

**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE GENERALE (NUOVO DOCUMENTO DI PIANO) AL PGT DEL COMUNE DI INDUNO OLONA**Considerazioni conseguenti all'esame del Documento di Scoping**

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 - PREMESSE

Con Deliberazione della Giunta comunale n.125 del 20.10.2025 il Comune di Induno Olona ha dato avvio al procedimento di VAS per la *“redazione nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio, aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica - contestuale avvio del procedimento degli adempimenti connessi alla relativa procedura di valutazione ambientale strategica VAS – individuazione autorità competente e procedente”*.¹

Dalla documentazione pubblicata per la variante al Vigente PGT² si evince che trattasi di variante generale (nuovo Documento di Piano) *in coerenza con gli obiettivi della programmazione e pianificazione sovraordinata (in particolare, PTR adeguato alla l.r. n. 31/2014 e revisione del PTCP in adeguamento ai criteri del citato PTR)*.

2 - DESCRIZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'Amministrazione comunale rileva la necessità di procedere alla redazione del nuovo Documento di Piano, al fine di rispondere a particolari esigenze urbanistiche sopravvenute, nonché a modifiche e integrazioni normative di recepimento e di disposizioni normative intervenute. In particolare, la revisione è finalizzata a:

- aggiornare il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, adeguandoli alle esigenze territoriali e della popolazione locale, con semplificazione ed efficientamento dell'apparato normativo;
- rivedere lo sviluppo insediativo, privilegiando completamento, rigenerazione urbana e riqualificazione dell'esistente, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo e l'impatto ambientale e paesaggistico;
- valorizzare il sistema produttivo, le infrastrutture e la viabilità, favorendo il recupero di aree e strutture da riqualificare;
- tutela e valorizzazione del territorio, attraverso il rafforzamento della rete ecologica, la qualificazione del sistema agro-naturale e del paesaggio, l'aggiornamento della componente geologica e il recepimento del Regolamento Edilizio Tipo.

Il Documento di Scoping illustra il percorso di VAS, mette in evidenza i soggetti coinvolti, definisce il quadro di riferimento nel quale lo strumento urbanistico viene ad operare e propone una serie di obiettivi di sostenibilità coerenti con i contenuti dei piani o programmi di livello sovralocale.

¹ 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;

² il PGT è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2013 e vigente dal 02.04.2014 a seguito di pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi, n. 14 del 02.04.2014;

Al paragrafo 1.7 esplicita e chiarisce che, le finalità dello Scoping, sono quelle di definire: le *componenti ambientali* da analizzare, i *temi critici* da approfondire, la portata e il livello di dettaglio della VAS.

Il Documento indaga tutte le principali *componenti ambientali* quali: aria, acqua, suolo, biodiversità, paesaggio, sistema urbano, infrastrutture e salute umana, definendo su queste basi l'ambito e i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica del nuovo PGT; collega poi ciascuna componente ambientale a specifici obiettivi di sostenibilità della VAS, finalizzati alla riduzione del consumo di suolo, alla tutela delle risorse ambientali, alla mitigazione dei rischi, alla salvaguardia del paesaggio e al miglioramento della qualità urbana e della salute umana.

Partendo dal quadro conoscitivo (Cap. 3) e dai temi strategici (Cap. 5 –7) lo Scoping individua i *temi critici* e le pressioni ambientali che la VAS dovrà analizzare in modo approfondito nel Rapporto Ambientale, tra questi emerge il consumo di suolo, la frammentazione ecologica, i rischi idraulici e geologici, la tutela della biodiversità e del paesaggio, la qualità del sistema urbano e le pressioni ambientali. Da ciò gli obiettivi proposti da sviluppare nel processo di VAS sono i seguenti.

1. La coerenza con le necessità territoriali emergenti, mediante la redazione della procedura di Variante al PGT.
2. La riduzione del consumo di suolo.
3. La riqualificazione e la rigenerazione delle aree e degli insediamenti non utilizzati o sottoutilizzati, migliorando il paesaggio urbano.
4. La dimensione del lavoro come volano dell'economia locale e sovralocale.
5. Lo sviluppo della rete ecologica comunale.
6. Il miglioramento e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e di interesse generale.
7. La valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.
8. Lo sviluppo delle infrastrutture, del sistema della sosta e della mobilità debole.
9. Migliorare le condizioni di attuabilità del Piano.

Lo Scoping evidenzia la coerenza tra la proposta del nuovo PGT e il PTR e L.R. 31/2014 grazie all'obiettivo 2, con il quale il nuovo PGT dovrà orientare le trasformazioni territoriali verso il riuso, il recupero e la rigenerazione del tessuto urbano esistente, evitando nuovo consumo di suolo libero e rafforzando la tutela ambientale e paesaggistica, tale obiettivo richiama i dettami del succitato PTR e della LR.

Lo scoping definisce inoltre l'ambito d'influenza del nuovo PGT e pone l'attenzione sul tessuto urbano esistente e sugli ambiti già urbanizzati o da riqualificare; le aree a elevato valore ambientale, naturale e paesaggistico (Parco Campo dei Fiori, Rete Natura 2000, Rete Ecologica, ambiti agricoli) sono considerate elementi strutturali da tutelare, non riserve di espansione. Viene inoltre chiarito che temi, obiettivi e strategie del nuovo PGT, saranno approfonditi nella VAS al fine procedere con scelte di Piano commisurate ai reali fabbisogni e indagate rispetto ai loro effetti ambientali potenziali e la loro coerenza, sostenibilità e compatibilità su tutto il territorio comunale.

Nello Scoping, l'aspetto demografico non è specificatamente trattato, si rimanda quindi al Rapporto Ambientale la costruzione di scenari demografici futuri.

Il Documento di Scoping prevede il monitoraggio come fase essenziale della VAS, finalizzata alla verifica nel tempo degli effetti ambientali delle scelte del PGT, demandando al Rapporto Ambientale la definizione puntuale degli indicatori, delle modalità operative e delle responsabilità.

Lo Scoping richiama infine espressamente la necessità di verificare l'assoggettabilità del nuovo PGT alla Valutazione di Incidenza, in relazione alla presenza di siti della Rete Natura 2000 e alle possibili interferenze dirette o indirette delle scelte di Piano, demandando l'approfondimento al Rapporto Ambientale.

3 - CONSIDERAZIONI GENERALI

Si evidenzia fin da ora che il Documento di Scoping, nel richiamo agli obiettivi del PTR e della L.R. 31/2014, colloca il nuovo PGT in un quadro di riduzione del consumo di suolo demandando alla VAS e al Documento di Piano la verifica quantitativa di tale impostazione.

Il Documento propone una sintesi del quadro di riferimento programmatico valutandone il grado di incidenza sulla pianificazione comunale e il grado di definizione dei contenuti della programmazione territoriale entro il quadro di assetto del territorio comunale in senso generale. Il quadro è aggiornato alla recente revisione del PTR (approvato con DCR n. 1157 del 18/11/2025) che, si ricorda, ricomprende i contenuti dell'adeguamento alla LR. 31/14, mentre per la componente paesaggistica il riferimento è il Piano paesaggistico regionale (PPR), approvato con la d.c.r. n. 951 del 19 gennaio 2010.

Considerando la valutazione proposta di significativa incidenza sull'assetto del territorio comunale riconosciuto a diverse previsioni del vigente PTCP si segnala la recente adozione, da parte del Consiglio Provinciale (DCP n. 15 del 23/04/2026) della revisione di PTCP che, si ricorda, **acquisterà efficacia solo a seguito di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul BURL.**

Ai fini della valutazione di compatibilità con il PTCP, gli strumenti urbanistici comunali adottati dopo l'entrata in vigore della revisione di PTCP dovranno far riferimento ai nuovi elaborati di piano e, per quanto riguarda il consumo di suolo, ai criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR (ivi comprese le soglie di riduzione) vigenti, assunti dallo strumento provinciale. In ragione di quanto sopra, si ricorda che i riferimenti di scala sovracomunale per il nuovo PGT di Induno Olona saranno i criteri definiti per l'Ambito Territoriale Omogeneo "Varese e valli fluviali".

Fermo restando il generale richiamo ai contenuti del documento "criteri per il governo del territorio", in relazione alle specificità del territorio comunale di Induno e agli obiettivi assunti per la redazione del nuovo Documento di Piano, si segnala che, riguardo al sistema ciclopeditonale, la revisione di PTCP recentemente adottata individua le dorsali ciclopeditonali provinciali e, tra queste, in territorio di Induno Olona, un tratto "pianificato" della dorsale del Piambello. Si specifica che i tratti "pianificati" assumono efficacia di orientamento e indirizzo per la pianificazione comunale e per le pianificazioni provinciali di settore, sono finalizzati a garantire il completamento e la continuità delle suddette dorsali provinciali e hanno (nella tavola P4-MOB4) una localizzazione indicativa (effettuata sulla base di precedenti studi e/o ipotesi di fattibilità già condivisi nell'ambito di confronti o intese/accordi istituzionali tra Provincia, Comuni, Comunità Montane, Parchi, ecc.), allo stato attuale costituiscono, quindi, ipotesi di assetto cui potrà conseguire la definizione puntuale del tracciato, anche in sede di PGT, facendo riferimento alla fascia di possibili variazioni già individuata nella suddetta tavola.

Per la dorsale in oggetto si segnala che nell'*approfondimento tematico mobilità leggera* della revisione di PTCP adottata vengono proposte alcune specifiche relative al tracciato interno al territorio del Parco del Campo dei Fiori, richiamando la prevalenza della pianificazione territoriale dell'area protetta.

Si precisa, inoltre, che per alcune tematiche già richiamate nel DdS, quali rete ecologica, agricoltura e paesaggio, il PTCP ha apportato degli aggiornamenti rispetto al piano vigente (da verificare puntualmente), altre tematiche sono state introdotte dallo strumento provinciale per la prima volta e dovranno essere quindi considerate anche nel redigendo Piano comunale (ad esempio la tematica relativa agli areali della rigenerazione, alla rete verde, etc.).

Per la redazione della Carta del consumo di suolo il PGT dovrà comunque far riferimento al cap. 4 dei Criteri PTR e, a tal proposito, si ricorda che il Bilancio Ecologico del Suolo non superiore a zero:

- dovrà essere riferito alle previsioni del PGT vigente al 2.12.2014 (DdP, PdR, PdS alla data di entrata in vigore della LR n. 31/2014;
- dovrà rispettare i criteri di qualità (cap. 4.4.3), riferiti all'applicazione del BES (cap. 4.4.1, 4.4.2), per cui *"il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico"*.

È opportuno che l'elaborazione della Carta del Consumo di Suolo, ancorché afferente al Piano delle Regole (ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera e-bis, della LR 12/05), sia messa a disposizione già nell'ambito della valutazione ambientale, al fine di meglio esplicitare i dati relativi alla quantificazione del BES (e/o della riduzione del consumo di suolo) e degli elementi descrittivi contenuti nella relazione ad esso afferente.

In questa fase, in cui non sono ancora note le previsioni del Piano, non è possibile esprimere valutazioni di merito rispetto alle diverse tematiche; ma si rileva una complessiva coerenza degli obiettivi di piano rispetto agli obiettivi del Piano Regionale e dell'adottata revisione del PTCP, si valuta positivamente, l'analisi dell'inquadramento territoriale rispetto agli elementi di sensibilità e i vincoli riportati dagli strumenti di scala vasta (seppur da integrare rispetto di contenuti della revisione di piano) da cui emerge in particolare

che il territorio è inserito in un contesto prealpino di elevato valore naturalistico e paesaggistico, interessato in particolare dalla presenza Parco Regionale Campo dei Fiori, dei siti della Rete Natura 2000 e della Rete Ecologica Regionale e Provinciale, nonché dalla Rete Campo dei Fiori Ticino. Si condivide con lo Scoping che per tali elementi di sensibilità dovrà essere posta un'attenzione di tutela da approfondire nelle fasi successive del processo di VAS. Non di meno lo Scoping, nell'analisi di inquadramento, riconosce la presenza di vulnerabilità idraulica e idrogeologica legata alla presenza del Fiume Olona e al reticolo idrico minore che generano aree potenzialmente esposte ad allagamenti e dissesti e quindi vincoli che dovranno essere approfonditi nella VAS poiché condizionanti la trasformabilità del territorio.

A tal proposito si ricorda che il Comune di Induno Olona rientra nell'elenco dei Comuni con modifiche alle aree allagabili – Revisione 2025 del nuovo PGRA; tali aggiornamenti, pur non essendo ancora approvati con D.P.C.M., producono effetti giuridicamente rilevanti: per le aree di nuova individuazione, le misure temporanee di salvaguardia (di cui alla Del. CIP n. 11/2025) rendono immediatamente applicabili le disposizioni normative del Titolo V delle Norme di Attuazione del PAI Po, nelle more dell'approvazione definitiva e del recepimento negli strumenti urbanistici comunali.

Si apprezza anche l'importanza data alla necessità di operare una riqualificazione in particolare concentrando l'attenzione sugli ambiti urbani consolidati e le aree dismesse, con l'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio esistente; una riconversione funzionale (mix residenziale–servizi–attività compatibili); apportare un miglioramento della qualità urbana senza ulteriore espansione.

Appurati tali aspetti e l'attenzione posta in questa fase preliminare, si rimanda, alla fase successiva la valutazione della sostenibilità ambientale degli obiettivi di sviluppo e delle azioni di Piano, richiamando anche alla necessità di definirli in base ad un principio di coerenza rispetto al fabbisogno residenziale effettivo al fine di poter quantificare e ottimizzare trasformazioni territoriali in essere e previste, in applicazione di quanto previsto dalla LR 12/2005 (che prevede che gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo che tengano conto *della riqualificazione del territorio e della minimizzazione del consumo di suolo* considerando *l'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali*) ed in coerenza con quanto previsto dal PTR per la stima dei fabbisogni.

Il Documento di Scoping non contiene indicazioni rispetto l'andamento demografico del comune alle stime in merito ai fabbisogni insediativi che saranno oggetto di approfondimento nel progetto di piano e nel Rapporto Ambientale.

Si richiamano i criteri del PTR relativi alla stima dei fabbisogni, che rimandano alle analisi e stime demografiche disponibili più aggiornate al momento della redazione delle analisi di piano (e in particolare alle previsioni Polis-CRESME per Regione Lombardia anni 2017 - 2036)⁴ ed all'opportunità di considerare l'unità familiare quale espressione del fabbisogno abitativo.

In generale il PTR prevede che *al netto della difficoltà di reperire tali informazioni in forma adeguata, la stima del fabbisogno residenziale connesso al bisogno di ciascun nucleo familiare residente di prima casa deve quindi esplicitare almeno:*

- *dal lato della domanda, la "dimensione" attuale e prevista nell'arco di tempo considerato della popolazione in cerca di abitazione e gli standard qualitativi e dimensionali (spazio minimo per occupante) richiesti dalla domanda locale;*
- *dal lato dell'offerta, la quantità e qualità dello stock esistente considerando 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".*

⁴ Nel PTR (cap. 4.2.3.2) viene precisato che *"Per le previsioni di andamento della popolazione residente, i Comuni e le Province/CM possono fare riferimento ai servizi e agli studi statistici disponibili. Si richiamano in particolare quelli di Istat e Regione, che considerano diverse ipotesi di crescita (solitamente distinte in bassa, alta e media) in ragione di differenti assunzioni sull'andamento della fecondità. 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 delle tendenze registrate in un arco temporale significativo (ad esempio ultimo ventennio)."*

Per quanto attiene alla verifica delle interferenze con Rete Natura 2000 il Documento di Scoping riconosce che il comune di Induno Olona è interessato direttamente dalla presenza di Siti Rete Natura 2000 di Regione Lombardia e che *la Variante al PGT ha, quindi, la possibilità di introdurre direttamente all'interno dei territori protetti particolari fattori di impatto e minaccia individuati dal Piano di gestione del sito di Rete Natura 2000 per il territorio in esame; potrebbe quindi avere ricadute dirette in relazione ai processi, in atto o potenziali, che possono avere un impatto negativo sullo stato di conservazione del sito, e che vengono approfondite in fase di Rapporto ambientale e di Valutazione di incidenza.* Il Documento richiama correttamente le DGR 4488/2021 e 5523/2021 sulle modalità di redazione della Valutazione d'Incidenza (VIncA) e, nello specifico, *la presentazione di informazioni da parte del proponente del Piano/Programma sotto forma di Studio di Incidenza, in cui devono essere descritte ed identificate le potenziali fonti di impatto ed interferenza generate dal Piano/Programma sul sistema ambientale, con riferimento a parametri quali: estensione, durata, intensità, periodicità e frequenza.* Si ricorda che la valutazione di incidenza è dovuta anche per aree interne alla Rete Campo dei Fiori / Ticino (nell'ambito del medesimo Studio di Incidenza).

Si ricorda che, a seguito della Legge Regionale 15/2024 le varianti che prevedono la localizzazione di nuovi insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale (superiore ai 3 ha), sono da assoggettare a intesa di co-pianificazione ai sensi dell'art. 5 della suddetta normativa regionale; l'intesa è svolta secondo le modalità attuative definite dalla D.G.R. 11 novembre 2024, n. XII/3388 (allegato A, punto 2.2⁵).

Inoltre, è sempre necessario allegare alla documentazione, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1" (rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314), che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6", attestante la congruità delle trasformazioni previste con la classe di fattibilità geologica stabilita nello studio geologico a supporto del PGT. Tale Allegato dovrà essere firmato sia dal geologo che dal redattore del progetto urbanistico.

La finalità della componente geologica del PGT è quella di prevenire i rischi geologici, idrogeologici e sismici nella pianificazione territoriale. I criteri e indirizzi di cui all'art. 57 della l.r. 12/2005 definiscono la metodologia da seguire per la redazione e l'aggiornamento di tale componente geologica e l'Allegato 1 a tali criteri riporta l'elenco degli studi e dei dati da consultare obbligatoriamente nella fase di redazione e aggiornamento della componente geologica. A tale Allegato 1 fanno riferimento anche gli Indirizzi operativi regionali per la redazione e l'aggiornamento dei piani di protezione civile ai diversi livelli territoriali approvati con d.g.r. XI/7278/2022, che, ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 29 dicembre 2021, n. 27 "Disposizioni regionali in materia di protezione civile", "assumono carattere vincolante per la redazione, l'aggiornamento o revisione e la valutazione periodica della pianificazione di protezione civile di livello territoriale locale" e definiscono, al punto 1.4.8., le modalità di integrazione tra Piani di Governo del Territorio e Piani di protezione civile, con riguardo ai quadri conoscitivi, agli apparati analitici, alle previsioni, alla necessaria coerenza con gli scenari di rischio.

Infine, con riguardo al servizio idrico integrato si rimanda al parere ATO allegato alla presente istruttoria.

Varese, 05.05.2026

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

⁵ In caso di [...] un nuovo documento di piano, che destini un'area a insediamenti logistici sovracomunali prima della definizione degli ATI o all'esterno (anche solo parzialmente) di questi, se già definiti (art. 15, comma 7-sexies l.r. 12/2005 inserito dall'art. 2, comma 1, lett. a) l.r. 15/2024): il procedimento di intesa precede la valutazione di compatibilità della proposta di variante ai sensi della l.r. 12/2005 (art. 13, commi 5, 7 e 8, e art. 14, comma 5) e quindi la richiesta del Comune di attivazione della procedura di intesa si colloca nella fase istruttoria della proposta di variante, che verrà successivamente adottata dal Consiglio Comunale; la procedura di VAS si uniforma al principio di non duplicazione dei procedimenti e quindi nell'ambito della procedura VAS avviata dal Comune dovrà essere esaminata l'intesa di copianificazione e le eventuali prescrizioni imposte; a seguito della sottoscrizione dell'intesa di co-pianificazione e previa conclusione della procedura di VAS, il Comune procede all'adozione della variante al documento di piano, di un piano attuativo in variante al documento di piano o al piano delle regole, di un nuovo documento di piano. Il Comune è tenuto a recepire le eventuali prescrizioni contenute nell'intesa.