



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
VARIANTE GENERALE AL PGT DEL COMUNE DI FAGNANO OLONA**

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

1 PREMESSA

Il Comune di Fagnano Olona, in data 06/02/2026, ha messo a disposizione la documentazione inerente al processo di VAS della variante generale al PGT¹: in particolare si tratta di variante a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014.

La Provincia è chiamata a partecipare al processo di valutazione ambientale del nuovo piano. Questa relazione illustra gli esiti dell'esame degli elaborati (Rapporto Ambientale – RA, Proposta nuovo Documento di Piano e ulteriore documentazione caricata sul SIVAS), attraverso considerazioni, sia di carattere generale, sia specifiche, rispetto agli obiettivi di sostenibilità fissati dal PTCP.

Vengono, inoltre, riportate indicazioni utili per la predisposizione della documentazione che la Variante dovrà contemplare per l'adozione e la valutazione di compatibilità col PTCP. In tale sede la Provincia è chiamata anche a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR² sul contenimento del consumo di suolo (ex art. 5 LR 31/14).

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 STRATEGIE DEL PIANO

Lo scenario strategico del piano prevede:

- la valorizzazione della città storica e del tessuto urbanizzato, salvaguardando i caratteri identitari del centro storico e degli altri tessuti consolidati, promuovendone il recupero, la riqualificazione e la fruibilità pubblica
- il potenziamento e consolidamento della città pubblica, intesa come insieme dei servizi, degli spazi collettivi e delle infrastrutture aperte alla fruizione della comunità
- il riconoscimento, tutela e valorizzazione del sistema agronaturale quale risorsa strategica per l'equilibrio ambientale, paesaggistico e produttivo. L'obiettivo si pone di salvaguardare la continuità delle aree agricole e naturali, promuovendo la conservazione dei suoli, della biodiversità e dei caratteri storici del paesaggio rurale, nonché di rafforzare le relazioni funzionali ed ecologiche tra il sistema agronaturale e il tessuto urbano
- la rigenerazione delle aree industriali dismesse
- il potenziamento delle connessioni ciclopedonali in ottica di favorire il completamento della rete per la mobilità leggera e favorire la camminabilità e la ciclabilità sul territorio

¹ PGT approvato con DCC n. 19 del 30/06/2014 e pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi N. 47 del 19/11/2014. Atto di proroga del DdP approvato con DCC n. 36 del 09/04/2019.

² L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 e ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019).

Tali obiettivi si concretizzano nelle previsioni di:

- sei ambiti di trasformazione su suolo libero del Documento di Piano per una ST complessiva di 34.605,16 mq: AT1 su suolo già urbanizzabile del TUC, AT2 e AT3 (ex AT2), AT4 e AT5 (ex AT9), AT6 (parte di ex AT13)
- sette ambiti di completamento interni al tessuto urbano consolidato per una ST complessiva di 39.955,36 mq: gli ambiti sono tutti riconfermati dal PdR vigente, con variazioni ai perimetri: AC1, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6 e AC7
- undici aree della rigenerazione urbana per una ST complessiva di 75178,64 mq, cui è possibile applicare un indice di premialità del 20% (Ari1, Ari2, Ari3, Ari 5, Ari 6 su aree in AT su suolo urbanizzato del precedente DdP)
- trentasei aree produttive potenzialmente dismesse, con potenziale ST complessiva di 104. 564,08 mq, cui è possibile applicare un indice di premialità del 20%
- varie aree libere ad attuazione diretta interne al TUC, per una ST complessiva di 60.415 mq

Per quanto riguarda il Piano dei Servizi, si rileva la previsione di un nuovo centro sportivo, su suolo agricolo, per una ST pari a 22.284 mq, riportato nella tavola PdS04: a pag. 110 della relazione si cita, tra le azioni del piano, lo spostamento delle strutture del campo sportivo comunale nella nuova area, *con l'obiettivo di liberare gli spazi centrali dell'ex colonia elioterapica, migliorare la fruizione del verde urbano, potenziare le funzioni ricreative e garantire una migliore integrazione con il tessuto residenziale e pedonale circostante.*

Si segnala un refuso all'art. 17 delle norme del PdR, in cui si fa riferimento alla destinazione specialistica per i Data Center e disciplinata dalla STTM3 (Strategia di Città Metropolitana di Milano).

Velodromo

La relazione riporta che, sulla base del manifestato interesse di un operatore privato, sostenuto dalla Federazione Ciclistica Italiana, il Piano individua come previsione strategica l'insediamento di una struttura sportiva di livello nazionale, un velodromo concepito non soltanto come un punto di riferimento per lo sport specializzato, ma anche come leva di qualificazione urbana e territoriale, in grado di innescare dinamiche positive di sviluppo e valorizzazione del territorio circostante. L'area individuata si colloca in prossimità dello svincolo autostradale dell'A36, infrastruttura che assicura un'elevata accessibilità sovralocale e garantisce un collegamento diretto ed efficiente con l'aeroporto internazionale di Malpensa, con l'area metropolitana milanese e con tutto il nord Italia. Tale posizione strategica inserisce il sito in una rete infrastrutturale di primaria importanza, favorendo la mobilità di persone e cose e rendendo l'area facilmente raggiungibile dal sistema autostradale regionale.

La previsione inserita nel Documento di Piano così come nel Piano dei Servizi non costituisce previsione direttamente conformativa dell'uso dei suoli ma previsione di carattere strategico di futura attuazione attraverso strumenti sovraordinati quali Accordo di Programma di Rilevanza Regionale o inserimento nel Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS). Tale previsione non viene pertanto considerata ai fini del consumo di suolo in quanto la sua concretizzazione è demandata ad altri strumenti che nel caso potranno determinarne la strategicità di livello sovracomunale in coerenza con la DGR XI/114113.

4 IL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale (RA) procede con l'analisi del quadro di riferimento di piani e programmi sovraordinati (PTR, PPR, PRMT, PTCP, PAI e PGRA, Piano Cave, PIF, PLIS), proseguendo con la verifica del quadro di riferimento ambientale, per poi proporre l'analisi di esterna e interna del piano, concludendo con la valutazione di sostenibilità e la proposta di monitoraggio.

Per quanto riguarda la coerenza esterna, il RA evidenzia che gli obiettivi di pianificazione del PGT sono coerenti con gli obiettivi di pianificazione sovraordinata. Per quanto riguarda il PTR si rileva che il territorio comunale appartiene al Sistema territoriale della pianura, al Sistema metropolitano e al Sistema territoriale delle valli fluviali e del fiume Po e che i diversi obiettivi del PGT sono stati analizzati e confrontati con quelli del PTR, mostrando che il PGT ha individuato scelte strategiche specifiche che consentono il perseguimento degli obiettivi regionali. Per quanto concerne la coerenza con il PTCP il RA ha verificato il recepimento delle tematiche prescrittive e in generale valuta che il nuovo PGT recepisca in modo significativo gli indirizzi provinciali, in particolare quelli riferiti a riduzione

del consumo di suolo libero, valorizzazione del paesaggio e delle connessioni ecologiche, rigenerazione urbana, mobilità sostenibile e qualità ambientale.

In relazione alla coerenza interna, il RA ha verificato gli obiettivi del PGT con criteri specifici di sostenibilità, evidenziando una generale sostenibilità ambientale.

5 CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA DI PIANO

Sostanzialmente il nuovo PGT ricalca il PGT 2014, pur rivedendo il fabbisogno insediativo e le modalità di attuazione di alcune aree in previsione. Rispetto al PGT previgente, risulta attuato l'ambito AT14 (unico ambito non residenziale) e in fase di attuazione gli ambiti AT1 e AT16.

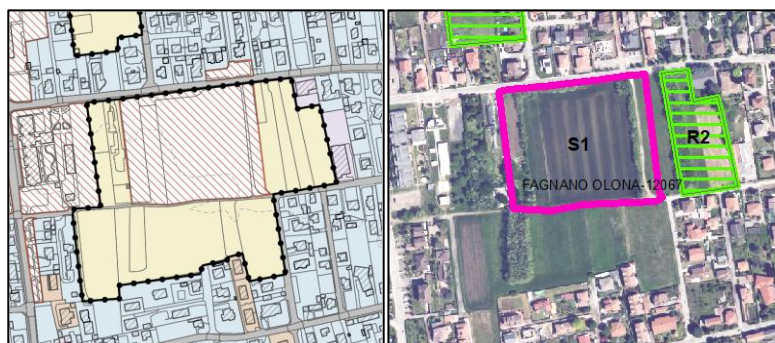
Seguono considerazioni specifiche sui vari temi di interesse.

5.1 Agricoltura e boschi

In relazione al tema dell'agricoltura, si evidenzia come la previsione del nuovo centro sportivo (figura sotto), di circa due ettari di superficie, su terreni dal valore agricolo moderato, si discosti dagli obiettivi dichiarati di tutela del suolo agricolo. L'area, seppure non rientri tra gli ambiti previsti dal PTCP, risulta condotta fino allo scorso anno.

Contestualmente, si rileva che il valore agricolo dell'area restituita alla destra di tale previsione, viene inficiato dal fatto che, una volta realizzato il centro sportivo, la stessa risulterà interclusa.

Una soluzione a maggiore sostenibilità, che il piano potrebbe considerare, potrebbe valutare la traslazione del centro sportivo al margine del comparto agricolo (verso destra, sull'area in restituzione, o a sinistra) in modo da non frammentare l'area agricola residuale.



Si suggerisce inoltre, prima dell'adozione del piano, di approfondire il ruolo dell'area in esame all'interno del sistema produttivo agricolo comunale, in modo da valutare l'impatto dell'intervento sull'intero comparto.

In relazione alla proposta di previsione del velodromo, che potrebbe inserirsi in un percorso d'intesa tra enti anche sovracomunali per valutarne la strategicità, si ritiene, in linea generale, che sotto il profilo agricolo la sottrazione dell'area individuata si collochi in un'area di frangia urbana interclusa dalla presenza di una strada e che, pertanto, non sia in contrasto con gli obiettivi del PTCP in fase di revisione, pur necessitando una valutazione specifica nell'iter pianificatorio che potrà essere intrapreso.

Il piano non introduce ulteriori ambiti di trasformazione interferenti con ambiti agricoli provinciali né restituisce aree significative per tale l'aspetto, per cui non si rilevano altre criticità per il sistema agricolo provinciale.

5.2 Rete ecologica

Sul territorio comunale si sviluppano sinergicamente reti ecologiche definite a scala diversa: regionale, provinciale e locale. All'interno del territorio comunale è riconosciuto il PLIS Parco del Medio Olona a est, mentre a confine nord-ovest è presente il PLIS Parco Rile Tenore Olona, entrambi riconosciuti correttamente come parte della REC.

La Rete Ecologica Regionale (RER), istituita con deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, interessa con elementi di primo e secondo livello le fasce laterali del territorio comunale al di fuori del centro abitato, a ovest del quale è stato individuato un varco da tenere, recepito anche dal progetto di rete provinciale.

Il Piano, in generale, rispetto al sistema di reti ecologiche, conferma l'assetto territoriale del PGT2016 riconducendo alcuni ambiti di trasformazione a processi di rigenerazione del tessuto urbanizzato. L'approccio pianificatorio non si pone in contrasto con i progetti ecologici sovraordinati.

Rete ecologica comunale

Il piano descrive e governa la Rete Ecologica Comunale individuando:

- le principali direttrici ecologiche – i corridoi della REC: linee schematiche in grado di collegare ambienti naturali eterogenei, lungo i quali avvengono gli spostamenti della fauna selvatica;
- i corridoi fluviali: volti a riconoscere il ruolo di ambiti vitali propri dei corsi d'acqua, all'interno dei quali deve essere garantita in modo unitario una molteplicità di obiettivi, tra cui sicurezza idraulica, funzionalità fluviale, integrità ecosistemica e qualità paesaggistica, in equilibrio e sinergia tra loro;
- i varchi da preservare: cui la presenza di strettoie, occlusioni, dinamiche insediative, infrastrutture, determinano o minacciano l'interruzione della rete. Hanno la funzione di impedire la chiusura dei corridoi ecologici e l'isolamento di parti della rete ecologica. In tali aree la normativa di Piano vieta l'edificazione anche ai fini agricoli;
- i corridoi ecologici della REC: elementi territoriali areali atti a garantire la connessione funzionale tra aree naturali o seminaturali, consentendo la continuità degli habitat, la mobilità delle specie e il mantenimento dei flussi ecologici. In tali aree la normativa di Piano incentiva l'elevazione dei livelli di valore ecologico e biodiversità attraverso interventi di riforestazione.
- areali agricoli e boschivi: elementi territoriali di elevato valore ecologico, che costituiscono un capitale essenziale di biodiversità per la conservazione e il corretto funzionamento dei sistemi ecologici.

In merito alla suddetta nomenclatura relativa agli elementi della rete, si ritiene utile chiarire la definizione di direttrici ecologiche su cui non vengono dati indirizzi e soprattutto unificare in una sola voce i corridoi della REC, rispetto ai quali è necessario verificare la normativa al comma 5 dell'art. 34, che sembra oggetto di un refuso.

Il piano ha recepito a scala locale le reti ecologiche sovraordinate, integrandole con una nuova connessione che va ad incrementare l'attuale sistema di corridoi ecologici, nello specifico il varco ecologico di interesse locale a nord-ovest. Si accoglie positivamente, inoltre, l'individuazione delle interferenze delle reti infrastrutturali con la rete ecologica, in cui prevedere interventi di deframmentazione, cui si suggerisce di dare maggiore rilievo specificandone obiettivi e indirizzi all'interno delle norme del Piano dei Servizi anche in relazione alla progettazione di nuove infrastrutture.

Si ritiene necessario che la cartografia della REC (solitamente contenuta nel Piano dei Servizi) venga integrata graficamente dalle unità funzionali della RER (distinguendo tra elementi di primo e secondo livello) e della REP (e non su tavole separate), ciò al fine di esplicitare una visione d'insieme più completa.

Inoltre, vista l'importanza ecologica che riveste il fiume Olona, sarebbe apprezzabile che la REC individuasse puntualmente, a livello areale, il corridoio fluviale cui associare la normativa già prevista all'art. 34 delle norme del PdS. Al fine di tale definizione puntuale possono già essere utilizzati i criteri previsti dal PTCP in revisione e il disegno delle fasce fluviali contenute nella tavola della Rete Verde (TAV P11 RVP), disponibili su SIVAS.

Per quanto riguarda la normativa, si ritiene utile integrare l'articolo 34 indicando specifiche fasce di rispetto per gli ambiti fluviali (es. minimo 10 metri) dove siano ammessi solo interventi di rinaturalizzazione o, a discrezione, definire specifiche gradualità di intervento in relazione alla distanza dall'alveo.

Infine, in merito alle recinzioni, per meglio garantire la permeabilità faunistica, si ritiene utile prescrivere l'obbligo di tipologie di recinzioni che permettano il passaggio della piccola e media fauna, o vietarle del tutto in aree di particolare criticità.

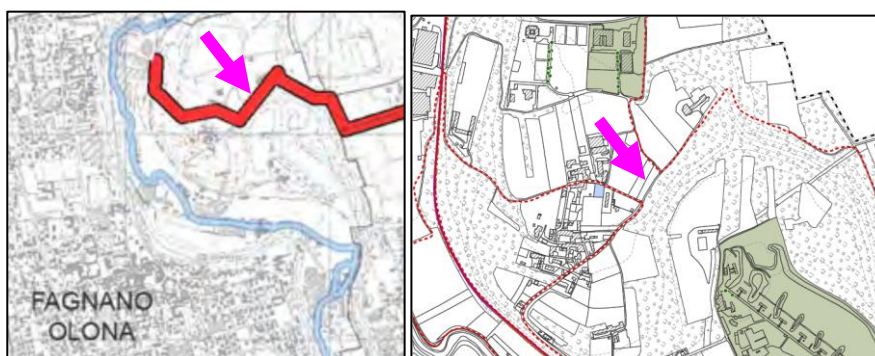
5.3 Viabilità e infrastrutture

Il tema della viabilità viene restituito nelle tavole del DdP e del PdS (DdP03³, DdP08, DdP21 e PdS04) tuttavia, su nessuna delle tavole citate viene riportata la previsione di collegamento SP12-SP22 del PTCP vigente, confermata come strada di 3° livello (S-23) con vincolo indicativo dal PCTP in fase di revisione, pubblicato su SIVAS.

Si informa, inoltre, che sul PTCP in revisione viene anche individuata la strada di previsione di 4° livello di Collegamento con Cassano Magnago (S-42), con vincolo indicativo.

In generale non si riscontrano previsioni che possano interferire con il sistema viabilistico provinciale. Il nuovo PGT non prevede nuovi interventi infrastrutturali in tema di viabilità sovralocale ma si concentra sul potenziamento delle connessioni ciclopedonali al fine di favorire il completamento della rete per la mobilità leggera.

Il territorio comunale è interessato, a nord, del tracciato ciclabile n. 16 – Valle Olona, che si interseca con il n. 14 - Greenway Pedemontana del PRMC lombardo. Il tracciato 14 è stato individuato anche nella rete ciclabile provinciale, nella revisione del PTCP, come dorsale Fiume Olona. Il PGT ne riporta parzialmente il tracciato nella tavola PdS04: si invita a rivedere il disegno del percorso ciclopedonale in previsione, inserendo anche il tratto di collegamento evidenziato nelle figure sotto.



5.4 Componente geologica

Nella documentazione è presente un nuovo aggiornamento della “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell’art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005 secondo i criteri e gli indirizzi della D.G.R. del 28 maggio 2008 – n. 8/7374”.

Si ricorda la recente revisione delle Mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, in fase di adozione, per cui si invita a verificare le modifiche che ricadono sul territorio comunale.

Si ricorda che il nuovo PGT dovrà essere corredato dall’Allegato 1 - schema di asseverazione (ex DGR 6314/2022), che con essa andrà adottato e approvato. L’allegato deve essere firmato dal geologo e dal progettista del piano (o dal tecnico comunale).

5.5 RIR

Stante la presenza sul territorio comunale di un’azienda a rischio incidente rilevante (RIR), classificata in art. 8 ex D.Lgs. n. 334/1999 e s.m.i., si registra che il PGT è corredato dall’elaborato tecnico ERIR, previsto dal DM LLPP 9 maggio 2001 n°151 e redatto secondo i criteri della Deliberazione Regionale n. IX/3757 del 11/07/2012 con oggetto: *Approvazione delle linee guida per la predisposizione e l’approvazione dell’elaborato tecnico “Rischio di incidente rilevante”* (ERIR). L’elaborato è un allegato del Piano di Governo del Territorio e con esso dovrà essere adottato e approvato.

³ Si segnala che, in tema di viabilità, la tavola DdP03 non sembra aggiornata e non risulta coerente con la tavola DdP08.

5.6 Servizi idrici

Si allega il parere di ATO (Protocollo N. 13301 del 17/03/2026)

5.7 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

Premessa

Come riportato nel PGT, il Documento di Piano deve determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e, in particolare, l'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della minimizzazione del consumo di suolo. Ciò premesso, l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 individua una metodologia⁴ (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo, utilizzata nella redazione del nuovo piano, che si propone di quantificare:

- la domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato in connessione ai trend demografici, in particolare riferiti al numero di famiglie;
- gli aspetti quantitativi e qualitativi dello stock edilizio esistente e previsto, cui si associano poi le relative strutture di servizi, valutando anche la quota in attuazione e quella che invece sarà necessario sostituire o riqualificare poiché non rispondente alle esigenze e la quantità fisiologica da "accantonare" per consentire al mercato immobiliare la necessaria "fluidità".

Si tratta, quindi, di valutare l'entità del fabbisogno di abitazioni relativo alla popolazione attuale e stimabile per il futuro e confrontarla con lo stock di offerta disponibile, comprensiva dell'offerta potenziale derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici in vigore. Nello specifico il fabbisogno primario teorico deve risultare come somma tra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuta sottraendo al numero di famiglie residenti e nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione (derivanti dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati) e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà.

Al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente.

Il fabbisogno residenziale e l'offerta di piano

Le analisi svolte al capitolo 7 della relazione generale riportano che la popolazione residente a Fagnano Olona è di 12.462 abitanti (fonte dati: anagrafe Comunale al 21.12.2023).

L'andamento demografico della popolazione residente a Fagnano Olona dal 2001 al 2023 mostra una crescita complessiva della popolazione che è passata da 10.418 abitanti nel 2001 a 12.462 nel 2023, con un incremento di 2.044 unità (+19,6%) in 22 anni. Fino al 2017 la popolazione ha mostrato una tendenza prevalentemente crescente, con un picco nel 2017 (12.510 abitanti), seguito da un periodo di fluttuazione con variazioni annue generalmente inferiori a 100 abitanti.

Nel Comune di Fagnano Olona nel periodo analizzato il numero di famiglie è aumentato da 3.956 nel 2003 a 5.223 nel 2023, con un incremento di 1.267 famiglie (+32%) in 20 anni. La crescita è regolare, senza cali significativi. Dal 2010 al 2023, la crescita è più moderata (+423 famiglie in 13 anni, circa +9%). Si riduce il numero medio di persone per famiglia, probabilmente a causa del calo delle nascite e dell'invecchiamento della popolazione.

La stima delle dinamiche demografiche è stata condotta facendo riferimento alle tendenze statistiche e alle previsioni elaborate da Polis-CRESME per la Regione Lombardia, relative al periodo 2017-2036, riproporzionando su scala comunale, i dati dell'ATO Sempione e Ovest milanese.

A complemento di questi scenari, è stato inoltre elaborato un quarto scenario basato su una proiezione di tipo puramente lineare, utilizzata come termine di confronto per valutare la coerenza delle previsioni demografiche con le tendenze storiche del Comune.

⁴ Già ricordata anche in fase di Scoping nel parere rilasciato con DD n. 245 DEL 04/11/2022

Per gli anni compresi tra il 2016 e il 2023, si procede al confronto tra il dato previsionale elaborato dallo studio CRESME, rapportato alla scala comunale, e il dato effettivamente rilevato. L'analisi viene condotta sia in termini di popolazione residente sia in termini di nuclei familiari, al fine di verificare l'aderenza delle previsioni ai reali andamenti demografici e sociali. Da tale analisi emerge che l'evoluzione del Comune di Fagnano Olona si avvicina maggiormente allo scenario alto confermando una crescita superiore alle aspettative di tale studio.

In relazione viene effettuata la stima del fabbisogno di alloggi, definito come da criteri PTR già sintetizzati in premessa.

Il fabbisogno pregresso al 2021 viene stimato in 67 alloggi, mentre il fabbisogno sopravvenuto al 2023 viene stimato in 112 alloggi, utilizzando i dati ISTAT.

A questi vengono sottratti gli alloggi disponibili, conteggiando le aree ad oggi in corso di attuazione / edificazione nel Comune. Tale analisi viene condotta analizzando i dati di dimensionamento del piano (PGT 2014 elaborato) e verificando il relativo stato di attuazione. Gli alloggi già disponibili sono 9, mentre quelli in costruzione sono 11. Pertanto, il fabbisogno totale al 2023 risulta pari a $67+112-9=170$ alloggi.

Il fabbisogno insorgente al 2034 viene calcolato facendo riferimento alle previsioni di CRESME per le famiglie nello scenario Alto per l'ATO, rapportate al Comune di Fagnano Olona (che viene stimato pari allo 0,5% annuo). Le famiglie nel comune di Fagnano Olona al 2023 sono pari a 5.223 unità; applicando il coefficiente per 11 anni si ottiene un incremento di 287 nuove famiglie.

Si anticipa, però, che in tale calcolo si rileva un'incoerenza: il coefficiente pari a 0,5% viene ottenuto utilizzando i dati delle famiglie CRESME come crescita dal 2016 al 2034, invece il calcolo va fatto utilizzando i dati CRESME dal 2023 al 2034, cioè prossimo decennio, in cui la percentuale di crescita diminuisce notevolmente. Infatti, le previsioni a livello di ATO nello scenario alto, indicano una percentuale di crescita dal 2023 al 2034 pari al 1,91% per l'intero decennio. Applicando tale coefficiente al numero di famiglie reali di Fagnano Olona si ottiene un incremento stimato in 100 nuove famiglie.

Pertanto, sommando il fabbisogno pregresso con il fabbisogno insorgente si arriverebbe a 270 alloggi e non a 457, come riportato in tabella a pagina 145.

Al capitolo 7.4.2 vengono fatte ulteriori considerazioni, a completamento dell'analisi. Per quanto riguarda il fabbisogno secondario vengono ipotizzati:

- un incremento in termini di seconde case del 10%;
- un incremento per utilizzo multifunzionale del 5%;
- un incremento per quota frizionale di mercato pari al 20%;

Mentre dalle banche dati Comunali, vengono estratti gli alloggi nuovi invenduti iscritti quali "beni merce" ai fini IMU, pari a 124 alloggi nuovi non occupati. Il fabbisogno finale viene quindi ricapitolato nella tabella a pagina 151:

Stima previsionale del fabbisogno residenziale		
Proiezione CRESME scenario ALTO		287
Seconde case	10%	29
Utilizzo multifunzionale	5%	14
Quota frizionale di mercato	20%	43
Fabbisogno pregresso al 2021		67
Fabbisogno insorgente '21-'23		112
		552
Alloggi realizzati 2021-2023		9
Alloggi in corso di costruzione		11
Beni merce		124
Patrimonio disponibile		144
Alloggi richiesti al 2034		409

L'incoerenza metodologica sopra segnalata inciderebbe, pertanto, sul conteggio totale portando gli alloggi richiesti a 170 (mantenendo inalterate, nel calcolo, le percentuali di fabbisogno secondario applicate e il fabbisogno pregresso rilevato).

A fronte del fabbisogno, il piano propone un'offerta residenziale di progetto distinta tra:

- aree libere interne ai tessuti del territorio urbano consolidato (7 ambiti con indice min 0,2 e max 0,29): abitanti teorici min 201 max 292, alloggi min 79 max 115;
- aree di completamento interne al tessuto urbano consolidato (7 ambiti con indice min 0,2 e max 0,29): abitanti teorici min 133 max 193, alloggi min 53 max 76;
- aree di trasformazione su suolo libero del Documento di Piano (6 ambiti con indice min 0,24 e max 0,33): abitanti teorici min 165 max 227, alloggi min 65 max 90;
- aree della rigenerazione urbana (7 ambiti con indice min 0,24 e max 0,33): abitanti teorici min 288 max 413, alloggi min 114 max 163;
- aree produttive potenzialmente dismesse (36 aree con indice min 0,2 e max 0,29): abitanti teorici min 349 max 606, alloggi min 137 max 239.

Come si vede il piano effettua una doppia stima: la prima considerando un abitante teorico ogni 60 mq di SL, in analogia al PGT vigente (arrivando a 448 alloggi), la seconda utilizzando i valori determinati al capitolo 7.2 in termini di dimensione media dell'alloggio (152,1 mq) e componenti medi per nuclei familiare (2,4), equivalenti a 63,38 mq per ogni abitante teorico, pari a 683 alloggi (si veda tabella estratta da pag. 150, n.b. si segnala un refuso nel numero delle famiglie in aree dismesse, pari a 239 come da tab. a pag. 149).

		APPROVATO	RESIDUO	VARIANTE	CONFRONTO
A	Famiglie su aree libere	381	277	115	
B	Famiglie in AC su aree libere	-	-	76	- 86
C	Famiglie in AT su aree libere	145	124	90	- 34
D	Totale A+B+C	526	401	281	- 120
E	Famiglie in AT su aree di recupero / Rigenerazione Ari	121	121	163	42
F	Famiglie in aree potenzialmente dismesse	462	462	199	- 262
G	Totale D+E+F	1 109	984	643	- 340

Viene quindi fatta la comparazione con l'offerta di piano massima complessiva, pari a 683 nuovi alloggi (utilizzando il numero corretto) che al netto delle aree potenzialmente dismesse (239) diventano 444 e che al netto delle aree della rigenerazione diventano 281. In relazione si legge che risulta plausibile considerare l'offerta di piano al netto delle aree potenzialmente dismesse, in quanto legate a possibili prossime dismissioni di attività in essere, così come per le aree di rigenerazione, stante le difficoltà di attuazione. Tale offerta va quindi considerata come integrazione dell'offerta derivante dalle aree di trasformazione e di completamento.

Da ciò, in relazione si conclude che l'offerta prevista dal piano complessivamente risulti coerente con i fabbisogni e con le dinamiche demografiche in atto.

Considerazioni

Visto quanto sopra, si rileva e si apprezza, in primo luogo, che il piano abbia utilizzato il metodo proposto dal PTR per il calcolo del fabbisogno residenziale, pur in presenza di alcune incoerenze così riassumibili:

- fabbisogno pregresso e sopravvenuto: il dato risultante dalle analisi, che descrive una situazione di mancanza di alloggi per le famiglie residenti nella misura di 179 alloggi, non appare marginale e se venisse confermato necessiterebbe di significative politiche (di agevolazione) alla scala comunale. Si suggerisce una sua valutazione, considerando che il dato degli alloggi occupati Istat deriva dal totale delle famiglie cui vengono sottratte quelle che vivono in convivenza, condizione che potrebbe non denotare una criticità ma una scelta;
- fabbisogno insorgente: come già evidenziato, va calcolato dal 2023 allo scenario di piano, poiché le dinamiche relative al periodo 2016-2023 sono già considerate nel fabbisogno pregresso e sopravvenuto;

- secondo i criteri del PTR *“il fabbisogno primario teorico è il risultato della somma fra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuta sottraendo al numero di famiglie residenti e di nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione (derivanti dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati) e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà.”* Rispetto agli alloggi esistenti non occupati, si rileva che il piano non ha considerato il dato ISTAT, pur utilizzando la medesima fonte per le stime su popolazione e famiglie. Nel calcolo del fabbisogno pregresso, infatti, non viene tenuto conto del dato abitazioni non occupate al 31/12/2021, pari a 1027, bensì dei soli 124 alloggi invenduti (beni merce); sarebbe opportuno argomentare tale scelta.

Una revisione della stima del fabbisogno che, non argomentando diversamente, considerasse in toto le incoerenze sopra riportate, potrebbe far rilevare un'offerta di piano eccedente il fabbisogno, anche non considerando il patrimonio dismesso e le aree della rigenerazione, soprattutto a fronte di un piano che sostanzialmente non effettua riduzioni rilevanti di consumo di suolo residenziale, come si vedrà più avanti.

La dimensione media degli alloggi viene calcolata riferendosi ai dati di rilevazione ISTAT dei permessi di costruire dal 2010 al 2023 in Provincia di Varese, con riferimento al volume dei fabbricati, trasformato in superficie attraverso un parametro di altezza media pari a 3 m e suddividendolo per il numero complessivo di abitazioni:

$$(6.308.046 / 3,00) = 2.102.682 \text{ mq} / 13.821 = 152,1 \text{ mq/abitazione}$$

Il dato non risulta coerente se confrontato, a livello comunale, ai dati OMI disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alle compravendite negli ultimi 5 anni, da cui si estrapola come oltre il 75% degli alloggi venduti sia inferiore ai 145 mq di superficie.

La verifica del dimensionamento di piano rispetto agli obiettivi quantitativi di sviluppo dovrà, pertanto, essere perfezionata alla luce delle correzioni e delle considerazioni espresse. Ciò permetterà di valutare gli effetti degli obiettivi quantitativi di sviluppo in termini di sostenibilità e coerenza con l'effettivo fabbisogno residenziale (anche considerando la popolazione fluttuante che, nel caso di Fagnano Olona, potrebbe incidere sul fabbisogno e che si invita, pertanto, ad integrare) ed eventualmente anticipare anche solo parte delle riduzioni di consumo di suolo in parziale attuazione della LR 31/14.

Il fabbisogno per altre funzioni e l'offerta di piano

Il piano assume il modello semplificato definito dai criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR, stimando le aree produttive del Comune di Fagnano Olona aventi superficie maggiore di 5000 mq e minore di 10.000 mq, pari a una superficie complessiva di 155.800 mq, che porta a un fabbisogno, calcolato nel 10%, di 15.580 mq. Tuttavia, il PGT non prevede nuove aree di espansione produttiva, commerciale e terziaria, orientando le eventuali trasformazioni esclusivamente al riuso e alla riqualificazione degli ambiti già urbanizzati.

5.8 Consumo di suolo

Come riportato in relazione, Fagnano rientra nella porzione pedemontana della pianura asciutta, dove i livelli di consumo di suolo sono più elevati, e di conseguenza nell'area in cui la domanda di tutela ambientale è più pressante. In questa zona assume prevalenza, dal punto di vista ambientale, la preservazione di ogni residua direttrice di connessione ambientale e, laddove i caratteri di urbanizzazione sono ancora più intensi, la strutturazione di reti verdi all'interno dei tessuti urbani.

La Carta del Consumo di suolo

Il nuovo PGT propone le due tavole della Carta del consumo di suolo: una riferita al 2014 (DdP 29) e una allo stato 'attuale' in variante (DdP 30), redatte secondo le definizioni e i criteri del PTR, suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale⁵. Le tavole riportano le aree della rigenerazione, il calcolo delle superfici e il calcolo dell'indice di urbanizzazione territoriale e dell'indice di consumo di suolo. Gli indici, tuttavia, risultano da correggere, come da glossario PTR :

⁵ 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 LR 12/2005)

- Indice di urbanizzazione territoriale, è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata regionale, provinciale o comunale e la superficie del territorio regionale, provinciale o comunale.
- Indice di consumo di suolo, è calcolato rapporto percentuale fra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile (comprensiva degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art.2 della LR 31/2014, e individuabili sulla base della specifica deliberazione di Giunta Regionale), e la superficie del territorio comunale.

In generale, le due tavole risultano complete e coerenti sia con lo stato di fatto che con lo stato di progetto, vengono distinte le superfici su suolo libero degli ambiti di trasformazione, pur non differenziando tra funzione residenziale e non residenziale (al 2014, poiché nel nuovo PGT non vengono proposti ambiti di trasformazione a destinazione non residenziale). Non vengono evidenziate aree/interventi non soggetti al rispetto della soglia di riduzione del consumo suolo comunale e/o del BES (interventi pubblici sovracomunali, interventi soggetti ad autorizzazioni temporanee; ampliamenti di attività economiche esistenti e interventi SUAP).

Oltre alle correzioni già indicate per gli indici, in generale, si suggerisce di perfezionare la carta nel rispetto dei seguenti criteri:

- individuare le aree a verde pubblico (parchi) con superficie maggiore di 5000 mq come superficie agricola o naturale (ad es. Parco Nicholas Green)
- verificare le aree libere edificabili del TUC con superficie maggiore di 5000 mq da considerare come superficie urbanizzabile (ad es. area produttiva su via Marini su Tav. DdP29, se non già in itinere);
- differenziare la destinazione delle superfici urbanizzate e urbanizzabili afferenti agli ambiti di trasformazione (tra residenziale e altre funzioni)
- distinguere le aree dismesse (stato di fatto) dagli ambiti di rigenerazione (stato di previsione)
- evidenziare con apposite simbologie le superfici urbanizzate e urbanizzabili derivate da interventi pubblici sovracomunali per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/2014;
- evidenziare con apposite simbologie le superfici urbanizzate degli interventi soggetti ad autorizzazioni temporanee, degli ampliamenti di attività economiche esistenti e degli interventi SUAP in variante al PGT.

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

Sono presenti due tavole riferite al BES (quantitativo DdP27 e qualitativo DdP28) corredate da una tabella che quantifica il bilancio. L'analisi svolta per la valutazione della qualità dei suoli risulta riferita agli ambiti agricoli del PTCP, alla REP e al PIF.

Il bilancio seppur quantitativamente soddisfatto, non rispetta pienamente le linee di indirizzo qualitative del PTR, quali:

- l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.
- nei sistemi rurali periurbani (qui intesi nella loro accezione territoriale), i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale

In particolare, le aree in restituzione, infatti, risultano semi intercluse nell'urbanizzato e pertanto scarsamente utilizzabili a fini agricoli, in special modo l'area R2.

Il BES non considera la previsione del velodromo in ragione della dichiarata natura non conformativa e di carattere strategico di futura attuazione attraverso strumenti sovraordinati.

Aree della rigenerazione

La rigenerazione urbana è definita come *“l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di*

*quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano"*⁶

Le aree della rigenerazione devono avere principalmente lo scopo di ridurre il consumo di suolo e la riqualificazione del territorio e devono essere classificate, ai fini della loro rigenerazione, anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico.

All'interno delle norme del PdR, è presente l'Art. 24. *Disciplina urbanistica incentivale ai sensi della dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509*, che viene applicato agli interventi sul patrimonio edilizio esistente in tutto il tessuto urbano consolidato comunale con esclusione degli ambiti della rigenerazione urbana individuati dal piano (Ari) o individuati in seguito attraverso la procedura disciplinata dall'art 40-bis comma 1 della LR 12/05.

Gli Ari, infatti, vengono governati dall'art. 25, in cui sono previsti specifici indici premiali per la rigenerazione da sommarsi agli indici di premialità paesaggistica ed energetica (non è chiaro al comma 4 il riferimento al coefficiente di premialità paesaggistica).

Il nuovo PGT individua nove Ari (ambiti della rigenerazione) destinati a residenza o terziario da attuarsi mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

- ARI1 a/b/c/d (ex AT1): si trova nella frazione di Bergoro, in area precedentemente classificata come ambito di trasformazione;
- ARI2 (ex AT2): l'ambito si trova nell'area nord – ovest del centro abitato di Fagnano Olona interessata da un vasto compendio industriale dismesso su cui è stata attivata la bonifica delle coperture in cemento-amianto;
- ARI3 (ex AT3): l'ambito si trova in prossimità dell'ambito Ari 1 e trattasi di un'area dismessa in gran parte edificata.
- ARI4: L'ambito si trova in zona centrale dell'abitato in prossimità del centro sportivo Comunale interessata da un vasto compendio industriale dismesso;
- ARI5: L'ambito si trova al centro del tessuto urbano consolidato di Fagnano Olona interessata da un vasto compendio industriale dismesso dell'ex Bellora;
- ARI6: L'ambito ex industriale si colloca tra le vie Silvio Pellico e Guglielmo Marconi ed è interessata da fabbricati dismessi in condizioni di criticità.

6 NOTE

Si evidenzia che, secondo le disposizioni dell'art. 13, comma 8, della l.r. 12/2005, Fagnano Olona fa parte dei comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale (definiti dall'art. 20 della l.r. 12/2005 e descritti nel Documento di Piano del PTR al cap. 3.2), ed è pertanto tenuto alla trasmissione a Regione Lombardia degli atti del PGT, o sue varianti, per la verifica di compatibilità del documento di piano.

In merito alla successiva verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale in cui sono specificate le modalità per richiedere l'avvio del procedimento, disponibile al seguente link: [Compatibilità con il PTCP](#).

7 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, in merito alle scelte operate, emerge un nuovo PGT che ricalca sostanzialmente il piano precedente, confermandone obiettivi e strategie attraverso una ridefinizione di alcune previsioni e del tessuto urbanistico. Si richiamano i rilievi (di cui ai paragrafi 5.7 e 5.8) sulla determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo e sull'argomentazione delle scelte di BES sotto il profilo qualitativo, al fine della

⁶ Ex art. 2 c.1 della LR 31/14 così come modificata dalla recente LR 18/19 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"

successiva valutazione di coerenza rispetto ai criteri del PTR, demandando all'Autorità Competente la valutazione delle eventuali modifiche sotto il profilo della sostenibilità del piano.

Varese, 23/03/2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Nadia Quadrelli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson