotte ad una condizione di naturalità, abbandonando la funzione originaria;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica, non potendo essere ugualmente considerate "urbanizzabili", dovranno rientrare nella superficie agricola o naturale;

Inoltre, nell'ottica della redazione di un futuro PGT, richiamando il paragrafo 4.5 del parere rilasciato in VAS da questo Ente, si consiglia di valutare anche ulteriori nuove restituzioni all'agricolo per quelle aree marginali al TUC che sono estese e che presentano valori di qualità agricola più elevata.

Si evidenzia che il territorio di Gornate Olona è classificato dal PTR nell'ATO – Varese e Valli fluviali e, in base alle verifiche effettuate, il suo indice di consumo di suolo, calcolato sui dati provinciali, è stimato al 35,14% (al 2014), superiore sia alla media provinciale (31%) che alla media dell'ATO (27,6%).

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

Partendo dal presupposto che nel calcolo del Bilancio Ecologico dei Suoli è necessario considerare solo le superfici urbanizzate e urbanizzabili a dicembre 2014 che vengono restituite ad agricolo (o a parco), scorporando dalla superficie territoriale le superfici il piano vigente già destinava ad agricolo-naturale, lo strumento urbanistico adottato ha riformulato il BES che risulta soddisfatto, pur a fronte di alcuni correttivi da effettuare alle aree "in restituzione" e "a consumo" a seguito di puntuali verifiche da parte del Comune.

Le suddette verifiche riguardano le porzioni di aree interferenti con la classe di fattibilità geologica 4 (in generale non considerabili tra le aree "urbanizzabili") e l'area in restituzione n. 2 la cui qualificazione/destinazione al dicembre 2014 dovrà essere verificata anche in ragione della presenza del PLIS⁵.

Per quanto riguarda il tema della qualità e del valore naturale delle aree messe in gioco nel BES, si rileva che le aree in restituzione si configurano con maggiore qualità rispetto alle aree consumate, che sono considerate al pari dell'urbanizzato nella Carta della qualità dei suoli PTR.

Si apprezza, in particolare, la restituzione all'agricolo dell'AT 7, in quanto ricadente per la maggior parte della superfici in ambito agricolo di PTCP (valore agricolo "alto"), nonché in elementi primari della RER e in vincolo paesaggistico (fascia di rispetto fluviale, D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c).

⁴ A tal proposito si ricorda che rientrano nell'urbanizzato solo le aree che corrispondono a lotti liberi edificabili e aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle aree urbanizzate (per almeno il 75% del perimetro) di superficie inferiore a 2.500 mq.

⁵ E dei limiti definiti dalla DGR 6148/2007.

5.2 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

In relazione alla verifica del fabbisogno residenziale si premette che è stato tenuto conto che trattasi di piano redatto oltre 10 anni dopo l'entrata in vigore del PGT e che lo stesso ha azzerato tutte le previsioni residenziali su AT riconducendo l'incremento insediativo alle sole previsioni del PdR.

Il piano ha indagato il trend demografico espresso in funzione dei nuclei familiari nel periodo 2004-2024 considerando un trend medio cautelativamente stimato in + 10 famiglie anno (anche se nel decennio 2014-2024 è ridotto a + 6 famiglie anno). Estendendo il trend nei prossimi 5/10 anni il dato atteso corrisponde a circa +50 famiglie nel quinquennio e + 100 famiglie nel decennio.

Tale previsione si discosta dagli scenari previsionali di ISTAT e Cresme, a riguardo il confronto è stata l'occasione per specificare che tale scostamento trova coerenza con il PTR in ragione:

- delle dinamiche registrate negli anni tra il 2003 e il 2021 che evidenziano un andamento di crescita delle famiglie a Gornate Olona maggiore rispetto alla media dell'ATO di appartenenza - ATO Varese e Valli fluviali (Rif. Criteri PTR cap. 2.3.2 [...] *A fronte della rilevata difficoltà di utilizzo di tali stime (ad esempio per evidente incongruenza con le dinamiche di popolazione in atto) è possibile procedere alle stime di variazione della popolazione e delle famiglie sulla base dei trend registrati in un arco temporale significativo*);
- delle politiche messe in campo dall'Amministrazione comunale per attrarre giovani coppie (Rif. Criteri PTR cap. 2.3.2 [...] *a possibilità che intervengano fattori di cambiamento, positivo o negativo, della componente esogena dei processi demografici per effetti indiretti indotti dalla programmazione sovraordinata di infrastrutture, attività produttive, centri di distribuzione commerciale o servizi*);
- delle politiche di incentivo dell'Amministrazione comunale sul riuso e la valorizzazione del centro storico (Rif. Criteri PTR cap. 2.3.2 [...] *gli aspetti quantitativi e qualitativi dello stock edilizio esistente e previsto alla quale si associano poi le relative strutture di servizi. Tale valutazione dovrebbe considerare anche fattori di divergenza fra i caratteri della domanda e la qualità del patrimonio edilizio non sempre adeguato, in termini di tipologie edilizie, qualità insediativa e tempo delle trasformazioni, alle attese della popolazione insediata o di quella in cerca di prima casa*).

L'efficacia di tali politiche così come del metodo proposto per la stima del fabbisogno primario sarà valutata con il successivo Documento di Piano (in adeguamento alla LR n. 31/2014) a seguito di monitoraggio.

I valori sono cautelativamente incrementati in ordine a:

- +10% per popolazione fluttuante⁶ (secondo case, campeggio e attività turistiche quali i maneggi);
- +2% per una quota di abitazioni da adibire agli usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dal PGT (uffici, negozi, etc.);
- +8% per quota del fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare fluidità al mercato immobiliare (rif. Osservatorio del mercato immobiliare – anno 2020; per Provincia di Varese corrisponde all'8%);

che portano nel prossimo decennio ad attendere +120 nuclei familiari.

5.3 Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane

La relazione del DdP dedica il capitolo 2.5.2 alla stima del fabbisogno per altre funzioni urbane che sostanzialmente ripropone quanto valutato in VAS e conferma che l'unica previsione di tipo produttivo (già valutata coerente in VAS) è riferita all'ambito di trasformazione AT 6, di ST pari a 10.390 mq.

In sede di VAS erano stati chiesti chiarimenti, sia rispetto alla quota produttiva dell'ex AT 1 (PII in itinere), sia all'eventuale presenza di ulteriori aree libere nel TUC a destinazione produttiva e urbanizzabili per funzioni non residenziali.

Nella suddetta relazione del DdP è stato specificato che la quota produttiva del PII in itinere va considerata quale riqualificazione di fabbricato esistente ad opera della proprietà, entro lo strumento urbanistico convenzionato, e per tale motivo non è stata conteggiata nelle disponibilità territoriali per nuovo insediamento; inoltre, è stato precisato che non sono presenti ulteriori aree libere nel TUC a destinazione produttiva e urbanizzabili per funzioni non residenziali.

Sempre in sede di VAS erano state chieste delucidazioni circa la presenza di un'eventuale offerta di strutture vuote disponibili, ad esempio negli ex AT 3 e AT 4.

In relazione è stato specificato che gli ex AT 3 e AT 4 non sono stati conteggiati in tal senso. L'ex AT 4 risulta un ambito sottoutilizzato, ma ancora occupato da un'attività produttiva in essere, e l'opportunità rigenerativa non concorre ad assorbire la domanda di nuovo insediamento, bensì efficientare quella esistente.

⁶ Anche se non è stata specificata l'analisi effettuata per determinare la percentuale d'incremento dovuta agli abitanti fluttuanti.

Entrambi gli ambiti, tra l'altro, rientrano nelle aree della rigenerazione per l'attivazione delle quali è verosimile uno scenario temporale più ampio.

Quindi, considerata l'assenza di ulteriori previsioni non residenziali su suolo libero, visto che si riconfermano gli obiettivi strategici del PGT vigente rispetto a questa funzione, infine, considerato che la verifica della necessità di predisporre aree per nuovi insediamenti è demandata al futuro nuovo PGT, non si rilevano criticità rispetto al tema.

L'offerta di piano, che di fatto corrisponde al solo AT 6, può ritenersi dimensionata coerentemente con quanto indicato dal PTR (metodo semplificato).

5.4 Aree della rigenerazione

Il tema della rigenerazione urbana è disciplinato nella relazione-NTA del DdP al paragrafo 2.2 e le aree sono individuate nell'elaborato cartografico dedicato al tema denominato DDP.4, suddivise in aree della riqualificazione urbana e nuclei di antica formazione.

Fanno parte delle aree della rigenerazione urbana anche le aree appartenenti agli ex AT3 e AT4 limitrofe al bene tutelato Monastero di Torba.

Tali aree sono subordinate alla procedura di inserimento nell'urbano definita nelle NTA del Piano delle Regole (art. 14), e dunque *soggette ad un controllo rigoroso e vincolante, che consente, anche mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità, coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro i quadri percettivi, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.*

Nello specifico, si evince dalla relazione del DdP che l'ex AT4 è un ambito sottoutilizzato (in parte ancora occupato da un'attività produttiva), per tale motivo la scelta dell'Amministrazione comunale è stata quella di disciplinarlo internamente al PdR come tessuto delle attività economico-produttive, anche in ragione dell'opportunità di efficientamento di uno stato di fatto del sistema del lavoro storicamente ivi insediato, entro un'ottica di maggior sostenibilità con l'intorno territoriale, ivi compreso il nucleo di antica formazione limitrofo.

Per quanto riguarda l'ex AT3 viene riconosciuta l'importanza della rigenerazione entro il DdP.

Si apprezza questo tipo di approccio al tema che indubbiamente è più efficace ai fini dell'attuabilità della previsione anche in ragione della complessità del recupero dell'intera area della rigenerazione ad una scala urbanistica e non edilizia, data l'estensione della stessa e la criticità in termini di sostenibilità economica del recupero. Il perimetro dell'ambito di rigenerazione comprende, oltre alla parte dell'area produttiva dismessa (ex AT 3), anche la porzione del sito UNESCO, le aree agricole, il parcheggio, un tratto della SP 42 e la pista ciclo-pedonale.

Per quest'ambito viene in questa sede redatta un'apposita scheda nella relazione-NTA del DdP: in essa sono contenuti gli obiettivi della rigenerazione del comparto, da attuarsi con PII, che sono connessi alla valorizzazione e alla salvaguardia del Monastero di Torba e comprendono l'integrazione paesaggistico-ambientale.

Vi sono dei riferimenti alla progettazione delle aree verdi in affaccio sul manufatto (rif. art. 14 NTA del PdR), gli indici e i parametri urbanistici, le destinazioni non ammesse e le prescrizioni.

Le indicazioni progettuali sono però limitate, probabilmente per garantire una certa flessibilità all'intervento; si ritiene possano comunque essere meglio precisate nella scheda d'ambito almeno gli aspetti legati alla mitigazione o alla salvaguardia delle aree verdi per i quali si rimanda ai suggerimenti contenuti al paragrafo 4.2 "rete ecologica".

6 ALTRI TEMI

Dalla verifica effettuata emerge che gli elaborati sono stati redatti utilizzando il confine comunale concordato dal Comune al termine della Conferenza dei Servizi finale del 25.07.2012 e approvato dalla Provincia di Varese con Determina Dirigenziale 21.09.2012, n. 3597 e la parte confinante con il Comune di Castelseprio concordata con verbale del 01.03.2013.

Affinché gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello ed i relativi studi conoscitivi territoriali siano riferiti a basi geografiche e cartografiche congruenti, come previsto per la realizzazione del Sistema Informativo Territoriale integrato (art. 3, L.R. 12/2005), si segnala l'opportunità di concludere – qualora non avesse ancora provveduto - la verifica dei propri limiti amministrativi, al fine di concordare l'intero perimetro comunale con tutti i comuni limitrofi, rimettendo al Comune stesso ogni valutazione in merito a modalità procedurali e tempistica.

Si ricorda, inoltre, la necessità di inviare la documentazione relativa agli accordi intercorsi e i nuovi perimetri concordati alla Provincia di Varese e a Regione Lombardia, al fine della loro integrazione nelle basi cartografiche condivise.

Si informa, inoltre, che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla

richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione del nuovo DdP del PGT (Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

7 CONFRONTO

Il confronto, convocato con nota pec. n. 55237/2025, si è svolto in data 03.11.2025 in via telematica. Durante l'incontro è stato illustrato il parere tecnico da parte degli uffici provinciali che, in linea generale, il Comune ha condiviso.

Rispetto alla tipologia dello strumento urbanistico adottato il Comune ha chiarito che trattasi di nuovo Documento di Piano con il conseguente riavvio dei termini di validità quinquennale, tale aspetto sarà esplicitato nella delibera di approvazione del piano.

Per quanto riguarda la corretta definizione del BES il Comune effettuerà le verifiche sulle aree segnalate ed i correttivi necessari con particolare riferimento alle porzioni di aree ricadenti in classe 4^a di fattibilità e all'area n. 2 del campeggio.

Rispetto alla necessità di redigere la Carta del consumo di suolo il Comune inserirà tale elaborato nella cartografia di piano ai fini dell'approvazione dello stesso.

Per quanto riguarda i fabbisogni residenziali si condividono gli elementi qualitativi richiamati in istruttoria ed in particolare le politiche d'incentivazione messe in campo dall'Amministrazione che potranno influenzare la componente esogena (ad esempio riuso dei centri storici, attrattività per giovani coppie); il Comune si riserva comunque una verifica del metodo utilizzato.

Rispetto alle altre tematiche illustrate, con particolare riferimento alla rete ecologica e alla rigenerazione, non sono emerse osservazioni di rilievo.

8 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Si ritiene che le scelte operate dal nuovo Documento di Piano di Gornate Olona risultino complessivamente migliorative rispetto al piano vigente e non presentino elementi di criticità rispetto a previsioni prescrittive e orientative del PTCP, fermo restando i miglioramenti alla REC indicati in istruttoria.

Per una piena coerenza con i Criteri PTR per contenere il consumo di suolo si rimanda alla redazione della Carta del consumo di suolo e al perfezionamento del BES come indicato al paragrafo 5 della presente istruttoria.

Si richiamano, in generale, gli ulteriori contenuti dei paragrafi precedenti per il perfezionamento degli atti prima dell'approvazione del piano.

Varese, 04.11.2025

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa