

AREA TECNICA  
SETTORE TERRITORIO

DECRETO N. 82 DEL 06/05/2025

**OGGETTO: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GORLA MAGGIORE - PARERE.**

**IL DIRIGENTE**

VISTI:

- la L. 241/1990 *Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;
- il D.Lgs. 267/2000, *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*, in particolare l'articolo 107, *Funzioni e responsabilità della dirigenza*;
- la Legge 56/2014, *Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*;
- la L.R. 12/2005, *Legge per il governo del territorio*;
- la L.R. 31/2014 *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*;

VISTE:

- la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 56 del 27.11.2024, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 e la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 63 del 18.12.2024, con cui è stata approvata la nota di aggiornamento del DUP 2025-2027;
- la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 77 del 19.12.2024, di approvazione del bilancio di previsione finanziario 2025-2026-2027;
- la Deliberazione Presidenziale n. 196 del 23.12.2024, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025/2027;
- la Deliberazione Presidenziale n. 14 del 31.01.2025, di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2025/2027;

CONSIDERATO che nel "Documento Unico di Programmazione 2025-2027" aggiornato, viene individuato, l'obiettivo strategico 7 "Governare il Territorio";

DATO ATTO che quanto disposto con il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti, presenti o futuri, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

PRESO ATTO che:

- il PTCP è stato approvato in data 11.04.2007, con Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 27 ed ha acquistato efficacia in data 02.05.2007 in seguito alla pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie inserzioni e concorsi n. 18, del 2 maggio 2007;
- è stata approvata l'integrazione del Piano Territoriale Regionale con Deliberazione di Consiglio Regionale n. XI/411 del 19.12.2018, il cui avviso è stato pubblicato sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 13.3.2019;

RILEVATO che:

- l'articolo 4, *Valutazione ambientale dei piani*, L.R. 12/2005, al comma 1 stabilisce: «Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi»;

- il medesimo articolo, al comma 2, precisa che: «sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi»;
- il medesimo articolo, al comma 2 bis, precisa che: «le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) »;
- il D.Lgs. 152/2006 *Norme in materia ambientale*, nella Parte Seconda, stabilisce anche le procedure per la valutazione ambientale strategica;
- la L.R. 31/2014 detta disposizioni in materia di riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato;
- la Deliberazione del Consiglio Regionale del 13.03.2007 – n. VIII/351, detta gli indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 10.11.2010, n. 9/761, avente ad oggetto *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS* (art. 4, L.R. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – *Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971* approva i nuovi modelli metodologici procedurali e organizzativi;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 25.07.2012, n. 9/3836, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Ordinaria n. 31 del 03.08.2012, avente ad oggetto *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS* (art. 4, L.R. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – *Approvazione allegato 1u* riguarda il modello metodologico, procedura e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – variante al piano dei servizi e piano delle regole;

CONSIDERATO che la Provincia, in qualità di ente territorialmente interessato, è chiamata a partecipare ai processi di valutazione ambientale/verifiche di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ed esprime il proprio parere nell'ambito del processo in corso;

CONSIDERATO che l'istruttoria relativa ai procedimenti di valutazione di compatibilità e di valutazione ambientale strategica viene svolta dal Settore Territorio dell'Area Tecnica (già Area 4), supportato dal gruppo di lavoro costituito con Decreto del Direttore Generale n. 97 del 27.11.2017, avente ad oggetto *Costituzione gruppo di lavoro multidisciplinare - in materia di valutazione/verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e di valutazione ambientale di piani e programmi attinenti alla pianificazione territoriale, urbanistica e forestale (L.R. 12/2005) - ed approvazione delle Modalità Operative e di funzionamento*, già costituito con precedente Decreto n. 91/2014;

VISTA la comunicazione del Comune di Gorla Maggiore, acquisita al protocollo in data 21/03/2025 n. 15658 avente ad oggetto “Convocazione della 2° conferenza di valutazione del Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica nell'ambito del procedimento di VAS della variante generale degli atti del PGT”, che convoca la citata conferenza per il 07/05/2025;

PRESO ATTO che il Comune di Gorla Maggiore ha approvato il Piano di Governo del Territorio con DCC n. 47 del 23/12/2009 e il relativo avviso è stato pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 14/04/2010;

CONSIDERATO che, la documentazione è stata pubblicata sul sito web regionale SIVAS (Sistema Informativo Lombardo Valutazione Ambientale Piani e Programmi) in data 21.03.2025;

DATO ATTO che il parere in oggetto riguarda esclusivamente la valutazione ambientale strategica inherente alla variante in argomento, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;

CONSIDERATO altresì che:

- in data 27/03/2025 è stato attivato il gruppo di lavoro intersetoriale e multidisciplinare citato;
- si è conclusa l'istruttoria finalizzata all'espressione del parere della Provincia;

ESAMINATO l'allegato documento tecnico datato 06/05/2025 (Allegato A), parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla valutazione ambientale strategica della Nuovo Documento di Piano del PGT del Comune di Gorla Maggiore;

DATO ATTO che la variante in argomento dovrà essere valutata ai fini della compatibilità con il PTCP e in tale sede la Provincia è chiamata anche a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del Piano Territoriale Regionale sul contenimento del consumo di suolo (ex art. 5, comma 4, L.R. 31/2014);

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e del 1° comma dell'articolo 30, "Obbligo di astensione" del vigente *Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi*, non si rileva alcun conflitto di interessi, nemmeno potenziale, relativamente ai componenti del gruppo di lavoro intersetoriale e multidisciplinare che hanno partecipato all'istruttoria, al Responsabile dell'Istruttoria, al Responsabile del Procedimento nonché Responsabile di Settore ed al Dirigente competente ad adottare il provvedimento finale;

RICHIAMATI:

- la Deliberazione Presidenziale n. 75 del 10.6.2024, "Atto di indirizzo per l'espressione di pareri in materia di commercio e di pianificazione";
- la Deliberazione Presidenziale n. 9 del 24.1.2020, che approva l'organigramma e funzionigramma dell'Ente e demanda ad atti di microorganizzazione di competenza dirigenziale l'articolazione dei Settori in uffici con rilevanza meramente interna e la successiva Deliberazione Presidenziale n. 126 del 12.10.2023 di modifica del funzionigramma dell'Ente (non essendo completamente in vigore la nuova struttura organizzativa ed il funzionigramma, di cui alle Deliberazioni Presidenziali n. 5/2025, n. 13/2025 e n. 69/2025);
- il Decreto dirigenziale n. 369 del 28.12.2023 che definisce la microstruttura dell'Area Tecnica in seguito alla modifica del funzionigramma dell'Ente (D.P. n. 126/2023);
- il Decreto Presidenziale n. 68 del 29.4.2025, "Incarichi dirigenziali a decorrere dall'1.5.2025", che conferma al sottoscritto la responsabilità dirigenziale dell'Area Tecnica;
- il Decreto dirigenziale n. 347 del 21.12.2023, con il quale è stato attribuito l'incarico di elevata qualificazione presso il Settore Territorio alla dipendente Dott. Lorenza Toson per il periodo corrente dall'1.1.2024 all'1.1.2026;
- Decreto Dirigenziale n. 65 del 25.3.2024, relativo all'individuazione dei responsabili dei procedimenti e delega di funzioni dirigenziali relativamente ai Settori dell'Area Tecnica, integrato dal Decreto Dirigenziale n. 78 del 2.5.2024 e n. 105 del 12.6.2024;
- gli articoli 25, Criteri generali in materia di organizzazione e 26 Segretario Generale, Dirigenti e Direttore Generale dello Statuto vigente;

ATTESTATA la regolarità tecnica del presente atto e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

#### DECRETA

1. DI APPROVARE gli esiti dell'istruttoria contenuti nell'allegato documento tecnico datato 06/05/2025 (allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla valutazione ambientale strategica della Nuovo Documento di Piano del PGT del Comune di Gorla Maggiore;
2. DI VALUTARE che lo scenario proposto dal nuovo PGT di Gorla Maggiore, riducendo il consumo di suolo, sia volto ad una maggiore sostenibilità ambientale e che, al fine di garantire la piena sostenibilità delle scelte di piano rispetto alle trasformazioni infrastrutturali intervenute, è opportuno venga rivalutata la previsione produttiva relativa all'ambito ACP2, interferente rispetto alla continuità ecologica nord-sud;
3. DI RIMANDARE ai contenuti dell'Allegato Tecnico per ulteriori puntuali valutazioni e per il perfezionamento della documentazione di piano, in particolare per quanto attiene alla valutazione di coerenza con il PTR da effettuarsi in fase di verifica di compatibilità con il PTCP;
4. DI SEGNALARE che la variante in argomento dovrà essere valutata ai fini della compatibilità con il PTCP e in tale sede la Provincia è chiamata anche a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del Piano Territoriale Regionale sul contenimento del consumo di suolo (ex art. 5, comma 4, L.R. 31/2014);
5. DI RIMANDARE altresì, in merito alla successiva valutazione/verifica di compatibilità con il PTCP al seguente indirizzo, [Compatibilità con il PTCP](#), dove sono indicate le modalità di richiesta;

6. DI PRECISARE che il parere in oggetto riguarda esclusivamente la valutazione ambientale strategica inerente alla variante in argomento, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;
7. DI TRASMETTERE il presente atto al Comune di Gorla Maggiore;
8. DI DARE ATTO che:
  - la conferenza di valutazione è fissata per il giorno 07/05/2025;
  - il presente provvedimento resterà pubblicato sul sito web provinciale nella sezione *Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio* ex art. 39 del D.Lgs. 33/2013;
  - quanto disposto con il presente decreto non comporta riflessi diretti o indiretti, presenti o futuri sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
  - il responsabile del Settore Territorio ed il responsabile del presente procedimento è la Dott. Lorenza Toson;
  - ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e del 1° comma dell'articolo 30, "Obbligo di astensione" del vigente *Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi*, non si rileva alcun conflitto di interessi, nemmeno potenziale, relativamente ai componenti del gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare che hanno partecipato all'istruttoria, al Responsabile dell'Istruttoria, al Responsabile del Procedimento nonché Responsabile di Settore ed al Dirigente competente ad adottare il provvedimento finale.

IL DIRIGENTE  
GIUSEPPE RUFFO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

n. 1 allegato

## AREA TECNICA

## Settore Territorio

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

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

## DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO DEL COMUNE DI GORLA MAGGIORE

*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 Gorla Maggiore, in data 21.03.2025, ha messo a disposizione<sup>1</sup> la documentazione inerente al processo di Valutazione Ambientale Strategica della “variante generale” al proprio PGT, che s’intende come nuovo Documento di Piano (DdP) del PGT<sup>2</sup>, unitamente alla Variante al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS).

Come sembra enunciare il Rapporto Ambientale (RA) a pag. 36, il nuovo PGT proposto, vuole essere in adeguamento diretto al PTR<sup>3</sup>. Da ciò si rimanda alle indicazioni in sede di scoping e cioè che il Piano, dovrà garantire la coerenza con tutti i criteri<sup>4</sup> PTR per il contenimento del consumo di suolo.

Questa relazione illustra gli esiti dell’esame degli elaborati messi a disposizione (Rapporto Ambientale – RA e bozza degli elaborati di Piano), attraverso considerazioni, sia di carattere generale, sia specifiche, rispetto agli obiettivi di sostenibilità fissati dal PTCP. Vengono, inoltre, riportate informazioni aggiuntive utili per la predisposizione della documentazione da contemplare per l’adozione e la compatibilità col PTCP, nonché per la verifica del corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR<sup>5</sup>.

Trattandosi di un nuovo Documento di Piano, esso riavvia i termini di validità quinquennali previsti dall’art. 8, comma 4 della LR n. 12/2005.

<sup>1</sup> Rif. PEC n. 15658 del 21.03.2025 (conferenza VAS convocata in data 07.05.2025).

<sup>2</sup> Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 23.12.2009, divenuto esecutivo dal 14.04.2010 a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 15. Con DCC n. 8 del 29.04.2014 è stata adottata la Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio (PGT) divenuta esecutiva dal 12.08.2015 a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.33 del 12.08.2015.

<sup>3</sup> Rif. Pag. 36 RA: *“In sede della presente revisione del PGT ai fini dell’adeguamento alla L.R. n° 31/14, il Comune recepisce la soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo dettata dagli strumenti di pianificazione sovraordinati. Per svolgere questa azione di governo del territorio l’amministrazione si è avvalsa degli strumenti che il PTR mette a disposizione a partire dalle caratteristiche specifiche dell’Ambito di appartenenza, dalle analisi della struttura e delle qualità ambientali, agronomiche, paesaggistiche del territorio e di qualità dei suoli, così come indicate nelle tavole del piano dell’Integrazione del PTR. L’adeguamento dello strumento urbanistico è avvenuto attraverso i criteri stabiliti dal PTR, le modalità per il calcolo del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, nonché la redazione della Carta del consumo di suolo del PGT secondo criteri omogenei e condivisi.”*

<sup>4</sup> Definizione e modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla LR n. 31/2014 e dall’integrazione PTR (cap. 2.1); soglia di riduzione del consumo di suolo (cap. 2.2), calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della L.R. n. 31/2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale; stima dei fabbisogni (cap. 2.3); criteri di qualità per l’applicazione della soglia (cap. 3); criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4); criteri per la rigenerazione territoriale e urbana (cap. 5); monitoraggio del consumo di suolo (cap. 6); oltre agli adeguamenti rispetto alle disposizioni regionali in tema di invarianza idraulica (R.R. n. 7/2017), assetto idrogeologico (adeguamento al PGRA - D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017 *“disposizioni regionali concernenti l’attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA) nel settore urbanistico”*), zonazione sismica (nel caso che il Comune rientri tra quelli riclassificati per effetto dell’aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia – DGR n. X/2129 dell’11.07.2014) e regolamento edilizio tipo (secondo le indicazioni della Deliberazione n. 695 del 24.10.2018).

<sup>5</sup> Dalla data del 13 marzo 2019 ha assunto efficacia l’Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della LR n. 13/2014, approvato con dcr n. 411 del 19 dicembre 2018, pertanto, ai sensi dell’art. 5, comma 4 della lr 31/2014, le varianti generali o parziali del documento di piano, nonché i piani attuativi in variante al documento di piano devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR. Per le varianti adottate successivamente all’entrata in vigore del PTR, così come precisato dal Comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019, la verifica del corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR verrà effettuata dalla Provincia in sede di parere di compatibilità.

## 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. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE

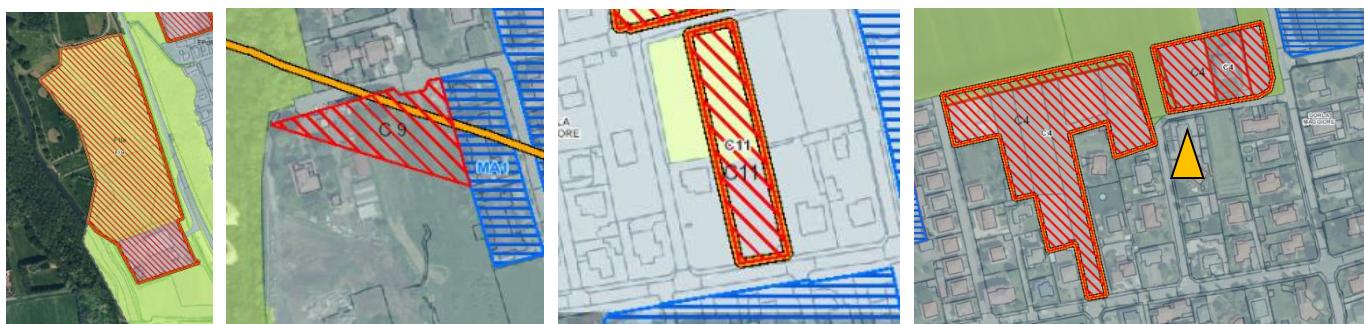
Il Rapporto Ambientale (a seguire RA), dopo aver descritto la struttura e l'impostazione metodologica del documento ed effettuato l'inquadramento normativo, ha illustrato i contenuti e le finalità del PGT a partire dallo stato d'attuazione del Piano vigente (anno 2014). Quindi, una volta evidenziato il contesto ambientale di riferimento, ha verificato la coerenza esterna ed interna del nuovo strumento arrivando a definire gli effetti delle azioni di Piano e, conseguentemente, a proporre misure per mitigare e compensare gli effetti negativi.

Il RA si conclude al paragrafo 12, con la descrizione del sistema di monitoraggio e dei relativi indicatori.

Dalla lettura del RA e dall'elaborato cartografico sullo stato di attuazione, si rileva che sono stati attuati la quasi totalità degli ambiti residenziali di completamento (23 su 28, 4 sul totale risultano a realizzazione parziale), l'unico non ancora realizzato (seppur approvato) è stato riproposto da questa variante quale ambito di completamento residenziale ACR3; come si evince a pag. 29 del DdP, *"il tessuto urbano consolidato presenta un elevato grado di saturazione, quindi quasi esclusivamente oggetto di potenziali sostituzioni, interventi di riqualificazione e recupero"*.

Con riguardo agli ambiti di trasformazione mappati nella stessa tavola del DdP 04, si osserva che la stragrande maggioranza non ha trovato attuazione nei 10 anni di operatività del Piano. Si contano 47 ambiti al 2014, di diversa destinazione (3 residenziale in centro storico; 9 per servizi urbani; 12 a destinazione residenziale; 2 produttivi; 13 servizi di interesse pubblico (standard) e 6 per verde di quartiere).

Di questi si indica come realizzato l'ambito F1 le "parco delle acque" che non genera consumo di suolo (nella prima figura a seguire); e, realizzati parzialmente, 3 ambiti residenziali: C9, C11 e C4 (parzialmente realizzato). In figura stralci di tali ambiti nello stesso ordine dell'elenco.



Il nuovo strumento urbanistico è stato messo in campo per rispondere ad alcuni obiettivi strategici, in particolare: LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO GORLA 2030: che esprime una visione di sviluppo delle aree centrali del paese (NAF), con particolare attenzione al progetto dello spazio pubblico; LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO: avviando iniziative di rigenerazione urbana del NAF a partire dal consistente patrimonio immobiliare di cui dispone il Comunale; LO SVILUPPO DI UNA MOBILITÀ SICURA: indicando una strategia di carattere generale per garantire una accessibilità sicura alle polarità urbane principali (edifici pubblici, scuole, aree per la ricreazione e lo svago) e lo sviluppo di una rete di mobilità lenta in grado di sostenere i processi di rigenerazione urbana; LE INIZIATIVE FINALIZZATE AL RAFFORZAMENTO DELL'ATTRATTIVITÀ E COMPETITIVITÀ DEL TESSUTO ECONOMICO LOCALE: con la

riorganizzazione delle aree al fine di minimizzare gli impatti negativi sui tessuti residenziali adiacenti e nel contempo rafforzare i servizi tecnologici per l'incremento della competitività delle imprese e la tutela dei posti di lavoro; **LA VALORIZZAZIONE DEI PERCORSI E DELLE AREE VERDI:** con l'obiettivo di valorizzazione della trama di percorsi che si snoda tra gli isolati residenziali e le aree a più marcata naturalità per integrare la dimensione del paesaggio agrario con il tessuto costruito; **LO SVILUPPO DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI PER IL TEMPO LIBERO E L'AGGREGAZIONE SOCIALE DELLE PERSONE:** la distribuzione delle aree attrezzate con servizi per il tempo libero e lo sport si sviluppa in direzione est/ovest lungo le direttive delle vie Raffaello Sanzio e Sabotino. L'intento dell'Amministrazione è quello di sviluppare e consolidare questo "cluster territoriale" attraverso l'ampliamento dell'area feste di via Sabotino ed il miglioramento delle connessioni ciclopoidonali che collegano quest'area con il palazzetto dello sport e la scuola secondaria Volta, il campo sportivo comunale, i campi da tennis e il parco S. Vitale; **LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:** una considerevole porzione del patrimonio edilizio, in particolare quello inserito nel nucleo di più antica formazione è largamente sottoutilizzato quando non in evidente stato di degrado. Il nuovo piano, a partire da una più approfondita lettura critica dell'evoluzione del sistema insediativo dovrà indicare una strategia operativa finalizzata alla rivitalizzazione del centro.

Le azioni che si intende proporre al fine di raggiungere gli obiettivi strategici sono riportati nelle seguenti tabelle:

TEMA 1 – patrimonio edilizio pubblico	attuare gli interventi all'interno dell'isolato centrale del NAF in coerenza alla visione del progetto GORLA 2030;
TEMA 2 – patrimonio edilizio privato sottoutilizzato; rigenerazione	<p>contenere le previsioni insediative internamente al Tessuto urbano consolidato;</p> <p>concentrare le potenzialità edificatorie esclusivamente all'interno dell'area urbana, senza impiego di suoli non urbanizzati,</p> <p>consentire e incentivare il recupero dei siti dismessi o sottoutilizzati all'interno dell'area urbana, anche mediante cambio d'uso,</p> <p>consentire mix funzionali diversificati all'interno dell'area urbana, onde non porre limitazioni all'insediamento di funzioni urbane di carattere non residenziale,</p> <p>favorire il miglioramento delle urbanizzazioni esistenti mediante sistemi premiali finalizzati al miglioramento della accessibilità e della sosta</p>
TEMA 3 – contenimento del consumo di suolo	<p>contenere le previsioni insediative internamente al Tessuto urbano consolidato;</p> <p>contenere il consumo di suolo per la realizzazione di residenze di carattere ordinario,</p> <p>concentrare le potenzialità edificatorie esclusivamente all'interno dell'area urbana, senza impiego di suoli non urbanizzati,</p>
TEMA 4 – tutela e valorizzazione dell'ambiente-paesaggio	<p>esercitare l'azione di contenimento dell'espansione insediativa;</p> <p>identificare e tutelare gli elementi primari del sistema naturalistico e ambientale, definire corridoi e varchi necessari alla connessione dei principali sistemi ecologici: valle Olona e bosco del tradatese</p> <p>esercitare un'azione di tutela degli ambiti verdi urbani privati, al fine di favorire il mantenimento delle condizioni di continuità delle aree verdi, contrastando la frammentazione delle connessioni ecosistemiche in ambito urbano;</p> <p>favorire le pratiche virtuose per il conseguimento delle condizioni di invarianza idraulica mediante strumenti premiali finalizzati a favorire le soluzioni tecniche che minimizzano il ricorso a manufatti artificiali e a sistemi di natura impiantistica e che, per contro, utilizzano principalmente soluzioni naturalistiche.</p>
TEMA 5 – mobilità sostenibile e servizi	incrementare la dotazione di percorsi ciclopoidonali coerentemente il quadro generale di miglioramento del sistema della mobilità

	<p>identificare il sistema della mobilità connesso alle aree di trasformazione mediante nuovi tratti configurati in modo compatibile con gli obiettivi di tutela delle connessioni ecologiche;</p> <p>perseguire gli obiettivi puntuali di riorganizzazione, riqualificazione e gerarchizzazione del reticolo stradale relativo agli isolati urbani esterni al NAF;</p> <p>negli interventi di riqualificazione del NAF promuovere l'inserimento di nuovi varchi per l'incremento della porosità urbana.</p> <p>confermare il sistema dei servizi esistenti;</p> <p>Ridefinire la strategia di valorizzazione delle proprietà comunali a destinazione residenziale</p>
TEMA 6 – favorire lo sviluppo di imprese compatibili con il territorio, gli adeguamenti ed innovazioni tecnologiche	<p>confermare e sostenere il sistema economico locale, favorendo lo sviluppo delle imprese;</p> <p>Individuazione di un nuovo ambito di trasformazione a nord dell'abitato finalizzato a garantire l'ampliamento e sviluppo dell'attività produttiva ed al riordino viabilistico del comparto</p> <p>Favorire la crescita di una struttura di esercizi di commerciali diffusa per contrastare la mono funzionalità degli isolati.</p> <p>consentire la coesistenza di attività del settore manifatturiero e di attività terziarie, con il fine di favorire l'innovazione tecnologica e le sinergie tra attività di diversi settori per la competitività del sistema economico locale,</p> <p>contenere il settore commerciale degli esercizi di media e grandi dimensioni, escludendo l'apertura di nuove attività ex-novo, ovverosia non derivanti dalla trasformazione e dallo sviluppo di attività preesistenti sul territorio.</p>
TEMA 7 – protezione della salute e benessere dei cittadini	<p>conferma e completamento dell'attuale dotazione di servizi a diversi livelli, oltre che per le attività di aggregazione sociale e sportiva;</p> <p>miglioramento delle connessioni ciclopedonali di collegamento delle aree per attività di aggregazione sociale e sportiva</p> <p>miglioramento delle connessioni ciclopedonali di collegamento dei sistemi abitativo e agricolo, oltre che all'interno del nucleo storico.</p> <p>mantenere ed incrementare l'attrattività del territorio attraverso una dotazione di servizi rivolti all'aggregazione sociale ed alla fruibilità naturalistica del territorio</p>

Il nuovo PGT di Gorla Maggiore propone un solo ambito di trasformazione a destinazione produttiva AT-01 finalizzato a garantire lo sviluppo delle attività presenti nonché la riqualificazione viabilistica e paesaggistica dell'intero comparto. In sintesi, come da scheda del DdP: *“l'AT-01 è finalizzato alla ristrutturazione, ampliamento e riordino delle attività produttive da realizzare nell'isolato industriale ubicato all'ingresso nord del nucleo urbano. A tale intervento si accompagna a nord la sistemazione della sede stradale e a sud il completamento del braccio della rotatoria esistente (su via Resegone) che garantirà l'accesso all'area feste e ai parcheggi di cui si prevede la realizzazione per migliorare la fruizione della medesima”.*

Il RA esplicita che non sono previsti ambiti di trasformazione atti ad aumentare il consumo di suolo sia delle funzioni urbane sia per le altre funzioni previste come richiesto dal PTR.

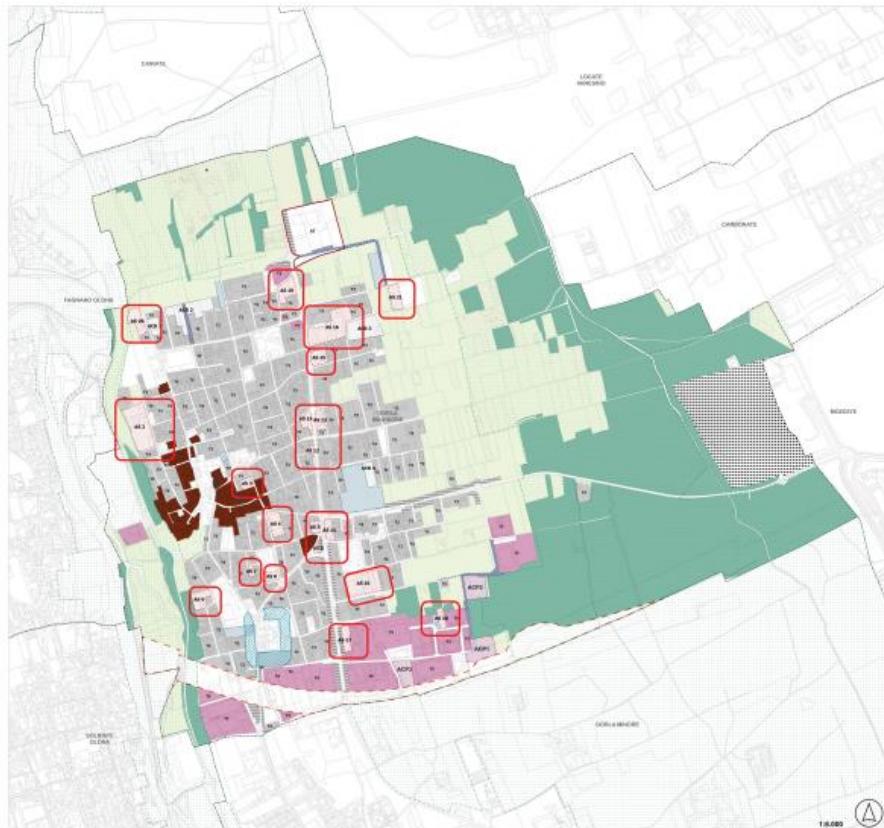
Si dichiara, inoltre, che viene rispettata la soglia di riduzione del suolo per le destinazioni prevalenti residenziali definita dal PTR tra il 25% e il 30%, obiettivo raggiunto in quanto non vi sono previsioni urbanistiche su suolo libero, allo stesso modo si dichiara che l'obiettivo è stato raggiunto per la soglia di riduzione del suolo per le *altre funzioni urbane* che è definita dal PTR al 20%.

Il PGT non prevede ambiti di trasformazione, entro il TUC sono state classificate quali “Aree speciali”, n.20 lotti o complessi edificati le cui caratteristiche tipologiche o le attuali destinazioni funzionali si discostano

dai caratteri che prevalgono entro lo stesso isolato; da ciò con norma del PdR, si fa salva la possibilità di mantenere le attività presenti ma anche (come propone la strategia del DdP), di attuare trasformazioni con un mix funzionale a servizio dell'isolato stesso o di quelli adiacenti migliorando la qualità e la fruizione degli spazi aperti di relazione; al fine di raggiungere tale obiettivo essi sono sottoposti ad alcuni principi (meglio specificati a pag. 27 della relazione del DdP) di riqualificazione, riordino, compensazione ambientale. La disciplina di dette aree è inserita entro le schede apposite allegate alla documentazione di Piano. A seguire si riporta stralcio cartografico che individua entro i perimetri rossi le 20 aree speciali proposte.

Rispetto alle AS schedate (solo 5 delle 20), si osserva che la destinazione ammessa è sempre quella residenziale unita a terziario/servizi e commercio di vicinato (AS 10, 03, 16, 02) mentre è ammessa residenza unita ad agriturismo e servizi di supporto alle attività sportive delle aree naturali dell'olona l'AS 20.

Per le altre AS non si ha la certezza del tipo di funzione ammessa nel mix funzionale, si è potuto tuttavia apprendere che le aree speciali sono per più di metà collocate su superfici a servizio e produttive (esistenti) mentre le altre sono attualmente superfici esistenti residenziali.



Il nuovo PGT propone inoltre n. 4 ambiti di completamento residenziale denominate ACR e n. 3 ambiti di completamento produttivi denominate ACP. Di tali ambiti non vi è scheda specifica o tabella esplicativa, il RA rimanda della normativa con indicazioni specifiche.

La verifica del consumo di suolo viene proposta nel capitolo 6 del RA e nella relazione del DdP; il bilancio ecologico del suolo (BES) è riferito alla soglia temporale 2014. Le due carte che comprendono gli elementi dello stato di fatto e di diritto al 2014 e al 2025 sono rispettivamente l'elaborato DdP05: "Carta del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 – elementi dello stato di fatto e di diritto al 2014" e DdP06: "Carta del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 – elementi dello stato di fatto e di diritto al 2025".

	Superficie urbanizzata (ST)	Superficie urbanizzabile (ST)	Superficie agricola (ST)	BES (ST)
Elementi dello stato di fatto e di diritto al 2014	2.289.730 mq (a1)	155.660 mq (b1)	2.944.830 (c1)	
Elementi dello stato di fatto e di diritto al 2025	2.308.155 mq (a2)	86.468 mq (b2)	2.995.597 (c2)	
Verifica bilancio ecologico del suolo (BES) dello strumento adottato $[(a2 + b2) - (a1 + b1)] < 0$				-50.767 mq

#### Bilancio ecologico del suolo (BES)

Essendo la proposta del nuovo Piano in adeguamento ai “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” (aggiornamento 2021) del Piano Territoriale Regionale (PTR), viene dato riscontro dell’applicazione delle quote di riduzione del consumo di suolo definite per i comuni della Provincia di Varese.

Le scelte di riduzione sono rappresentate nell’elaborato cartografico DDP07: “Carta del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 – elementi della qualità dei suoli liberi”

	a) Superficie urbanizzabile (ST) – 2014	b) Definizione della quota di riduzione (>25% per le funzioni prevalentemente residenziali, >20% per altre funzioni urbane)	c) Residuo attuativo della Superficie urbanizzabile (ST) – 2014 (a – attuato)	d) Superficie urbanizzabile (ST) – 2025	e) Quota di riduzione definita dallo strumento adottato (ST) – 2025 $[(c-d) > b]$	f) Verifica applicazione quota di riduzione del consumo di suolo in adeguamento ai criteri del PTR
Prevalentemente residenziale	68.536 mq	17.425 mq	50.039	18.476 mq	31.563 mq	-46%
Altre funzioni urbane	87.125 mq	17.134 mq	87.125 mq	67.992 mq	19.133 mq	-22%

#### Applicazione dei “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” (aggiornamento 2021) del Piano Territoriale Regionale (PTR).

Il paragrafo 6.3 indica gli obiettivi quantitativi di sviluppo del Piano (par. 6.3), proposti seguendo le indicazioni dei criteri PTR (punto 2.3).

Secondo quanto contenuto nel DdP e nel RA del PGT 2025 di Gorla Maggiore, l’analisi del potenziale insediativo viene effettuata distintamente per i settori afferenti a residenza e produttivo secondario, a partire dai dati di superficie delle aree oggetto di previsioni insediative. I dati di superficie sono stati determinati secondo le seguenti condizioni: - per “tessuto urbano consolidato” (TUC) si intende l’insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli (comprendendo in esso porzioni libere intercluse o di completamento); - per “aree di trasformazione” si intendono i suoli individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche direttive per le quali i potenziali insediativi sono definiti ipotizzando il mix funzionale ritenuto più probabile tra i diversi target definiti dalla specifica direttiva per l’attuazione. - per “aree speciali” si intendono porzioni del tessuto urbano la cui trasformazione, in ragione dello stato di fatto, può concorrere ad una significativa riqualificazione dell’isolato e all’incremento della mixità funzionale. L’attuazione delle Aree Speciali è governata da specifica disciplina.

Circa il fabbisogno insediativo per funzioni residenziali si riporta che la tendenza demografica ha segnato un leggero ma progressivo decremento: nell’arco dell’ultimo decennio il numero di residenti è diminuito del 4% circa. La popolazione residente al 31.03.2021 registra 4.848 unità.

La stima del fabbisogno insediativo teorico proposta dal Piano, riferito alle funzioni prettamente residenziali, è costruita con riferimento ai requisiti minimi richiesti dal PTR, quindi: 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; mentre, 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

Il RA e il DdP riportano che, al fine di stimare il fabbisogno insediativo, si prende atto dei dati ufficiali del sistema statistico nazionale (ISTAT) e della banca dati comunale, delle possibili anomalie generate nel biennio della pandemia, della generale incertezza previsionale dei dati statistici. Da pag. 28 della Relazione del DdP, si rende noto il valore standard applicato dal Piano, pari a 80,00 mq di superficie linda per abitante, tuttavia, non è stato individuato nella relazione e nel RA, un tasso di crescita sulla base dei dati ISTAT, al fine di argomentare la stima del fabbisogno teorico primario complessivo proposto dal nuovo Piano, che si indica, senza ulteriori argomentazioni, intorno a 185 nuovi abitanti teorici; nell'orizzonte temporale 2025-2030 il dimensionamento del Piano si attesterebbe, dunque, attorno alle 5.000 unità.

Circa la *valutazione della sostenibilità ambientale* (cap. 7), sono stati valutati gli obiettivi e le azioni del Piano rispetto ad un set di criteri di sostenibilità ambientale desunti dagli strumenti di pianificazione e programmazione settoriale e sovraordinata. In particolare, data la natura della variante urbanistica, il RA ha scelto quale riferimento per la scelta dei criteri di sostenibilità cui rapportare le scelte di Piano i due principali piani regionali quali PTR e PPR e il PTCP della Provincia di Varese. L'ulteriore documento cui si vuole far riferimento è costituito dal "Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea" (Commissione Europea, DG XI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile, agosto 1998).

Il RA compie dunque verifiche in ordine alla *coerenza esterna* delle politiche del Piano, dunque la compatibilità e la congruenza del sistema di politiche di Piano rispetto al quadro di riferimento normativo e programmatico in essere con riferimento agli aspetti ambientali (gli obiettivi ambientali sovraordinati che si è scelto di considerare sono gli obiettivi definiti dal PTCP di Varese, il quale, ponendosi ad una scala intermedia tra quella del Piano in esame e l'intero quadro programmatico sovraordinato (regionale, nazionale), garantisce implicitamente la considerazione degli indirizzi in materia ambientale di scala superiore). Gli obiettivi ambientali cui far riferimento sono: aria, risorse idriche, suolo e sottosuolo, ecosistemi e paesaggio, modelli insediativi, mobilità, agricoltura, industria e commercio, turismo, rumore, effetti serra, consumi e rifiuti. Il RA conclude che in linea generale gli orientamenti di Piano sono complessivamente coerenti con gli obiettivi di carattere ambientale di riferimento e tutti gli obiettivi di Piano intercettano proficuamente almeno uno dei criteri di sostenibilità ambientale del PTCP di Varese. Il RA segnala, come dato positivo, che nessun'azione del PGT è incoerente con i criteri di sostenibilità del PTCP di Varese. La valutazione è dunque pienamente positiva circa la sostenibilità degli obiettivi generali e degli orientamenti da cui muove il Piano in relazione alla coerenza con lo scenario programmatico sovraordinato.

Circa la *coerenza interna*, il RA indaga le relazioni tra obiettivi e indicazioni di PGT e le strategie individuate a livello comunale, al fine di verificare l'esistenza di contraddizioni e punti di debolezza interna. In merito alla valutazione di coerenza interna il RA restituisce una connotazione pienamente positiva circa la sostenibilità delle determinazioni di Piano con i dati ambientali in cui si collocano le azioni di Piano, rileva comunque maggior coerenza rispetto:

- al SISTEMA INSEDIATIVO (grazie all'obiettivo di riqualificazione urbana con il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente; e grazie anche alla riqualificazione energetica dell'edificato);
- alla TUTELA DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO e alla MOBILITÀ. (sono da valutare positivamente le proposte sia in tema di mobilità di attraversamento (razionalizzazione) sia di mobilità sostenibile (creazione di nuovi itinerari).

Le *alternative di piano* considerate nel RA (cap. 9) sono 2:

- *"scenario zero \_ ovvero il mantenimento dell'attuale modello di crescita, a partire dalle criticità e opportunità dello stato di fatto, nella logica gestionale del territorio e delle regole ad esso connesse derivati dal vecchio strumento urbanistico (PGT vigente);"*
- *"scenario di piano \_ ovvero la costruzione di un nuovo modello di sviluppo, a partire dalle criticità e opportunità dello stato di fatto, secondo una logica di gestione del territorio e delle regole ad esso connesse, che predilige la visione strategica complessiva dello sviluppo, la concertazione e condivisione delle scelte, ma soprattutto la dinamicità dell'apparato strategico e pertanto l'opportunità di ri-orientare e affinare le politiche se le prestazioni previste non perseguono gli obiettivi e le strategie definite e attese."*

*Il risultato atteso dal nuovo Piano appare positivo in particolare grazie all'identificazione e sviluppo di politiche di riqualificazione e valorizzazione territoriale nonché di rilancio del sistema urbano di Gorla Maggiore: "dalle valutazioni effettuate, oltre agli effetti presumibilmente positivi derivanti dalle politiche urbanistiche sul nucleo storico, si coniugano anche prospettive per il riassetto della mobilità lenta che potranno incidere favorevolmente sull'accessibilità e decongestionamento dal traffico veicolare."*

#### 4. CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA DI PIANO

Si premette che le valutazioni rilasciate in questa sede sono fatte considerando il nuovo DdP, che di conseguenza riavvia i dei termini di validità quinquennale previsti dall'art. 8, comma 4, della LR 12/2005.

Come anticipato in premessa, il Rapporto Ambientale (RA) a pag. 36, dichiara che il nuovo PGT vuole essere in adeguamento al PTR<sup>6</sup>. Da ciò si rimanda alle indicazioni in sede di scoping e cioè che il Piano, deve garantire, la coerenza con tutti i criteri<sup>7</sup> PTR per il contenimento del consumo di suolo. Dalla verifica della bozza del Documento di Piano, si osserva che non viene garantita l'osservanza di alcuni dei criteri regionali quali, più specificatamente:

- a) soglia di riduzione cap. 2.2 – nello specifico la soglia di riduzione del consumo di suolo deve essere calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. n. 31 del 2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale. Ai fini della valutazione di coerenza nella documentazione dovranno essere meglio indicati gli ambiti e le superfici che sono stati conteggiati per la soglia, sia per le *funzioni residenziali* (ricordando che l'Amministrazione potrà scegliere di adeguarsi anche direttamente alla soglia 2030 se le riduzioni superano il 45% delle previsioni su suolo libero vigenti al 2014), nonché per le *altre funzioni urbane* (servizi, produttivo etc.) in particolare si dovrà specificare meglio la restituzione dell'ex scuola a "Parco agricolo" che sembra non rientrare tra gli ambiti di trasformazione del vigente PGT bensì quale ambito di completamento del PdR;
- b) qualità dei suoli cap. 3 - il consumo di suolo deve essere considerato sia in rapporto agli aspetti quantitativi (soglia di riduzione del consumo di suolo) che in rapporto agli aspetti qualitativi dei suoli. Alcune previsioni interessano suoli di valore ambientale e paesaggistico (aree libere, agricole o naturali), valutati dalla proposta di piano solo sotto il profilo agronomico, come meglio precisato a seguire sarebbe opportuno integrare anche valutazioni riguardanti altri criteri di qualità previsti dal PTR;
- c) carta del consumo di suolo cap. 4 - La Carta del consumo di suolo del PGT oltreché rappresentare l'intero territorio comunale classificato in tre macro-voci: superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile, superficie agricola o naturale dovrà riportare anche le aree della rigenerazione, e dovrà essere corredata da una relazione che riporti i dati quantitativi e gli elementi puntuali di BES e soglia di riduzione. Inoltre, la carta, dovrà meglio verificare alcune aree erroneamente individuate come urbanizzato, meglio precisate nei paragrafi successivi;
- d) rigenerazione territoriale e urbana cap. 5 - nella carta del DdP, dovranno essere specificatamente indicati gli eventuali ambiti della rigenerazione.

In linea generale, si ritiene, che le scelte operate dal Piano, tendano ad una maggior sostenibilità rispetto al PGT vigente, in termini di rigenerazione e riutilizzo della parte urbanizzata del territorio, in grado di rispondere attivamente ai fabbisogni insediativi calcolati dal Piano. Non di meno si apprezza che il piano

<sup>6</sup> Rif. Pag. 36 RA: "In sede della presente revisione del PGT ai fini dell'adeguamento alla L.R. n° 31/14, il Comune recepisce la soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo dettata dagli strumenti di pianificazione sovraordinati. Per svolgere questa azione di governo del territorio l'amministrazione si è avvalsa degli strumenti che il PTR mette a disposizione a partire dalle caratteristiche specifiche dell'Ambito di appartenenza, dalle analisi della struttura e delle qualità ambientali, agronomiche, paesaggistiche del territorio e di qualità dei suoli, così come indicate nelle tavole del piano dell'integrazione del PTR. L'adeguamento dello strumento urbanistico è avvenuto attraverso i criteri stabiliti dal PTR, le modalità per il calcolo del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, nonché la redazione della Carta del consumo di suolo del PGT secondo criteri omogenei e condivisi."

<sup>7</sup> Definizione e modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla LR n. 31/2014 e dall'integrazione PTR (cap. 2.1); soglia di riduzione del consumo di suolo (cap. 2.2), calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della L.R. n. 31/2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale; stima dei fabbisogni (cap. 2.3); criteri di qualità per l'applicazione della soglia (cap. 3); criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4); criteri per la rigenerazione territoriale e urbana (cap. 5); monitoraggio del consumo di suolo (cap. 6); oltre agli adeguamenti rispetto alle disposizioni regionali in tema di invarianza idraulica (R.R. n. 7/2017), assetto idrogeologico (adeguamento al PGRA - D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017 "disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA) nel settore urbanistico"), zonazione sismica (nel caso che il Comune rientri tra quelli riclassificati per effetto dell'aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia – DGR n. X/2129 dell'11.07.2014) e regolamento edilizio tipo (secondo le indicazioni della Deliberazione n. 695 del 24.10.2018).

riconosca le potenzialità del territorio e metta in atto strategie al fine di migliorare la funzionalità sia del contesto produttivo, nella fattispecie il tessuto a sud e l'ambito di trasformazione AT1, che del TUC favorendo la rigenerazione del tessuto residenziale e arricchendolo di servizi alla persona, maggiori possibilità aggregative e migliore vivibilità grazie ad una rete ciclabile sia a servizio del contesto urbano che verso il territorio agricolo. Positiva anche la volontà di dare al territorio spazi per le feste e l'aggregazione (zona via sabotino) e la cultura agricola (ex area destinata a scuola in restituzione con nuova disciplina a Parco agricolo in cui non sono ammesse edificazioni).

Fermo restando questa aggiornata e più adeguata visione del territorio, si denota che alcune restituzioni al patrimonio agricolo e naturale non sono prettamente strategiche per la scala vasta (C2 e C5), di contro, alcune trasformazioni confermate (ACP1 ACP2 e ACR2), sono su aree di valore naturale (agricolo o ecologico); ciò rende il disegno generale del piano ancora migliorabile dal punto di vista della sostenibilità.



Più precisamente, i due ambiti di completamento produttivo, APC1 e APC2 sembrano riconfermati unicamente in funzione della realizzazione della strada (area "a" nell'immagine sottostante) "che definisce gli areali da acquisire da parte dell'amministrazione comunale utili alla realizzazione del tratto viabilistico fra via Como e via della Pacciarna. Tale collegamento risulta particolarmente strategico per convogliare i traffici dei mezzi pesanti diretti e provenienti dal comparto produttivo di Gorla Maggiore e dei completamenti produttivi previsti dal Piano delle Regole (ACP 1, ACP 2, ACP 3). La realizzazione di tale bretella definirebbe un decongestionamento dell'asse principale di viale Europa. Nell'area "b" di via del Vignolo- via della Pacciarna si prevede la realizzazione di un'area di sosta a servizio dell'intero comparto."



Anche in ragione della valenza attribuita al collegamento viabilistico alternativo, connesso all'attuazione dei due APC, non si ritiene coerente la disciplina che li riconosce quali meri completamenti del TUC; nel merito si anticipano elementi di criticità relativi all'incidenza dell'ambito ACP1, sulla continuità ecologica, suggerendo di rivedere il disegno di piano per le funzioni produttive, concentrando l'offerta in adiacenza all'ambito ACP2

(che risulta dai documenti di piano già approvato) per rispondere ai fabbisogni che dovranno essere meglio stimati, come specificato a seguire.

#### 4.1. Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

Il RA riporta che nell'arco dell'ultimo decennio il numero di residenti nel Comune è diminuito del 4% circa. La popolazione residente al 31.03.2021 registra 4.848 unità.

Il DdP stima il fabbisogno teorico facendo *“riferimento ai report ufficiali del sistema statistico nazionale (in taluni casi integrati dalla banca dati comunale) e non considerano le “anomalie” generate nel biennio 2020-2021 per effetto della già citata crisi pandemica”*. Pur non avendo specificatamente argomentato il ruolo atteso delle politiche di piano per invertire il trend di decrescita registrato, ma stante la generale coerenza dello scenario con le ipotesi sviluppate da CRESME a partire dal 2016, non si ravvisano elementi di sostanziale criticità riguardo alla stima del fabbisogno residenziale.

Il fabbisogno teorico di Piano, si attesta intorno a 185 nuovi abitanti teorici, e porterà la popolazione stimata a 5.033 unità nell'orizzonte temporale 2025 - 2030 (in coerenza con lo scenario centrale CRESME pari a 5.027 unità al 2030). La relazione del DdP indica anche il numero di famiglie previste dal Piano al 2030, pari a 50 unità, senza tuttavia comparare il dato con l'offerta di abitazioni del Piano. Da verifiche con i dati del Cresme si osserva che il numero di famiglie al 2030 si attesta a 2.096 unità.

Il dimensionamento di piano stimato dal DdP nell'orizzonte temporale 2025-2030 si attesterebbe intorno alle 5.000 unità, assunta l'assenza di offerta all'interno del TUC che appare *“pressoché saturo, quindi quasi esclusivamente oggetto di potenziali sostituzioni, interventi di riqualificazione e recupero.”*

Si valuta positivamente la volontà di monitorare, a seguito dell'entrata in vigore del PGT, gli effetti prodotti e il rispetto del target di popolazione assunto indicando, se del caso, eventuali correttivi da mettere in atto in sede di attuazione.

#### 4.2. Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane

Con riguardo a tale stima, si rimanda all'osservanza del paragrafo 2.3.3 dei criteri regionali chiedono la stima di tali funzioni urbane nell'arco temporale considerato dal Piano (nella fattispecie 5 anni) quale differenza tra domanda e offerta e indica la modalità con cui svolgere il calcolo di domanda e offerta.

Nel DdP non viene effettuata alcuna analisi riferita alla domanda endogena e alla domanda esogena comunale per le altre funzioni urbane. Pur senza alcun dato o supporto di tipo descrittivo atto a motivare le scelte di Piano rispetto alla funzione non residenziale, vengono riconfermate le previsioni d'ampliamento di attività esistenti/nuove attività non residenziale.

Stante le criticità riguardanti la previsione dell'ACP2, è opportuno che il fabbisogno venga verificato anche solo attraverso la metodologia semplificata proposta dal PTR, anche ai fini di valutare una eventuale diversa risposta a tale fabbisogno.

Si rimanda pertanto al completamento della documentazione anche con riferimento a quanto in oggetto per poter effettuare in sede di compatibilità la verifica di coerenza con il PTR.

#### 4.3. Consumo di suolo

Per quanto riguarda il corretto recepimento dei Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo, si segnala che la verifica verrà effettuata in sede di compatibilità, tuttavia, già in questa sede si anticipano alcune osservazioni volte alla coerenza del Piano con i criteri relativi alle definizioni e alle modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla LR n. 31/2014 e dall'Integrazione PTR (cap. 2.1), necessarie all'applicazione del BES, nonché allo sviluppo dei contenuti previsti per il nuovo DdP dalla LR n. 12/2005 come modificata dalla LR n. 31/2014, alla stima dei fabbisogni (cap. 2.3) e a tutti i criteri indicati dal PTR.

In primo luogo, si osserva che, le carte sul consumo di suolo (DdP 05 e 06 e 07) sono correttamente rappresentate laddove suddividono il territorio in superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e agricola o

naturale (anche se con imprecisioni che a seguire si riportano), risulta tuttavia necessario, mappare anche le eventuali aree della rigenerazione come indicato al cap. 4.2 dei Criteri PTR.

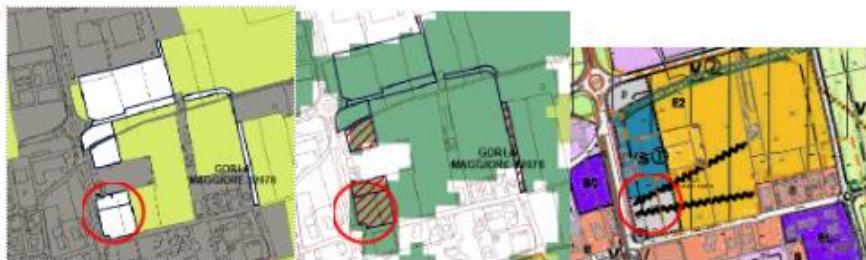
Si evidenzia, sempre con riferimento a tali carte, che non sono stati riportati in forma tabellare i conteggi relativi a tutti gli ambiti di trasformazione residenziale e non residenziale al 2014 e individuati nel nuovo Piano, bensì unicamente la somma delle superfici urbanizzabili residenziali e non residenziali (67.992 mq e 18.476 mq) e delle superfici agricole (2.995.597 mq) proposte dal nuovo piano; nonché le superfici urbanizzabili residenziali e non residenziali (68.536 mq e 87.124 mq) e delle superfici agricole (2944.830 mq) del PGT al 2014.

Si coglie favorevolmente la volontà di ridurre alcune delle numerose previsioni inattuate, individuando, un assetto previsionale più contenuto rispetto al PGT vigente.

Dalla verifica delle tabelle riportate a pag. 36 del RA, si osserva un BES soddisfatto pari a -50.767 mq, tuttavia, da un conteggio fatto ai fini dell'istruttoria sulle basi delle aree restituite e il disegno di piano proposto con il nuovo PGT, il BES, comunque ampiamente soddisfatto, risulta pari a - 45.235 mq (il consumo di suolo, che l'amministrazione dovrà verificare, sembra essere presente in corrispondenza dei due servizi di sosta di via Sacco e Vanzetti, e via Sabotino, collocati su due aree attualmente libere come evidenziato nei 4 stralci a seguire, che misurano una superficie totale pari a 7.192 mq). Tali superfici, oltre a non essere con tutta probabilità erroneamente calcolate quale consumo, sono da considerarsi critiche per l'area vasta in quanto ricadenti su ambito agricolo di PTCP.



Sempre con riguardo alla carta del consumo di suolo, risulta opportuna una verifica delle due aree sottostanti cartografate quali restituzione che tuttavia risultano rispettivamente aree per servizi a verde o agricole nel PGT 2014 (BURL 14/04/2010).



Da sinistra: estratto tav. DdP 05, estratto Tav DdP 07, estratto tavola DOC N.1 PGT 2010



Da sinistra: estratto tav. DdP05, estratto TavDdP07, estratto tavola DOCN.1 PGT 2010

Infine, si rimanda ad una più puntuale verifica delle aree che allo stato attuale non sono state realizzate e che, se confermate, dovranno essere classificate quali superfici urbanizzabili e non urbanizzate come nei seguenti casi riscontrati da verifica della documentazione:



A sinistra ortofoto 2015 a destra DDp07



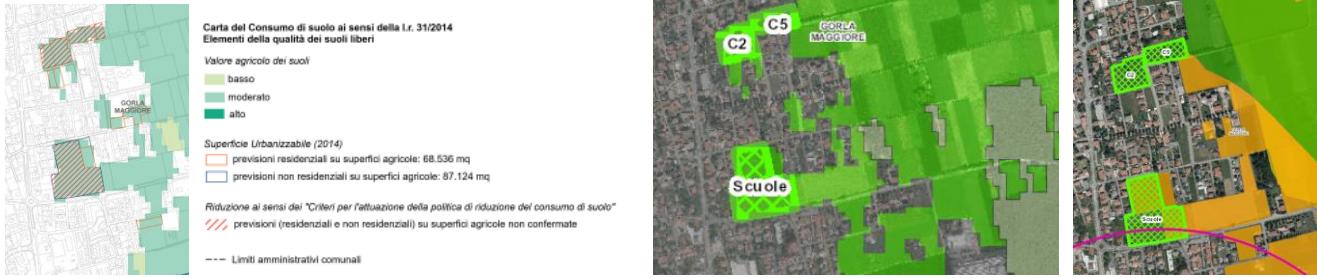
A sinistra ortofoto 2015 a destra DDp07

Ugualmente, anche le aree edificabili libere del TUC superiori a 2500 mq vanno inserite nella superficie urbanizzabile e non urbanizzata come si riscontra da verifica cartografica:



A sinistra ortofoto 2015 a destra DdP 07

Nel rispetto dei criteri PTR, paragrafo 4.3, viene proposta la carta della qualità dei suoli DdP 07, da cui si può verificare la qualità delle restituzioni rispetto alla presenza di suolo agricolo moderatamente fertile, come ad esempio la restituzione degli ambiti C5 e C2 e dell'area a standard (scuola). Risulta tuttavia mancare, sia il calcolo delle superfici, che la tipologia di restituzione in funzione del calcolo della soglia residenziale e per altre funzioni urbane, che, infine, lo strato cartografico relativo alla rete ecologica e agli ambiti agricoli di scala vasta (PTCP) certamente fondamentali del determinare la qualità del suolo, come già anticipato in sede di Scoping. Si osservi ad esempio come i due ambiti in restituzione C2 non sono considerate strategiche rispetto alla scala vasta pur essendo individuati come aree di buona qualità agricola.



La mancanza dello strato cartografico adeguato rende probabilmente non del tutto esaustiva la verifica della qualità del suolo restituito rispetto alle urbanizzazioni previste su suolo libero e rende le scelte operate non condivisibili rispetto alla scala vasta.

In particolare, si osserva che, mentre risulta buona la qualità della restituzione C/S1 e dell'ex scuola (a patto che venga meglio specificato il suo ruolo attivo nella produzione agricola futura a fronte dell'individuazione da parte del nuovo PGT di un parco agricolo – ciò verrà meglio specificato nel paragrafo dedicato all'agricoltura e paesaggio) non appare del tutto adeguata, la restituzione dell'ambito C2 e C5 rispetto in particolare dell'ambito residenziale ACR2.

Il calcolo del BES qualitativo dovrà altresì considerare (se confermato anche dalle valutazioni dell'amministrazione), il consumo di superficie su ambito agricolo di via Sabotino e via Sacco e Vanzetti.

Si chiede vengano quindi fornite tabelle di calcolo e confronti con la pianificazione d'area vasta, al fine di meglio cogliere l'effettivo raggiungimento non solo del BES quantitativo ma anche del BES qualitativo.

Per quanto riguarda le attività economiche risulta sostenibile la proposta del nuovo DdP in particolare della parte sud del territorio, in cui si prevedono interventi atti a dotare le aree produttive di servizi mirati a sostenerne l'attrattività e la competitività (vedi ad esempio la riclassificazione in due Aree Speciali denominate AS17 – ex produttivo e AS18 ex servizio (a seguire nel primo stralcio, segnati da freccia partendo da sinistra) per cui, come nelle altre AS, da norma del PdR, è sempre previsto al loro interno un mix funzionale e un riordino compositivo). Non di meno risulta adeguata la rinnovata possibilità di ampliare la già esistente attività economica con la riconferma della trasformazione grazie all' AT1 (del DdP).

#### Considerazioni sulla soglia di riduzione

Con riguardo alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, si riporta la seguente tabella del DdP, a pag. 33 e si osserva una mancanza di analisi del potenziale insediativo a partire dai dati di superficie delle aree oggetto di specifica previsione sia residenziale che per altre funzioni urbane.

Si rimanda alla necessità di inserire più dettagliate informazioni quantitative a supporto delle due carte del consumo di suolo DdP07 e DdP06, con esplicitate la dimensione e destinazione di tutte le superfici restituite e consumate. Si rimanda a tal fine al cap. 2.2 dei criteri PTR che danno specifiche indicazioni su come calcolare la soglia di riduzione.

In particolare, andrà verificato e calcolato il valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. n. 31 del 2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

	a) Superficie urbanizzabile (ST) - 2014;	b) Definizione della quota di riduzione (>25% per le funzioni prevalentemente residenziali, >20% per altre funzioni urbane);	c) Residuo attuativo della Superficie urbanizzabile (ST) - 2014 (a - attuato);	d) Superficie urbanizzabile (ST) - 2025;	e) Quota di riduzione definita dallo strumento adottato (ST) - 2025 [(c-d)>b];	f) Verifica applicazione quota di riduzione del consumo di suolo in adeguamento ai criteri del PTR
<b>Prevalente mente residenziale</b>	68.536 mq	17.425 mq	50.039	18.476 mq	31.563 mq	<b>-46%</b>
<b>Altre funzioni urbane</b>	87.125 mq	17.134 mq	87.125 mq	67.992 mq	19.133 mq	<b>-22%</b>

Applicazione dei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" (aggiornamento 2021) del Piano Territoriale Regionale (PTR).

Ricordando che la soglia di riduzione va applicata agli ambiti di trasformazione su suolo libero al 2.12.2014, si chiede di precisare, in tabella, quali ambiti concorrono al raggiungimento delle diverse soglie. Per le funzioni non residenziali, si dovrà specificare se, la restituzione dell'ex area scolastica (considerato ambito di completamento nel PGT vigente) ora disciplinata quale Parco agricolo, pari a circa 26.000 mq, concorre al raggiungimento della soglia.

#### 4.4 Agricoltura e paesaggio

In relazione al tema agricoltura e alla sostenibilità delle previsioni di Piano rispetto alla salvaguardia e valorizzazione delle aree appartenenti al sistema agricolo, si osserva quanto segue:

- il piano promuove la salvaguardia del sistema agricolo attraverso la generale riduzione del consumo di suolo e, più nello specifico, restituendo un'ampia area di trasformazione per servizi scolastici in Via Como - Via Carso, ricadente in massima parte su ambito agricolo di PTCP. L'efficacia di tale restituzione anche ai fini dell'attività agricola è, però, strettamente connessa alle effettive trasformazioni di suolo ammesse dalla nuova destinazione a parco agricolo pubblico multifunzionale (servizio verde e per il tempo libero, percorsi naturalistici ma anche impianti per produzione di energia solare) è opportuno che la disciplina indichi chiaramente le superfici che potranno essere oggetto di interventi che esulano le sole *"attrezzature leggere e di servizio per la fruizione"*, ciò anche ai fini del Bilancio Ecologico dei Suoli;
- l'area a servizio di sosta individuata in via Sabotino e la strada che collega il servizio all'ambito (di cui dovrà essere verificato il consumo come esplicitato nel paragrafo dedicato) si sovrappone ad un ambito agricolo compatto e ampio, risulta opportuno dimostrare di aver valutato la soluzione a minor impatto sul sistema agricolo;



- l'area per la sosta di "Via Sacco e Vanzetti" (di cui dovrà essere verificato il consumo) ricade anch'essa in una parte di un ampio ambito agricolo provinciale vista la finalità dichiarata di favorire la "fruizione qualificata del margine urbano ad elevata valenza paesistica" sarebbe opportuno specificare le valutazioni effettuate riguardo al dimensionamento o gli elementi di mitigazione paesaggistica previsti dal piano;
- il grande areale agricolo di cui al punto precedente, è anche interessato dalla riconferma dell'ambito di completamento residenziale ACR2 (ex ambito C4 solo in minima parte realizzato e già considerato

critico nel PGT 2014) e in ragione della sua mancata attuazione nonostante i numerosi anni di permanenza nel piano – si suggerisce nuovamente di rivalutare la sua parziale restituzione rispondendo ai fabbisogni residenziali nell'attuale C2 (che, come già detto, non aggiunge qualità al sistema agricolo e naturale).

Queste due aree appartengono ad un contesto agricolo considerato dal RA stesso con elevata valenza paesaggistica per la presenza di elementi rurali dell'ordito agrario. Ancor di più, dunque, vanno esplicitate le valutazioni effettuate e la coerenza delle stesse con i criteri insediativi del PTR che richiama all'armonizzazione delle previsioni con il tessuto preesistente, i suoi segni territoriali e a rispettarne le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche. Si ritiene dunque debba essere valorizzata la ruralità dell'ambito preservando da urbanizzazioni;



Si rimanda comunque anche alle osservazioni di UTR Insubria circa gli aspetti produttivi dei terreni.

Da ultimo, circa la coerenza delle trasformazione rispetto ai Criteri PTR, che sarà oggetto di verifica a PGT adottato, si rimanda alle linee d'indirizzo per la tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici (par. 3.2) che si esprimono indicando che *"devono essere evitati consumi di suolo che inducano una perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale...è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale"*.

#### 4.5 Rete ecologica, sistemi naturali

Il Piano, in generale, rispetto al sistema di rete ecologica rilegge l'assetto del territorio rivedendo le scelte nel rispetto della sostenibilità ambientale, tuttavia inserendo previsioni a volte non del tutto coerenti con il sistema ecologico sovraordinato.

Si osserva, come già anticipato, che non va nella direzione di sostenibilità dal punto di vista della rete ecologica in particolare la riconferma dell'ambito ACP2.



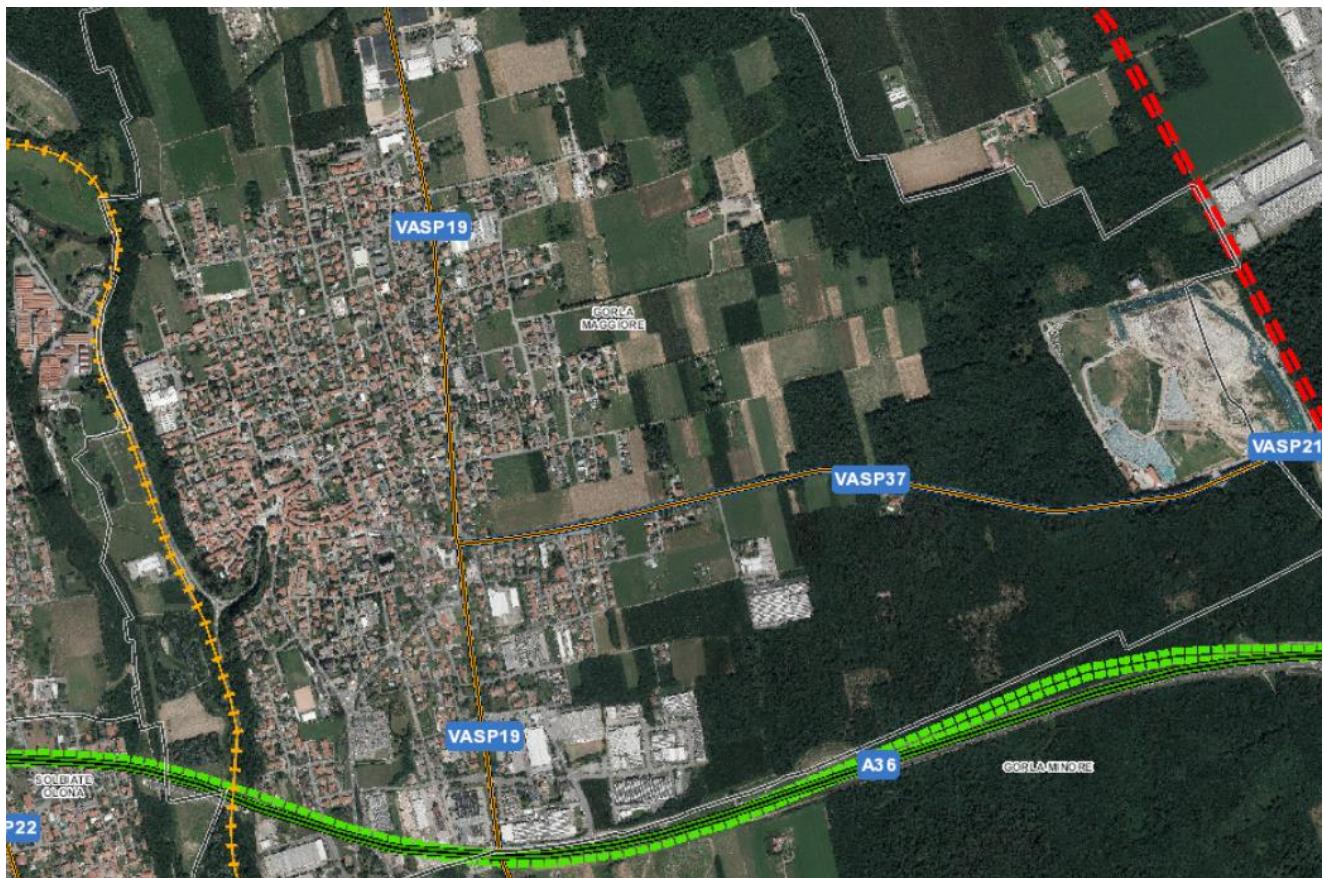
La criticità della previsione ACP2 è legata non tanto alla funzionalità del varco della REP, che esprime una direzionalità est-ovest verso l'Olona, compromessa allo stato di fatto dalla densità dell'edificato e dall'implementazione della viabilità, quanto a una scarsa coerenza delle scelte con le funzioni ecologiche nel nuovo assetto territoriale. La costruzione della pedemontana ha infatti ridisegnato le discontinuità territoriali, richiedendo una pianificazione che valuti e garantisca la percorrenza delle linee di permeabilità residue: nello specifico l'ambito ACP2 interrompe la continuità in direzione nord-sud, nel punto in cui la Pedemontana si interra lasciando aperto un unico passaggio nord-sud (vedi freccia rossa nella figura in alto a sinistra). Il mantenimento di questa apertura nell'urbanizzato, sommatoria di infrastrutture viarie e insediamenti a prevalenza industriale, risulta quindi particolarmente importante per garantire un'area di superamento della rete viabilistica e, in senso più ampio, per conservare la funzionalità del corridoio della REP, che si sviluppa parallelamente all'Olona. Inoltre, si evidenzia che entrambi gli ambiti produttivi (ACP1 e ACP2) di fatto ridisegnano in ampliamento il perimetro del TUC, erodendo aree in condizioni di naturalità secondo un modello urbano dispersivo, che non consolida linee di espansione alternative meno impattanti sotto il profilo ecologico e non favorisce la compattazione dell'edificato.

Rispetto al progetto di REC, non proposto in questa fase di valutazione del nuovo PGT, non si sono potute fare le dovute valutazioni. Si richiama alla necessità di recepire i progetti ecologici provinciale e regionale e di proporre soluzioni migliorative degli elementi di rete ecologica anche attraverso l'individuazione di interventi di deframmentazione funzionali a migliorare la permeabilità delle direttrici ecologiche.

Da ultimo si ricorda che l'attuazione della Rete Ecologica Comunale è strettamente legata alla definizione di una disciplina specifica, che contenga norme e misure di salvaguardia relative alle unità costitutive della REC.

#### 4.6 Viabilità

Con riferimento alla documentazione pubblicata si esprimono le seguenti considerazioni. Il territorio comunale è interessato dalla rete viaria principale individuata dal PTCP, come illustrato nell'immagine seguente.



Si rileva che l'intero tratto della SP19 che attraversa il territorio comunale è situato nel il centro abitato, mentre la sp37 correndo in direzione ovet - est interseca anche aree fuori dall'urbanizzato.

Considerato che 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 sovra comunali, aree residenziali o produttive, sarebbe opportuno che il piano verifichi o escluda che le nuove discipline proposte per le aree possano impattare sul sistema viabilistico, soprattutto in ragione di eventuali funzioni generatrici di traffico.

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

Infine, è opportuno che già in fase di pianificazione urbanistica, la previsione delle opere viabilistiche sia congruente con le prescrizioni normative, con particolare riferimento alla geometria delle rotatorie e dei relativi raccordi d'ingresso/uscita, e al tracciato d'asse dei tronchi stradali.

#### 4.7 Tutela e gestione delle risorse idriche e recapito dei reflui

Con riferimento alla documentazione depositata relativamente alla VAS per Nuovo documento di piano - Variante Generale PGT del comune di Gorla Maggiore, preso atto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l. (prot. ATO n. 1601 del 07/04/2025), si fanno presenti le seguenti osservazioni.

Il territorio del comune di Gorla Maggiore ricade all'interno dell'agglomerato AG01210801\_Olgiate Olona, servito dall'impianto DP01210801\_Olgiate Olona, con potenzialità massima di trattamento di 137.000 AE e 91.774 AE trattati. L'impianto è oggetto di interventi di revamping previsti all'interno del piano investimenti del gestore del S.I.I. Alfa. Le previsioni del Documento di Piano non introducono nuove funzioni residenziali in capo alle Aree di Trasformazione; l'unica area di trasformazione presente, l'AT-01 di via Europa, è a destinazione produttiva, artigianale, industriale, magazzini, uffici direzionali con una quota residenziale all'interno del corpo di fabbrica pari a 120 mq.

Il piano prevede il riuso dei tessuti esistenti per rispondere alla domanda abitativa di tipo residenziale attraverso la normazione di Aree Speciali (AS), che permettono di riqualificare l'isolato di appartenenza, l'accessibilità, la fruibilità, l'incremento della dotazione dei parcheggi e delle aree per la mobilità ciclopedenale, l'incremento della mixità funzionale, la tutela del verde urbano e la continuità ecosistemica dei corridoi ecologici principali. In tali aree sono ammesse le funzioni residenziali, commercio di vicinato, artigianale di servizio, terziario, servizi, destinazioni d'uso direzionali e per strutture ricettive fino a 500 mq di SL. L'attuazione delle AS è demandata allo strumento della pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato in modo tale da essere anche funzionali al potenziale ampliamento della rete dei servizi esistenti.

Nell'attuazione di tali aree è prevista l'applicazione della normativa sull'invarianza idraulica. Sono inoltre previste Aree di completamento residenziali (ACR), sostanzialmente derivate dalle previsioni del vigente PGT; esse sono in gran parte comprese e adiacenti ad aree già urbanizzate e quindi non prevedono particolari opere di urbanizzazione se non al massimo di completamento di servizi secondari.

Per quanto concerne gli ACP (Ambiti di Completamento Produttivo) nel settore sud del Comune, il Piano prevede l'integrazione della normativa con delle indicazioni specifiche.

Nella relazione di piano si dichiara che il potenziale massimo del Piano derivante da completa attuazione si basa su dati puramente teorici, considerato che gli effetti dimensionali del piano corrispondono in verità all'esito di dinamiche socioeconomiche che si registrano a scale differenti rispetto a quella del piano, già descritte negli studi socioeconomici della componente analitica del Documento di Piano.

Si dichiara che l'analisi del potenziale insediativo viene effettuata distintamente per i settori afferenti a residenza e produttivo secondario, a partire dai dati di superficie delle aree oggetto di previsioni insediative.

Si rileva tuttavia che non sono presenti stime o determinazioni, in termini di AE, per quanto riguarda le aree non residenziali.

La popolazione residente al 31.03.2021 è pari a 4848 unità; con l'attuazione della variante, entro il 2030, il DdP prevede di insediare 185 nuovi abitanti teorici residenziali, portando il dimensionamento di piano a 5.033 abitanti.

Si osserva che non è presente un dettaglio che indichi la stima di abitanti derivanti da ogni singola area in cui sono previste trasformazioni urbanistiche.

Nel Rapporto Ambientale, a pagina 12, si riporta che, durante la prima conferenza di valutazione, l'Ente competente “segnala l'utilità della verifica ed analisi dello stato dei servizi idrici di captazione, adduzione e

distribuzione di acqua, al fine di individuare eventuali criticità da condurre, in accordo con l'Autorità d'ambito (ATO) e la Società Alfa e richiede la verifica di conformità della disponibilità idrica: essa deve essere adeguata con le previsioni (abitanti residenti e fluttuanti) e con il fabbisogno per gli usi produttivi”.

Come rilevato in precedenza, non sono stati quantificati gli AE derivanti dall'attuazione di destinazioni diverse dal residenziale, come invece già richiesto in sede di prima conferenza; è pertanto necessario effettuare una valutazione dei carichi per tali destinazioni.

Per quanto riguarda le valutazioni sul servizio idrico integrato, si osserva che a pag. 48 del Rapporto Ambientale è enunciato il criterio di sostenibilità ambientale “F - Miglioramento della qualità delle acque superficiali e contenimento dei consumi idrici”, dove si dichiara che “Il contributo che può essere dato al miglioramento delle acque superficiali e sotterranee dal PGT è quello di favorire la tutela delle risorse esistenti sotto il profilo qualitativo e quantitativo e la riqualificazione di quelle degradate. In particolare, esse riguardano quegli elementi regolamentativi atti ad azzerare gli scarichi di acque non depurate, a contenere gli scarichi da sorgenti diffuse (vedi acque di prima pioggia), al riuso delle acque meteoriche, da impiegarsi per usi non idropotabili, e al contenimento dei consumi idrici in generale.”

È presente lo studio sull'invarianza idraulica tra la documentazione presentata per la variante generale. A pag. 59 e seguenti del RA si riportano gli esiti del Documento Semplificato di Rischio Idraulico, dando indicazioni per i prossimi lavori, a partire da studi idraulici condotti nel 2012. Vengono pertanto indicati gli interventi proposti sulla rete e le zone di criticità, considerando che “...le potenziali risoluzioni alle problematiche dovranno essere ricercate di comune accordo con l'Ente gestore...” dichiarando che “Alla suddetta gestione si demanda, con il supporto del Comune, la valutazione degli impatti derivanti dalle aree in trasformazione e di completamento sugli scarichi e sulla relativa rete.”, intendendo che la valutazione dei carichi sarà effettuata nelle fasi attuative dei vari interventi.

Si considera positivamente l'indicazione sulla collaborazione tra il comune e il gestore Alfa per la programmazione delle problematiche individuate; si rammenta a tal proposito che la programmazione del gestore è effettuata valutando criticità e priorità a livello di ambito provinciale e non a livello di singolo comune.

Si fa presente che quanto dichiarato relativamente alla valutazione dei carichi durante la fase attuativa degli interventi urbanistici non consente una corretta programmazione degli interventi sulle reti da parte del gestore, in quanto la conoscenza sin dalla fase pianificatoria degli incrementi, con il dettaglio della quantificazione degli AE, è fondamentale per la pianificazione e programmazione sulle reti di fognatura e acquedotto, nonché sugli impianti di captazione e depurazione da parte del gestore Alfa S.r.l..

Nonostante l'assenza di dettaglio sull'incremento in termini di AE, che dovrà essere fornito, visto l'intervento di revamping in corso, si può comunque ragionevolmente ipotizzare che l'impianto di depurazione di Olgiate Olona abbia sufficiente capacità residua per trattare ulteriori carichi.

Si rileva che parti del tessuto urbano consolidato sia residenziale che industriale risultano essere esterne all'agglomerato.

Per quanto riguarda le aree di completamento, rigenerazione e trasformazione, si segnala quanto segue:

L'area AT1 è parzialmente fuori agglomerato.

L'area ACR2 è parzialmente fuori agglomerato.

L'area AS21 è fuori agglomerato.

L'area ACP1 è parzialmente fuori agglomerato, mentre l'area ACP2 è totalmente fuori agglomerato.

Il Comune di Gorla Maggiore dovrà pertanto condividere con l'Ufficio d'Ambito le richieste di modifica dell'agglomerato stesso (in termini di perimetrazione) per includere le aree attualmente esterne, sia totalmente, sia parzialmente.

A tal proposito si evidenzia che qualsiasi modifica degli agglomerati deve essere approvata dal CdA dell'Ufficio d'Ambito di Varese, dalla Conferenza dei Comuni e, in ultima istanza, dal Consiglio Provinciale.

Si riporta il parere del gestore Alfa S.r.l.:

“A riscontro dell'avvio del procedimento di VAS della variante al Piano di Governo del Territorio pervenuta in data 27.03.2025, preso visione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica messi a disposizione, nonché degli elaborati di piano predisposti, si comunica che la società scrivente ha in gestione per il Comune di Gorla Maggiore il servizio di acquedotto, fognatura e depurazione.

In questa fase preliminare del procedimento che porterà ad una variante generale al Piano di Governo del Territorio, lo scrivente ufficio non può esprimere uno specifico parere di competenza, ma solo segnalare che non si rilevano in questo momento ed in linea generale, particolari criticità per il servizio di acquedotto, fognatura e depurazione all'interno del territorio comunale.

Tuttavia, è possibile fornire alcune indicazioni e suggerimenti di carattere generale, da tenere in considerazione nelle successive fasi di attuazione dello strumento urbanistico generale.

In particolare, si segnala che l'attuazione degli ambiti urbanistici comunque denominati (completamento, rigenerazione, trasformazione, ecc.), in cui è prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.

Analizzate a grandi linee le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, per quanto concerne gli ambiti di completamento, rigenerazione e trasformazione previsti, si segnala quanto segue:

• **AMBITO DI TRASFORMAZIONE:**

AT: Sono presenti nelle vicinanze sia la rete acquedotto che la fognatura. Si segnala inoltre che l'ambito è parzialmente interessato da area di salvaguardia delle opere di captazione di acqua destinata al consumo umano (Pozzo "Lazzaretto").

• **AMBITI SPECIALI:**

AS 2: Sono presenti in adiacenza all'ambito, sia la rete acquedotto che la fognatura. Nelle immediate vicinanze è presente un impianto di Fitodepurazione;

AS 3-4-5-6-7-8-9-11-13-14-15-16-18-20: Sono presenti in adiacenza all'ambito, sia la rete acquedotto che la fognatura;

AS 12-17: Sono presenti nelle vicinanze sia la rete acquedotto che la fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale necessità di estensione o potenziamento delle reti esistenti;

AS 19: L'ambito risulta servito dalla rete acquedotto e fognatura. Si segnala inoltre che l'ambito è parzialmente interessato da area di salvaguardia delle opere di captazione di acqua destinata al consumo umano (Pozzo "Giorgione");

AS 21: L'ambito risulta servito dalla rete acquedotto. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria. Si segnala inoltre che l'ambito è parzialmente interessato da area di salvaguardia delle opere di captazione di acqua destinata al consumo umano (Pozzo "Sabotino") e risulta completamente fuori agglomerato (Olgiate Olona – AG01210801).

• **AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE:**

ACR 1-3-4: Sono presenti in adiacenza agli ambiti, sia la rete acquedotto che la fognatura;

ACR 2: L'ambito risulta servito dalla rete acquedotto e fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale necessità di estensione o potenziamento della rete idrica e fognaria. Si segnala inoltre che l'ambito è parzialmente fuori agglomerato (Olgiate Olona – AG01210801).

• **AREE DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVE:**

ACP 1: L'ambito risulta servito dalla rete acquedotto e fognatura. Si segnala inoltre che l'ambito è parzialmente fuori agglomerato (Olgiate Olona – AG01210801);

ACP 2: L'ambito non risulta servito dalla rete acquedotto e fognatura. Nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale necessità di estensione o potenziamento della rete idrica e fognaria. Si segnala inoltre che l'ambito è completamente fuori agglomerato (Olgiate Olona – AG01210801);

ACP 3: Sono presenti in adiacenza agli ambiti, sia la rete acquedotto che la fognatura. Valutazioni di maggior dettaglio saranno successivamente effettuate in sede di valutazione del parere preventivo in occasione dell'attuazione di ogni singolo ambito."

Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento, si segnala che, come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 04/2006, si fa inoltre presente l'art 57 comma 7 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n° 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato."

Si rammenta, infine, che tutti gli interventi di trasformazione del suolo comportanti variazione di permeabilità superficiale, compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, loro pertinenze e i parcheggi, come normato dall'art. 58 bis della L.R. n. 4 del 15.03.2016, dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica (R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019).

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;
- qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art 208 d.lgs 152/2006, ex art 124 d.lgs 152/2006...);
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n.7/2017 aggiornato con R.R. n.8/2019.

## 5. ALTRI TEMI

Si ricorda che la documentazione di Piano dovrà essere corredata anche da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"<sup>8</sup> (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6"<sup>9</sup>), che con essa andrà adottato e approvato.

## 6. NOTE

In merito alla successiva valutazione/verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale denominata "Valutazione di Compatibilità con il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale" (<http://www.provincia.va.it/ptcp>).

## 7. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione emerge che il nuovo PGT di Gorla Maggiore tende ad una generale maggior sostenibilità ambientale e riduce considerevolmente il consumo di suolo. Al fine di garantire la piena sostenibilità dello scenario di piano rispetto alle trasformazioni infrastrutturali intervenute è opportuno che venga rivalutata la previsione produttiva relativa all'ambito ACP2.

Si rimanda ai contenuti dell'istruttoria per ulteriori puntuali valutazioni e per il perfezionamento della documentazione di piano, in particolare per quanto attiene alla valutazione di coerenza con il PTR da effettuarsi in fase di verifica di compatibilità con il PTCP.

06/05/2025

**I RESPONSABILI 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.

<sup>8</sup> Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

<sup>9</sup> Rif. DGR n. 6738 del 19.06.2017.