

**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VARIANTE PUNTUALE AL PGT DI GORLA MINORE
VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP**
ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12**1. PREMESSA**

Il Comune di Gorla Minore, in data 15.04.2026 con PEC n. 18353 ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP della variante al Piano di Governo del Territorio¹ (Piano Attuativo C 5), adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 27.11.2023. In relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi², l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha espresso PARERE POSITIVO circa la compatibilità ambientale del PA C5 in variante al PGT con decreto del 31.07.2023.

Si precisa che in questa sede, la Variante è stata analizzata 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 degli articoli 13 comma 5 e 15 comma 5, 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, approvati con la D.C.R. 1157 del 18 novembre 2025 entrati in vigore il 28 gennaio 2026, come stabilito dall'Avviso pubblicato sul BURL n. 5 del 28 gennaio 2026). Si sottolinea che tali aggiornati criteri e indirizzi per la pianificazione, allegati al PTR, anch'esso aggiornato, sono già applicabili a tutti gli strumenti di pianificazione territoriale e hanno superato la versione precedente approvata con DCR 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 stretta osservanza delle competenze provinciali e, pertanto, esclusivamente al fine dell'espressione del parere di compatibilità con il PTCP, senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2. Attività del Gruppo di Lavoro multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro 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 PROPOSTA DI VARIANTE

La variante è stata esaminata in fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, la documentazione adottata per questa fase di compatibilità non individua modifiche rispetto alla descrizione fornita entro il già analizzato Rapporto Preliminare (di cui al parere tecnico provinciale allegato alla DD n. 188 del 19.07.2023).

¹ Il PGT risulta approvato con DCC n. 5 del 08.04.2014 e pubblicato su BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 31 del 30.07.2014; il DdP è stato prorogato con, inoltre, l'Amministrazione ha prorogato la validità del Documento di Piano con DCC n. 10 del 18.02.2019

La Variante al vigente PGT è riferita dunque, ad un ambito di trasformazione per insediamenti residenziali del DdP denominata C5 ed individuata in figura 1 (stralcio del vigente DdP (tav. 1° previsioni). Nella figura 2 successiva si identifica la stessa area oggetto di variante con perimetro rosso e si osserva la sua collocazione a nord est del territorio del comune di Gorla Minore, precisamente in via Grazia Deledda, i terreni sono di proprietà della società "VERDE LUNA" e hanno un'estensione totale pari a 7.258.73 mq. Dalla descrizione della documentazione pubblicata per la variante, e dalla lettura dei due stralci a seguire (PGT e ortofoto) si osserva che l'area confina a sud con la sopracitata via Deledda e un'area già urbanizzata ai fini residenziali, a est con un insediamento per servizio (campo sportivo comunale) e a nord con un'area agricola allo stato di fatto nonché di tutela ambientale del PGT vigente.

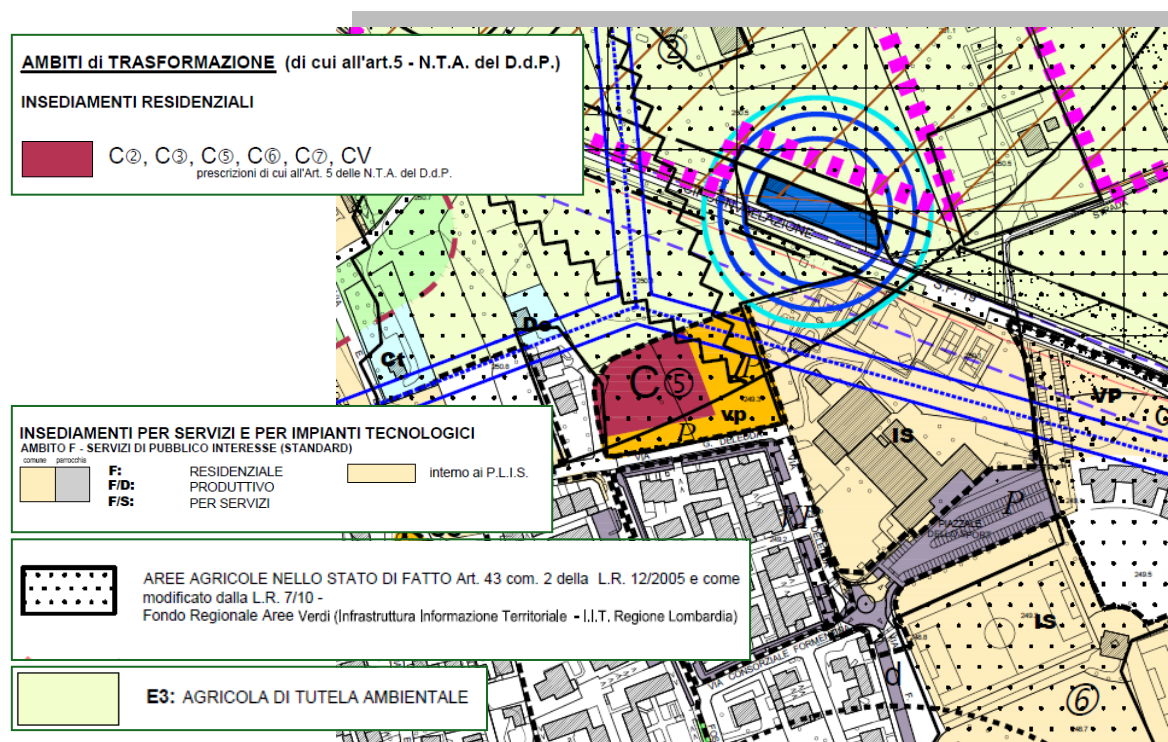


Fig. 1 stralcio tav. 1° DdP vigente



Fig. 2 - inquadramento area di variante su base cartografica ortofoto

Le modifiche alla scheda del PA C5 riguardano essenzialmente solo gli indici di edificabilità senza modificare né la destinazione residenziale né il tipo di servizio da cedere (che viene confermato anche se in riduzione). A seguire, in tabella, vengono riportate le modifiche³.

TEMI DI VARIANTE			
		PARAMETRI VIGENTE	PARAMETRI PA VARIANTE
Superficie territoriale	SE (St)	7.125 mq	7.258,73 mq
Superficie edificabile	SU (Sf)	3.447 mq	4.229,53 mq
Indice di utilizzazione fabbricabile fondiaria	IFF	1 mc/mq	0,71 mc/mq
Volume di progetto realizzabile	V	3.447 mc	3.000 mc
Indice di pertinenza	IFF	0,50 mc/mq	0,35 mc/mq
Volume di pertinenza	V	1.723,50 mc	1.500 mc
Abitanti insediabili		28,72	25
Area a standard	F	3.678 mq	3.029,20 mq
Superficie permeabile	SI	45%	30% di SF
Utilità pubbliche		realizzazione parcheggio pubblico al servizio del plesso polisportivo comunale	

Fig. 3 – estratto documentazione di variante – tabella delle modifiche

La relazione specifica che la modifica di tali parametri, da cui la variante, si rendono necessari al fine di consentire l'attuazione dell'ambito di intervento in quanto, il rapporto tra aree da cedere e la rimanente Superficie Fondiaria destinata all'edificazione, unitamente all'elevato costo delle opere di urbanizzazione da realizzare, hanno per anni reso economicamente insostenibile l'intervento da parte dei proprietari.

Considerando dunque, sia il permanere dell'interesse pubblico dell'aree a parcheggio necessario a servire gli impianti sportivi confinanti, sia la sostenibilità economica dell'intervento, è stata proposta una variante alla scheda del PA che porta alle modifiche in tabella precedente.⁴

Il disegno planimetrico dell'area di variante vede la suddivisione in sei lotti edificabili aventi tipologia edilizia coerente con quella della zona residenziale ad esso confinate (a sud). Gli edifici avranno 1, 2 e 3 piani fuori terra, sottotetto e interrato con relative autorimesse. Tale disegno è comunque suscettibile di modifiche purché esse non costituiscano variante a norma dell'art. 14, c. 12, della L.R. n. 12/2005.

Il progetto prevede la realizzazione del parcheggio pubblico al servizio del centro sportivo con previsione di: 86 posti auto (tra cui i parcheggi per persone con impedita e/o ridotta capacità motoria e/o parcheggi rosa) e area parcheggio moto/bici. I parcheggi e le corsie di manovra verranno realizzati in cemento drenante colorato.

Si prevede inoltre la segnaletica orizzontale e verticale, la linea di irrigazione automatica, l'illuminazione pubblica, l'isola ecologica in sito dedicato e opportunamente schermata da siepe a verde, la linea della fognatura completa di caditoie, le linee di raccolta e di pozzi perdenti a norma. Infine, la sistemazione/completamento di Via Deledda con previsione di 25 parcheggi (compresi quelli per persone con impedita e/o ridotta capacità motoria e/o parcheggi rosa), marciapiedi e aree a verde anche piantumate con funzione filtrante e di decoro urbano.

³ Come già verificato nell'istruttoria di verifica di assoggettabilità alla VAS, si ribadisce che non costituisce variante la modifica della superficie territoriale (SE) del lotto, rientrando la stessa nella tolleranza ammessa (art. 5 delle NTA del DdP), infatti: SE da scheda PGT vigente: 7.125 mq; SE da catasto: 7.291 mq; SE da rilievo piano altimetrico: 7.258,73 mq. Ne costituisce variante l'eliminazione dal lotto di un tratto di gasdotto Cesano Maderno-Novara DN300 perché dismesso (come da dichiarazione di Snam Rete e Gas S.p.A).

⁴ Si precisa che il riequilibrio della quantità di aree da cedere come standard è comunque superiore rispetto al minimo dovuto di 737,50 mq. Contestualmente è stata proposta la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione richiesti dall'interesse pubblico.



Fig. 4 Planimetria e foto inserimento – estratto dalla documentazione di variante.

4. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DI COERENZA CON I CRITERI REGIONALI PER LA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO.

Si premette che nel parere rilasciato per la Verifica di Assoggettabilità a VAS (EVAS), la Provincia di Varese, ha ritenuto che la variante non presentasse criticità da richiedere un più approfondito processo di VAS, pur segnalando l'opportunità di valutazioni in merito agli effetti della scelta di riduzione dell'indice di utilizzazione fondiaria sulla utilizzazione ottimale della risorsa suolo.⁵ La documentazione adottata conferma le scelte proposte in sede di assoggettabilità a VAS non integrando argomentazioni specifiche.

Con la presente istruttoria, volta alla verifica di compatibilità tra gli elementi di variante del PA adottato e il PTCP si rileva che:

- La variante non ha ricadute specifiche di **natura paesaggistica** di scala vasta per cui, in riferimento agli articoli delle NdA del PTCP inerenti al tema (ambiti di rilevanza paesaggistica, centri storici e viabilità storica di cui gli artt. 65-68), si ritiene che la Variante, non discostandosi in modo sostanziale da quanto già previsto dal PGT, sia coerente con il contesto già valutato e non si solleva delle criticità;
- non incide sulla **rete ecologica** (come già evidenziato in verifica di assoggettabilità alla VAS);
- la variante, inoltre, non risulta interessare **siti Natura 2000** e non rientra nell'ambito d'applicazione della Valutazione di Incidenza;

⁵ Nell'istruttoria di verifica Provincia si è espressa come segue: "Si sottolinea però che lo scenario proposto dalla variante, diminuendo sia l'indice di utilizzazione fondiaria che la superficie permeabile, pur interessando aree già destinate all'edificazione, appare a minore sostenibilità ambientale se si guarda all'obiettivo di minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali posto dalla normativa regionale. Posto che a livello di scala vasta l'entità della variante non si reputa rilevante per gli aspetti evidenziati, ma, essendo contenute nel RP unicamente motivazioni riguardanti la sostenibilità economica dell'intervento, si ritiene che tali valutazioni debbano estendersi agli impatti locali su ambiente e paesaggio, non escludendo la possibilità di confermare, quantomeno, la medesima superficie permeabile del PGT vigente."

- relativamente all'**invarianza idraulica**, si prende atto che *“è stata redatta apposita relazione di invarianza idraulica al fine della verifica e del dimensionamento dei presidi di invaso e smaltimento delle acque meteoriche, a seguito del recepimento del principio di Invarianza Idraulica in relazione alle superfici permeabili ed impermeabili presenti nell'area di competenza dei lotti di terreno”*;
- in riferimento all'aspetto **viabilistico** non vi sono elementi di incompatibilità con il PTCP;
- nessuna incompatibilità nemmeno in tema di tutela delle acque;
- per quanto attiene al **recapito dei reflui** si rimanda al parere espresso da ATO - Protocollo n. 23839 del 13.05.2026, che sia allega con la presente istruttoria.

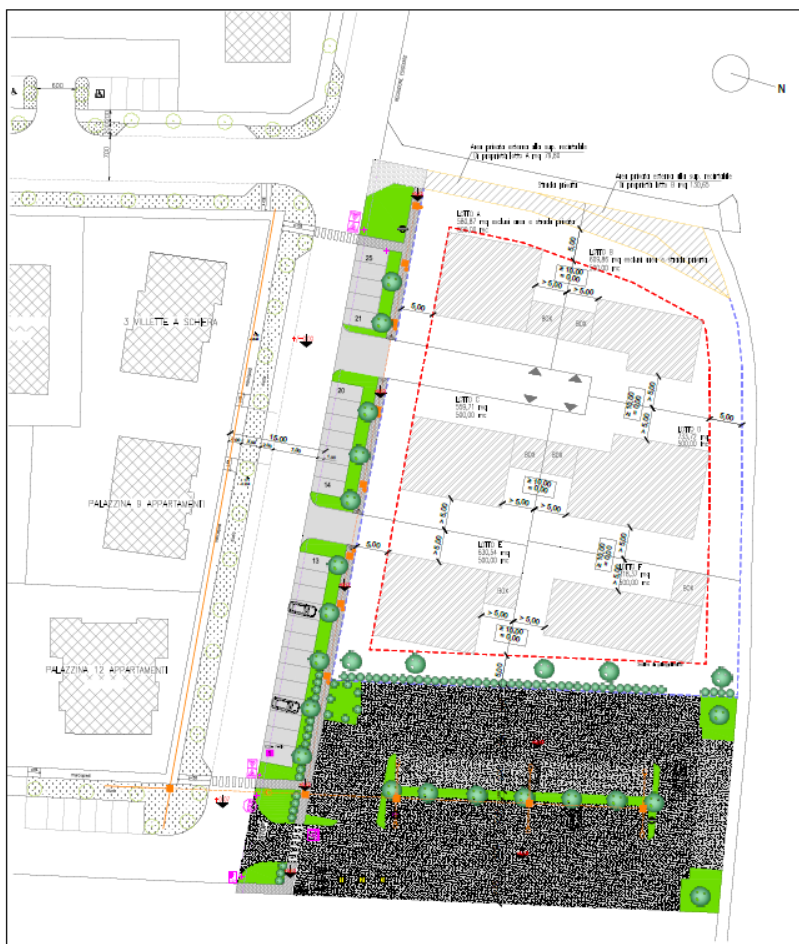


Fig. 5 Planimetria di progetto con inserimento alberatura.

4.1 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

Come già evidenziato entro il parere di verifica di assoggettabilità alla VAS, la variante non introduce nuovo consumo di suolo in quanto si riferisce ad area già ritenuta a suo tempo urbanizzabile dal PGT. La stessa variante rientra inoltre nelle casistiche ammissibili ai sensi dell'art. 5, comma 4, della legge regionale n. 31/2014 (così come modificata dalla LR n. 16/2017)⁶.

In relazione alle politiche regionali per la riduzione del consumo di suolo, la variante, non avendo ricadute sull'area vasta e non apportando nuovo consumo di suolo, risulta coerente anche rispetto ai Criteri PTR.

⁶ per cui i Comuni, fino all'adeguamento al Piano Territoriale Regionale, possono approvare Varianti e PA in Variante, 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.

5. NOTE

Si ricorda che dovrà essere redatto e allegato alla documentazione la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"⁷ (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6"⁸). Tale Allegato dev'essere adottato e approvato insieme agli altri elaborati.

Si segnala che, a seguito di Accordo con la Regione Lombardia, 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 della variante al PGT.

Le modalità per la trasmissione del PGT in formato digitale, al fine della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL, e il fac-simile della lettera di richiesta sono pubblicati sul sito istituzionale della Provincia di Varese al seguente link: [richiesta pubblicazione BURL](#)

Si richiama al Comune che con la DGR n. X/6738 del 19.06.2017 "Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA) nel settore urbanistico [...]" è stata approvata la normativa sulle aree allagabili e che i Comuni sono tenuti a verificare e/o aggiornare il proprio strumento urbanistico con le tempistiche previste dall'art. 5 della L.R. n. 31/2014. Inoltre, si segnala che il comune di Gorla Minore rientra tra l'elenco dei comuni tenuti alla modifica delle aree allagabili con riferimento alla "Proposta ADBPO a seguito dell'aggiornamento dell'analisi dell'asta del Fiume Olona".

6. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Esaminata la documentazione adottata, visti gli esiti dell'istruttoria, per la quale non si è reso necessario un confronto con il Comune, si ritiene che le modifiche operate dalla variante siano compatibili con il PTCP e coerenti con il PTR.

Varese, 15.06.2006

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Dott.ssa Samuela Farina

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.

⁷ Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

⁸ Rif. DGR n. 6738 del 19.06.2017.