



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**NUOVO DOCUMENTO DI PIANO DEL COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO
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 Oggiona con Santo Stefano, in data 29/12/2025 con PEC n. 64378, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP della variante generale al Piano di Governo del Territorio (nuovo Documento di Piano), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 19/11/2025. Nello specifico, si tratta della redazione di un nuovo Documento di Piano con modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014.

In relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, con atto datato 06/12/2025 ha espresso Parere Positivo circa la compatibilità ambientale del nuovo PGT.

In questa sede, il piano viene analizzato nel suo rapporto con la pianificazione a scala vasta al fine di valutarne sia la compatibilità con le previsioni prevalenti e/o orientative del piano territoriale provinciale, ai sensi della lr n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della lr n. 31/2014, approvato con 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 osservanza delle competenze provinciali.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3 CONTENUTI DEL PIANO

3.1 Premessa

La variante è stata esaminata in fase di VAS con parere tecnico allegato alla DD n. 323/2023 in cui si riscontrava una carenza nella documentazione e la necessità di rivedere il dimensionamento di piano, nonché di apportare modifiche sia alle tavole relative al consumo di suolo, sia al BES, nell'ottica di verificare la coerenza con i criteri del PTR in questa fase di compatibilità. Nella documentazione adottata non si riscontra la presenza di modifiche sostanziali sui temi sopra citati.

Pertanto, in riferimento alla verifica di coerenza con i criteri del PTR, considerando che la variante si configura come proposta di un Nuovo Documento di Piano, si evidenzia che la documentazione messa a disposizione, non è completa e risponde solo parzialmente ai criteri individuati per le varianti di tale fattispecie, come meglio esplicitato al capitolo dedicato.

Si prende atto che la documentazione comprende lo "Studio geologico" redatto a corredo del Piano di Governo del Territorio, che risulta completo di allegato 1. Risulta presente anche il "*Documento semplificato del rischio idraulico comunale*" che viene recepito all'interno della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Tra gli adempimenti obbligatori per la redazione di un nuovo documento di piano, si evidenzia che nella relazione di piano non si fa cenno alla redazione del Regolamento Edilizio Unico in attuazione della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380",

Si fa presente che il rispetto degli adempimenti di cui sopra viene verificato in sede di trasmissione degli atti del PGT ai fini della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL, ai sensi del comma 11 dell'art. 13 della l.r. 12/2005.

Il nuovo PGT recepisce le modifiche al Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Rile Tenore e Olona e propone un ampliamento al perimetro del Parco.

3.2 Le politiche e le azioni del piano

Nella relazione di piano (DdP1) si legge che I principali aspetti toccati dal nuovo PGT sono riassumibili in due punti cardine:

- la riduzione del consumo del suolo;
- la modifica delle destinazioni d'uso insediabili all'interno di quelli che erano i Piani Attuativi di riconversione (PAric).

Il primo obiettivo prevede lo stralcio dell'Ambito di Trasformazione Urbana residenziale n. 1 di via Como e la riduzione della superficie edificabile degli Ambiti di Trasformazione Urbana residenziale 3, 4, 5 e 6.

Il secondo obiettivo comporta l'introduzione di nuove zone omogenee denominate Piani Attuativi di riconversione speciale (PAric), coincidenti con i vecchi Piani Attuativi di riconversione, ora previsti a destinazione multifunzionale, con esclusione di produttivo e di media e grande distribuzione commerciale.

Le altre modifiche introdotte, riportate in tavola DP5, sono costituite da modeste correzioni di errori del vecchio PGT, come l'eliminazione di piccoli ambiti di edilizia convenzionata difficili da realizzare oltre che dallo spostamento dell'Ambito di Trasformazione per servizi (ATUs) da un'area a nord dell'area che ospita la sede comunale ed alcuni altri servizi ad un'area ad ovest della stessa.

Il tessuto produttivo esistente è stato sostanzialmente salvaguardato, mantenendo inalterate le zone esistenti apportando esclusivamente un piccolo ampliamento dell'area esistente a nord-ovest del territorio funzionale esclusivamente ad un miglioramento della viabilità interna all'area interessata.

Il tessuto residenziale esistente o già previsto in ampliamento dal PGT precedente rimane sostanzialmente inalterato, così come i principali indici urbanistici delle varie zone omogenee. Il piano è stato aggiornato con le previsioni attuate.

Modifiche al DdP

- stralcio dell'Ambito di Trasformazione ATUr1, residenziale e interamente urbanizzabile, con St 14.957 mq, restituito ad aree boscate;
- ripermetrazione degli ambiti ATUr3, ATUr4, ATUr5, ATUr6 (rinominati rispettivamente in ATUr2, ATUr3, ATUr4): tale ripermetrazione produce da una parte una restituzione ad agricolo di circa 15.569 mq di superficie urbanizzabile e contestualmente una nuova identificazione di aree urbanizzabili pari a circa 10.163 mq (si evidenzia che le aree urbanizzabili dei suddetti ambiti, riportate in tavola DdP5, non coincidono con quelle derivate dall'Accordo di Pianificazione approvato con DCP n. 60/2010, cfr. paragrafo 5.3);
- stralcio dell'ambito ATUs1, a servizi (in cui era prevista la realizzazione dell'area mercato), con St pari a 12.560 mq, restituito a bosco;
- inserimento nuovo ambito ATUi1, produttivo, di St 443 mq

In totale sono previsti 7 ATU distinti in residenziale (4) e produttivo (3), come da tabelle:

TABELLA 2: Riepilogo Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali (ATUr)		
Ambito	Superficie Territoriale	
ATUr 1	mq.	9.781,00
ATUr 2	mq.	24.872,00
ATUr 3	mq.	33.560,00
ATUr 4	mq.	25.207,00
TOTALE ATUi	mq.	93.420,00

TABELLA 3: Riepilogo Ambiti di Trasformazione Urbana industriali (ATUi)		
Ambito	Superficie Territoriale	
ATUi 1	mq.	443,00
ATUi 2	mq.	15.976,00
ATUi 3	mq.	8.116,00
TOTALE ATUi	mq.	24.535,00

La tavola DdP2 riporta lo stato di attuazione del piano, da cui si ricava che tra gli ambiti di trasformazione del DdP 2011, gli unici ad avere preso avvio sono gli ambiti ATUr7 e ATUi1, in corso di attuazione.

Modifiche al PdR

- introduzione di nuove zone omogenee denominate Piani Attuativi di riconversione speciale (PARis) (coincidenti per lo più con gli ex PA di riconversione a destinazione residenziale) interessati da una progettazione multifunzionale ad esclusione delle funzioni industriali e di media/grande distribuzione commerciale;
- il PAR3 diventa PAR1
- modifica della destinazione funzionale di un Piano Attuativo che da industriale passa a residenziale (non viene specificato quale).

Gli ambiti PAi1, PAi2, produttivi, e gli ambiti PAR1 e PAR2, residenziali, del PGT2011 risultano in attuazione.

Modifiche al PdS

- ricollocazione dei servizi previsti in ATUs, ora stralciato, in un'area a servizi già in previsione, lungo la medesima Via Bonicalza;
- modifica perimetro del PLIS "Rile Tenore e Olona.

4 ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

4.1 Premessa

Salvo le restituzioni già elencate al sistema naturale, che avrebbero dovuto essere maggiormente valorizzate all'interno del piano, anche con una disamina specifica sul valore agricolo ed ecologico delle stesse, il piano è sostanzialmente identico al PGT precedente. Nel PGT si rileva l'intenzione di rispondere ai principi della LR 31/14 anche ponendosi l'obiettivo di riqualificare le aree dismesse, tuttavia, il tema è appena accennato, si rileva che le aree dismesse sono governate all'interno degli ambiti PARic e PARis, senza che venga effettuata una vera e propria disamina delle opportunità di rigenerazione con politiche annesse.

Le schede degli ambiti di trasformazione del DdP e le schede dei piani attuativi del PdR prodotte risultano superficiali: è necessario inserire in esse i dati riferiti alle superfici edificabili e alle superfici da destinare a verde agricolo o naturale (nello specifico per gli Ambiti di trasformazione), nonché le legende riferite agli stralci di mappa inseriti (specificatamente per i vincoli) altrimenti illeggibili. Si ritiene, inoltre, utile inserire anche le informazioni relative alla presenza di superfici boscate previste dal PIF nonché le classi la fattibilità individuate dalla componente geologica aggiornata.

Ciò premesso, le modifiche principali che interessano la verifica di compatibilità con il PTCP riguardano la restituzione degli ambiti ATUr1, ATUs1 e la revisione delle superfici edificabili degli ambiti ATUr3, ATUr4, ATUr5, ATUr6 (ora ATUr2, ATUr3, ATUr4).

Si riscontra, infine, l'assenza di una tavola dedicata alla Rete Ecologica Comunale, già presente nel PGT 2011 (tav PdS 9).

Seguono considerazione inerenti alle tematiche principali del PTCP.

4.2 Agricoltura

Con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo, il piano riporta alla naturalità aree precedentemente destinate allo sviluppo residenziale (ambito ATUr1), già ambito agricolo del PTCP. Tale scelta appare naturalmente positiva, coerente con gli obiettivi del piano e anche con la tendenza demografica analizzata a seguire. Si invita nuovamente

a inserire l'ambito nelle aree agricole e non nelle aree boscate, non riscontrando la presenza di bosco (vedi *Figura 1*).



Figura 1

Il Piano propone gli ambiti di trasformazione ATUr2, ATUr3, ATUr4 ripерimetrando gli ambiti del PGT 2011 (Figura 2) oggetto di Accordo di Pianificazione approvato con DCP n. 60/2010 che, avendo un tempo massimo di attuazione pari a 10 anni (art. 5) non esplica più alcuna efficacia, assumendo cogenza le eventuali diverse previsioni prevalenti contenute nel PTCP.

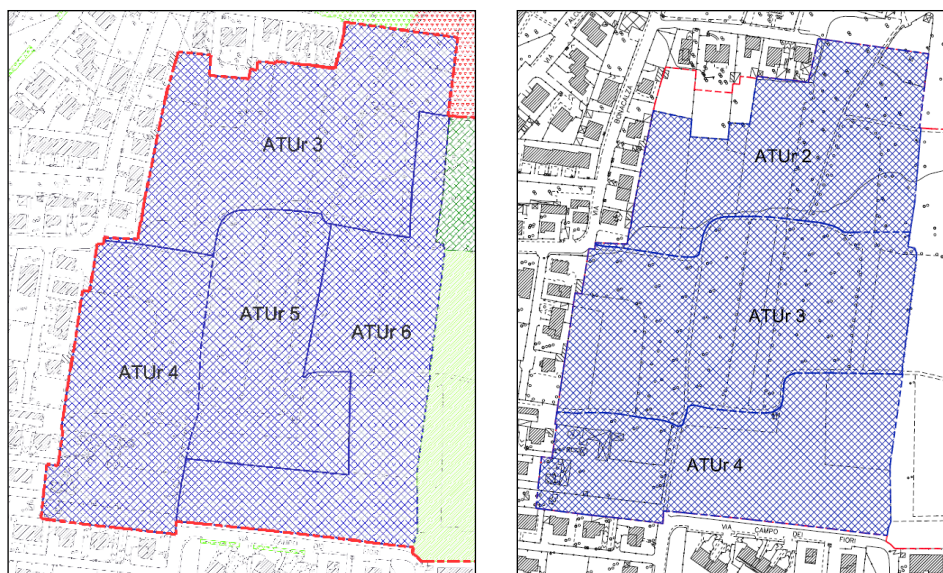


Figura 2: a sinistra PGT2011 a destra nuovo PGT

La ripерimetrazione degli ambiti prevede anche un nuovo assetto delle aree ivi edificabili, come evinto dalle tavole DdP5 e DdP6. Il nuovo disegno prevede di concentrare l'edificazione sulla fascia ovest dei comparti andando ad interessare una porzione di bosco trasformabile di circa 10.000 mq e un ambito agricolo del PTCP di circa 2.930 mq. Tuttavia, come già anticipato, le schede degli ambiti di trasformazione predisposte non evidenziano le superfici edificabili degli ambiti, riportandone solo l'intero perimetro: le superfici che sembrano venire restituite e conteggiate nel BES (Figura 3) non sono evidenziate all'interno del perimetro degli ambiti, mancando anche una specifica che ne stabilisca la natura. **Risulta, pertanto, necessario integrare le schede degli ambiti con stralci e indicazioni specifiche relative alla localizzazione delle aree in cui concentrare le volumetrie e le quote di aree da destinare a superficie naturale.**

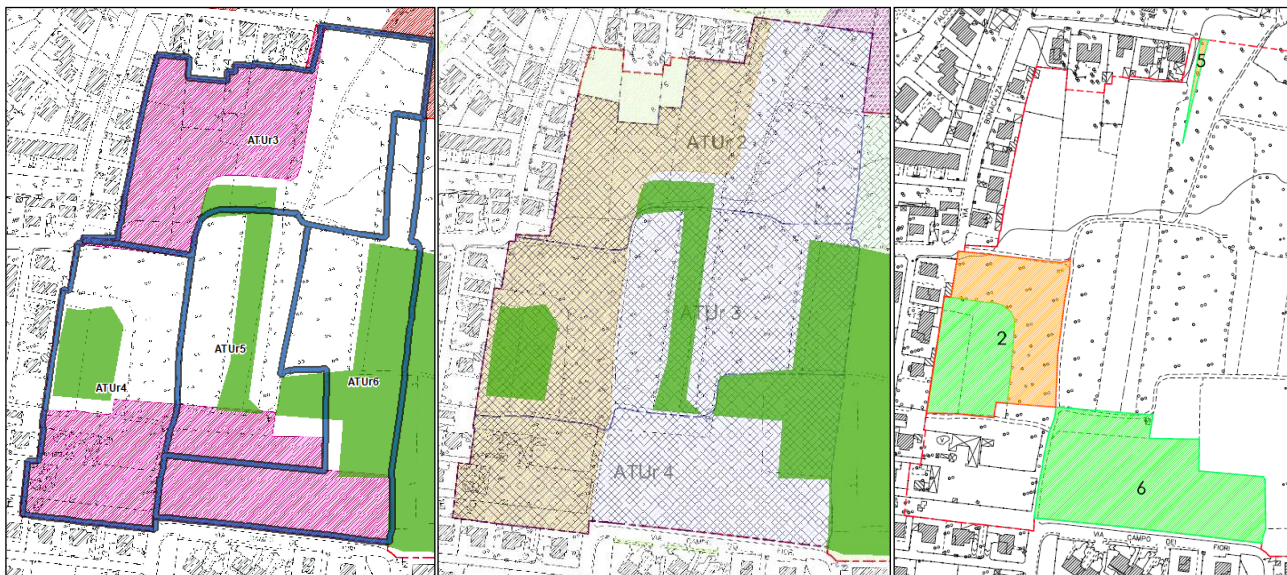


Figura 3: a sinistra aree edificabili PGT2011 in rosa, al centro aree edificabili nuovo PGT in beige; su entrambe in verde gli ambiti agricoli del PTCP. A destra l'area 6 in restituzione (estratto da tav. DdP7).

4.3 Rete ecologica

Come già valutato in VAS, il Piano restituisce alla naturalità l'ambito con funzioni residenziali ATUr1 e l'ambito per servizi ATUs1, aree che concorrono a preservare l'integrità ecosistemica del sistema boscato della RER e a rafforzare la funzionalità fluviale del corso d'acqua, ponendo un limite all'espansione dell'urbanizzato verso il reticolo idrico, intorno al quale è disegnato un corridoio della REP. Analogamente, la ridefinizione delle aree edificabili interne al comparto residenziale, formato dalla somma di ambiti contigui (ATUr2, ATUr3, ATUr4), preserva maggiormente l'estensione delle formazioni boscate e contestualmente contiene la frammentazione dell'unità forestale, concentrando i volumi al margine dell'urbanizzato. Se indubbiamente la rivisitazione delle previsioni è da interpretare positivamente rispetto agli obiettivi di salvaguardia del sistema naturale comunale, manca la verifica del fabbisogno insediativo e quindi una dimostrazione della effettiva necessità di sacrificare ambienti naturali di supporto alla RER e indirettamente alla REP negli ambiti sopra menzionati.

Previsione ATUi2

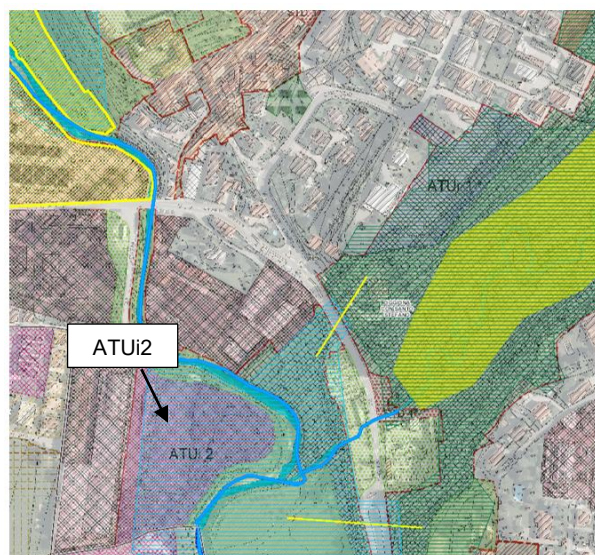


Figura 4

Parte della struttura ecologica portante del sistema naturale è rappresentata dal Torrente Arno, intorno a cui viene confermata la previsione produttiva ATUi 2 (Figura 4), non ancora attuata, e su cui insiste più a nord l'ambito ex ATUi1 del PGT2011, indicato come PA in corso di attuazione, tuttora condotto ad uso agricolo.

Si ritiene che l'edificazione su ambiti fluviali possa compromettere le dinamiche naturali dell'ecosistema fluviale e che gli sforzi pianificatori potrebbero rivedere previsioni critiche sotto il profilo ambientale, per tutelare

ambiti di valenza ecologica. In particolare, l'ambito ATUi2 si colloca in un elemento di secondo livello della RER, sulla direzionalità di un varco *da deframmentare*, in prosecuzione del corridoio fluviale della REP. Si chiede pertanto di disciplinarne l'attuazione, inserendo nella scheda specifici criteri progettuali, atti a preservare la fascia perfluviale.

PLIS

Il Comune ha adeguato i confini del PLIS con le modifiche riconosciute con DP 73/2017 e ha inserito in proposta di ampliamento il sistema boscato che si sviluppa seguendo l'affluente dell'Arno (Figura 5), ricomprendendo integralmente il corridoio fluviale della REP, dando, così, attuazione agli obiettivi generali di istituzione del PLIS tra cui *contribuire alla realizzazione delle rete ecologica regionale e provinciale e la tutela dello spazio rurale rispetto alla avanzata dell'urbano*. L'unica tavola che riporta il confine del PLIS è la tavola DdP4: si ricorda che, ai fini del riconoscimento ufficiale del nuovo perimetro del PLIS in proposta, è necessario, per una maggiore coerenza con la normativa, riportare la rappresentazione dei confini nel Piano dei Servizi e che il Comune capofila attivi l'iter di modifica di perimetro dello stesso, ai sensi della DGR n. 6148/2007

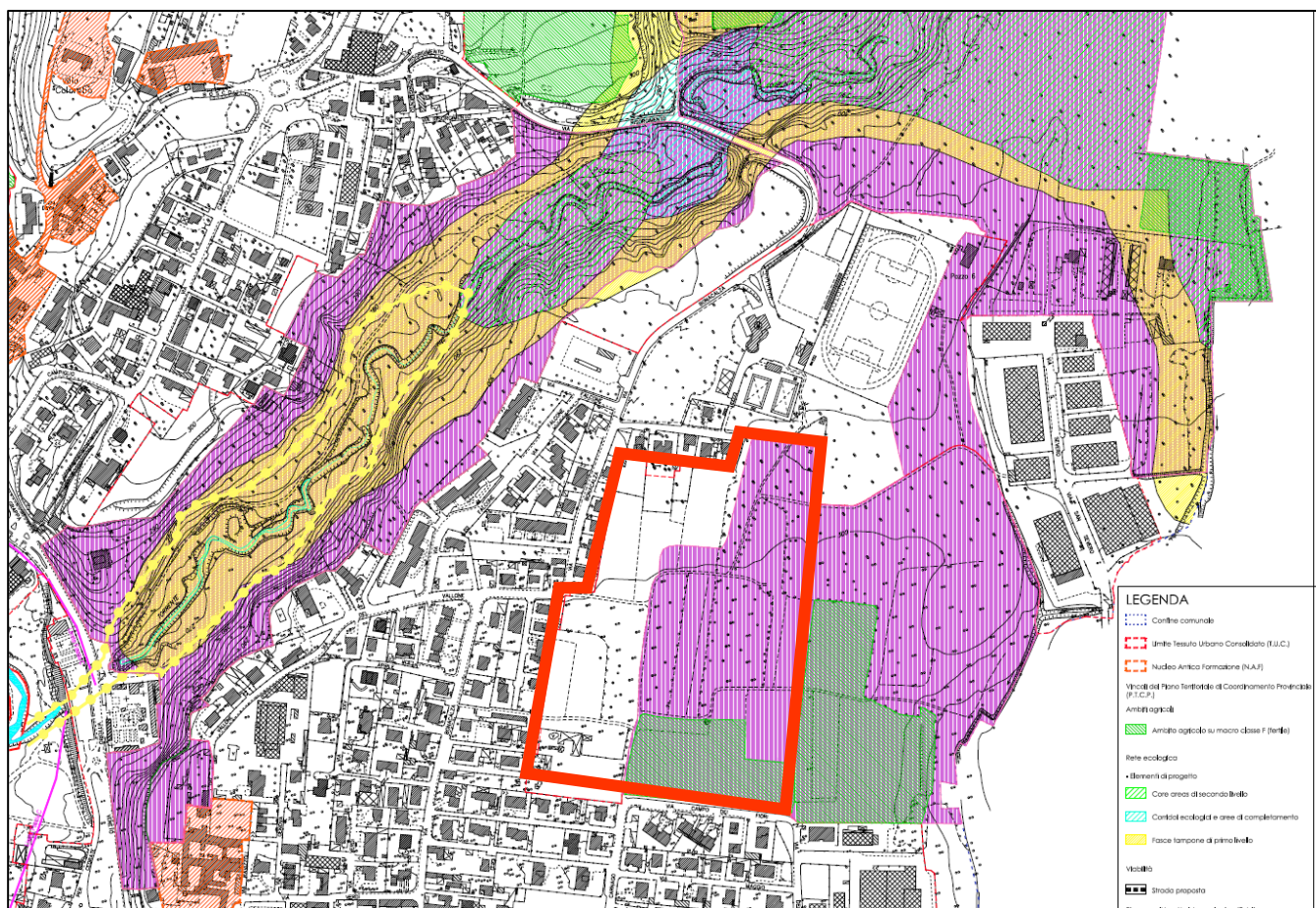


Figura 5 estratto tavola DdP4

Si ricorda infine che, ai fini della compatibilità con le destinazioni ammesse nei parchi locali di interesse comunale, le aree a verde, ricomprese negli ambiti di trasformazione residenziali mantenute interne al PLIS, dovranno essere azionate (Figura 5, in contorno rosso), riprendendo la specifica utilizzata per il PGT 2011 quali ambiti di valorizzazione agroforestale in concomitanza con il vicino Parco RTO.

Rete Ecologica Comunale

Nel RA in fase di VAS (paragrafo 3.2.2) veniva fatta una disamina che riconosceva come elemento principale della rete ecologica a livello comunale il Torrente Riale, individuato come collegamento fondamentale per la continuità ecologica dei più vasti ambiti con valore naturalistico e ambientale localizzati intorno al territorio comunale (PLIS Rile Tenore Olona, parchi sovra comunali, aree di interesse paesaggistico). Tale analisi, tuttavia, non si è concretizzata nella redazione di una tavola della Rete Ecologica Comunale (REC) che risulta assente nel nuovo piano, se pure presente nel PGT2011 (ancorché priva di una disciplina).

Si evidenzia che la REC trova le sue condizioni di realizzazione nel Piano di Governo del Territorio e che i suoi obiettivi specifici sono individuati nell' Allegato alla DGR 8/8515 del 26 novembre 2008.

I criteri attuativi della LR 12/2005 "Modalità per la pianificazione comunale", aggiornati con DGR n. XII/1504 del 4 dicembre 2023, indicano che la definizione della rete ecologica deve trovare attuazione specifica a livello comunale in modo da costituire elemento di valorizzazione del territorio agricolo e dei sistemi verdi, anche in coerenza con gli obiettivi di miglioramento della qualità dell'aria definiti nel Piano Regionale degli Interventi per la qualità dell'Aria – PRIA.

È pertanto necessario che il piano sia integrato dagli elaborati tecnici specifici della REC che prevedono tipicamente uno Schema di REC, che consenta il raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta (scala di riferimento 1:25.000), da produrre a supporto del Documento di Piano e una Carta della REC di dettaglio, da produrre a supporto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. Quest'ultima costituisce strumento del Piano dei Servizi ed è governata da specifica normativa riferita alla tutela degli elementi che la compongono.

4.4 Viabilità

Il territorio comunale è interessato dalla rete viaria principale individuata dal PTCP, come illustrato in Figura 6 (MOB1 - Carta della gerarchia stradale).

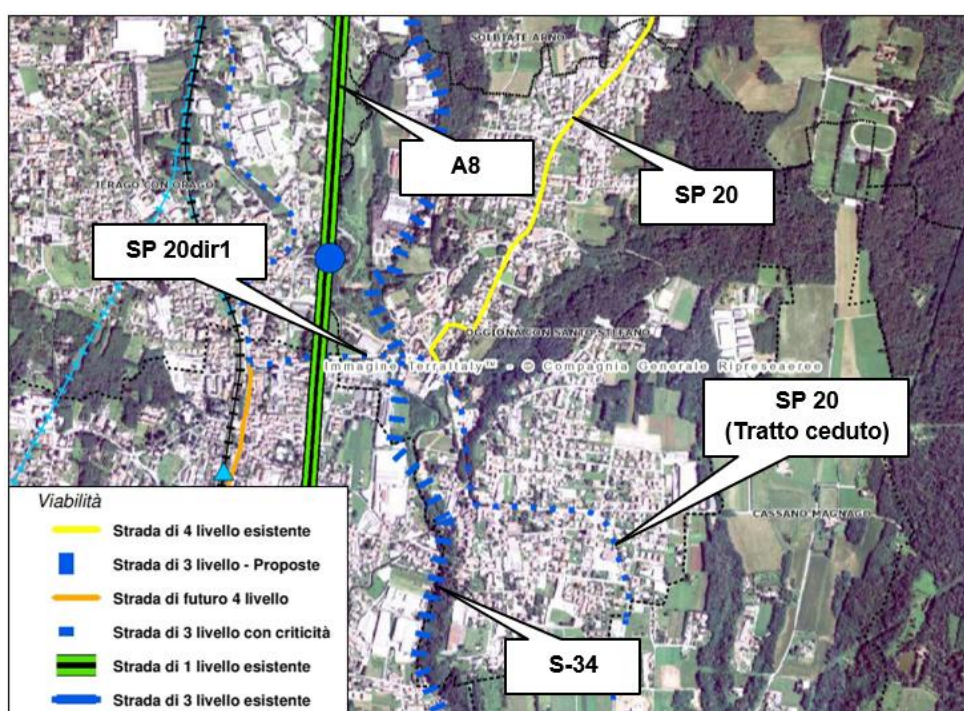


Figura 6

Si segnala che il tracciato di progetto S-34 "Collegamento Val d'Arno", previsione senza livello di vincolo conformativo dei suoli secondo l'art. 12 delle Norme di Attuazione del PTCP vigente (tracciato indicativo confermato nel PTCP in adozione) è stato inserito nella tavola DdP5 ma non nella tavola PdR5. Manca pertanto la definizione di una specifica disciplina degli effetti che tale previsione genera sul governo delle trasformazioni territoriali all'interno delle norme di PGT.

La tavola PdR 5 indica, inoltre, alcune strade comunali in previsione. Si ricorda 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 D.g.r. 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".

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

4.5 Recapito dei reflui

Si allega il parere dell'Ufficio d'ambito Territoriale Ottimale Della Provincia di Varese, acquisito al protocollo n. 20081 in data 23/04/2026.

5 VERIFICA DI COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

In relazione agli strumenti urbanistici con nuovo Documento di Piano a bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, come si qualifica la presente proposta, la verifica del corretto recepimento dei criteri individuati dal PTR per il contenimento del consumo di suolo fa riferimento principalmente:

- alle modalità con cui viene redatto il BES, che deve essere riferito alle previsioni del PGT vigente al 2/12/2014 (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi alla data di entrata in vigore della l.r. 31/2014) e calcolato assumendo le definizioni e i parametri introdotti dalla LR 31/2014 e dall'Integrazione PTR (cap. 2.1) nonché allo sviluppo dei contenuti previsti per il nuovo DdP dalla LR 12/2005 come modificata dalla LR 31/2014;
- ai criteri riferiti alla stima dei fabbisogni, che devono essere considerati in particolare per lo sviluppo dei contenuti previsti per il nuovo DdP dalla LR 12/2005 come modificata dalla LR 31/2014 (art. 8 comma 2 lett b): "determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale...";
- ai criteri di qualità (cap. 3), compresi quelli riferiti all'applicazione del BES (cap. 3.2), per cui "il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico";
- ai criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4), per gli aspetti necessari all'applicazione del BES, nonché allo sviluppo dei contenuti previsti per il nuovo DdP dalla LR 12/2005 come modificata dalla LR 31/2014;
- alle specifiche definizioni di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale, utilizzabili per l'applicazione del BES nonché per la quantificazione nel DdP 'del grado di intervenuto consumo di suolo' e per la definizione della 'soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT';
- agli elementi di qualità dei suoli liberi riferiti alle peculiarità agronomiche, naturalistiche e paesaggistiche, da considerarsi per l'elaborazione della relazione del DdP che deve illustrare le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo della attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati;
- ai criteri riferiti all'individuazione delle 'Aree della rigenerazione', da considerarsi per l'elaborazione della relazione del DdP che deve 'definire gli obiettivi quantitativi tenendo conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso...' e 'individuare gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione'.

5.1 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

In premessa si vuole sottolineare che il Documento di Piano deve determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e, in particolare, l'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della minimizzazione del consumo di suolo.¹ Ciò premesso, l'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 individua una metodologia (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo, che il nuovo DdP adottato non ha assunto.

In relazione viene fatto un confronto tra la previsione di incremento demografico del previgente PGT, stimata pari a +1.559 abitanti (che avrebbe portato ad un totale di 6.073 abitanti) e la previsione introdotta dalla variante generale che prevede, per contro, un aumento della popolazione pari a 667 abitanti che, sommati ai 4.331 abitanti registrati alla 31/12/2022, porterebbe il totale a 4.998 abitanti nell'arco dei 10 anni, pari a circa +13%.

¹ Art. 8 comma 2 let. b della l.r. 12/2005.

Il piano evidenzia come il dato relativo all'incremento degli abitanti previsto sia dato per lo più da ambiti di trasformazione e Piani Attuativi (415+158) mentre i restanti sono frutto della possibile edificazione di aree interstiziali libere di dimensioni maggiori di circa 2.000 mq. l'una o da Piani di Recupero di aree dismesse o in via di dismissione, così come auspicato dal PTR. Non vengono considerati gli abitanti derivanti dai piani in itinere.

ABITANTI E AREE A STANDARD URBANISTICI						
N.	Area	Superficie	SLP max	Volume teorico	Nuovi abitanti previsti dal P.G.T.	Aree a standard reperiti in conseguenza dell'intervento
Piani Attuativi residenziali						
1	AEC 1	2.285,00	507,27	1.521,81	10	268,85
2	AEC 2	1.787,00	396,71	1.190,14	8	210,26
3	AEC 3	2.446,00	543,01	1.629,04	11	287,80
4	AEC 4	2.327,00	516,59	1.549,78	10	273,79
5	AEC 5	2.334,00	518,15	1.554,44	10	274,62
6	AEC 6	1.265,00	280,83	842,49	6	148,84
7	AEC 7	2.870,00	637,14	1.911,42	13	337,68
8	AEC 8	2.145,00	476,19	1.428,57	10	252,38
9	AEC 9	4.012,00	890,66	2.671,99	18	472,05
10	AEC 10	2.024,00	449,33	1.347,98	9	238,14
11	PAr 1	6.895,00	1.530,69	4.592,07	31	811,27
12	PAr 2	4.874,00	1.082,03	3.246,08	22	573,47
TOTALE (1)		35.264,00	7.828,61	23.485,82	158	
Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali						
1	ATUr 1	9.781,00	2.171,38	6.514,15	43	1.150,83
2	ATUr 2	24.872,00	5.521,58	16.564,75	110	2.926,44
3	ATUr 3	33.561,00	7.450,54	22.351,63	149	3.948,79
4	ATUr 4	25.207,00	5.595,95	16.787,86	112	2.965,86
TOTALE (2)		93.421,00	20.739,46	62.218,39	415	
Piani Attuativi di riconversione						
1	PAric 1	3.076,00	1.384,20	4.152,60	28	733,63
2	PAric 2	7.426,00	3.341,70	10.025,10	67	1.771,10
TOTALE (3)		10.502,00	4.725,90	14.177,70	95	
TOTALE (1+2+3)		139.187,00	33.293,97	99.881,91	667	
TOTALE AREE A STANDARD DA INTERVENTI						17.645,80

A pagina 44 della relazione si legge che l'incremento demografico previsto dai dati di crescita CRESME prevede un incremento di 103 famiglie rispetto ai dati del 2016, che, rapportato ai componenti medi di ogni famiglia pari a circa 2,4 persone, porta ad un incremento totale previsto al 2033 di 247 abitanti.

A parziale giustificazione dell'ulteriore incremento demografico previsto, la relazione riporta che è necessario analizzare gli aspetti derivanti dall'incremento demografico di carattere secondario, dovuto sia alla vicinanza del Comune di Oggiona con Santo Stefano con la città di Gallarate sia al previsto incremento della superficie lorda di pavimento degli insediamenti produttivi. Nel primo caso si stima che vi possa essere un incremento pari al 2% della popolazione attuale dovuto all'attrattività della città più grande viene "spalmata" anche nei comuni contermini per un mero aspetto legato ai costi delle abitazioni nuove che, rispetto alla città stessa, possono essere più accessibili nel caso di un paese di piccole dimensioni, nel secondo caso, si osserva come il PGT pur non prevedendo nuove aree a destinazione produttiva, ha una potenzialità insediativa di fabbricati ad uso produttivo pari a circa 71.000 mq. e, considerando anche solo una percentuale di "occupazione" minima pari a 1 addetto ogni 100 mq. equivale a circa 700 nuovi addetti, parte dei quali potrebbe trovare alloggio proprio nel comune stesso.

Considerazioni

Dal momento che, rispetto alla fase di VAS, non si riscontra la presenza di un'analisi specifica sul fabbisogno residenziale, supportata da studi o dati riferibili a enti di ricerca, come richiesto dal PTR, ritenendo che la giustificazione del riconosciuto eccessivo carico urbanistico non sia sufficientemente supportata da evidenze scientifiche, non si può fare altro che riportare quanto già valutato in fase di VAS, con riferimento ai contenuti del PTR.

La popolazione attualmente residente a Oggiona con Santo Stefano (dati al 31.12.2024) si attesta su 4.335 unità (praticamente identica alla popolazione del 2010 pari a 4.329 abitanti) suddivisa su 1.845 famiglie: il trend demografico del comune negli ultimi dieci anni appare sostanzialmente stabile, il dato in crescita è riferito alle famiglie.

Dati ISTAT	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
popolazione	4.280	4.317	4.306	4.306	4.300	4.308	4.319	4.336	4.338	4.335
Famiglie	1.712	1.726	1.742	1.750	1.760	1.793	1.806	1.808	1.834	1.845

Per quanto riguarda le proiezioni per il prossimo decennio, riferendoci allo studio effettuato dal CRESME², i dati dei tre scenari proposti sono i seguenti.

Proiezioni CRESME anno 2024	SCENARIO basso	SCENARIO centrale	SCENARIO alto
popolazione	4.214	4.284	4.359
Famiglie	1.748	1.773	1.799

Confrontando il dato reale ISTAT 2024 con le proiezioni CRESME allo stesso 2024, si rileva che la crescita in termini di famiglie di Oggiona supera le stime anche nello scenario Alto (il dato reale delle famiglie pari a 1.845) superiore al dato previsto (1.799), mentre la popolazione prevista è superiore a quella reale).

Riferendosi, quindi, al PTR il Documento di Piano, dovrebbe argomentare se, in tale scostamento viene riconosciuta una difficoltà di utilizzo di tali stime e quindi intende “*procedere alle stime di variazione della popolazione e delle famiglie sulla base dei trend registrati in un arco temporale significativo (ad esempio ultimo ventennio)*”. Diversamente, in assenza di una stima specifica, secondo lo scenario alto nelle proiezioni CRESME per il prossimo decennio 2024 - 2034 le famiglie previste in crescita sono 34 unità rispetto al dato previsto per il 2024, mentre l'offerta di piano soddisfa +667 abitanti, pari a circa +269 famiglie (famiglia media 2,4 ab), apparendo decisamente sproporzionata, soprattutto perché prevista per la maggior parte su suolo libero.

Proiezioni CRESME anno 2034	SCENARIO basso	SCENARIO centrale	SCENARIO alto
popolazione	4.065	4.204	4.361
Famiglie	1.726	1.778	1.833

Rispetto al metodo previsto da piano regionale risulta, inoltre, assente la verifica degli alloggi in corso di costruzione e degli alloggi vuoti a disposizione. Non viene effettuata una stima di una possibile popolazione fluttuante, di eventuale necessità di seconde case anche per utilizzi diversi dalla residenza.

Per tali ragioni, in relazione al mancato computo del fabbisogno residenziale, ed all'entità dello scostamento rispetto agli scenari assunti dal piano regionale, non risulta possibile valutare il piano coerente con i criteri del PTR.

5.2 Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane

Il piano inserisce l'ambito denominato ATu1 nel PGT2011 tra i piani in itinere, senza riportarne le specifiche nelle schede degli ambiti di trasformazione né conteggiandolo in tabella 3 tra gli ambiti industriali.

In relazione all'analisi dei fabbisogni per altre funzioni urbane, così come previsto dai criteri del PTR al capitolo 2.3.3, a sostegno delle previsioni del piano, in relazione si legge che “*per quanto riguarda la disponibilità di aree per le attività produttive, rilevata la mancanza di richieste in tal senso da parte delle forze imprenditoriali, non viene previsto alcun aumento rispetto a quanto già individuato dal vigente strumento urbanistico rimanendo in essere le superfici già dedicate a tale destinazione. Dal punto di vista del commercio, sia nel sistema distributivo di Oggiona che in quello di S.Stefano, si osserva un sistema di offerta sostanzialmente completo.*”

Risulta, tuttavia, assente la verifica del fabbisogno per altre funzioni urbane in relazione all'offerta di piano. Tale analisi dovrà essere integrata prima dell'approvazione del piano, anche utilizzando il metodo semplificato

² Ricerca promossa da Regione Lombardia “Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014)” redatta da Polis e dal gruppo di ricerca CRESME.

proposto dal PTR. Una verifica effettuata su dati provinciali permette, tuttavia, di valutare che l'offerta di piano per altre funzioni sia coerente con il fabbisogno così calcolato.

Dal momento che è il piano stesso a enunciare la mancanza di un fabbisogno del territorio comunale di aree da destinare a funzioni diverse dalla residenza, non sembra, tuttavia, coerente la previsione di confermare quelle del PGT2011, per una superficie di quasi 25.000 mq, stante anche il fatto di non aver considerato nell'offerta i piani in itinere del DdP e del PdR.

5.3 Consumo di suolo

La Carta del Consumo di suolo

Come già evidenziato in VAS, a livello formale la redazione delle tavole DdP5 e DdP6 "Consumo di suolo" non risponde ai criteri dettati dal PTR. In primo luogo, tutto il territorio comunale deve essere suddiviso nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale (che va esplicitata).

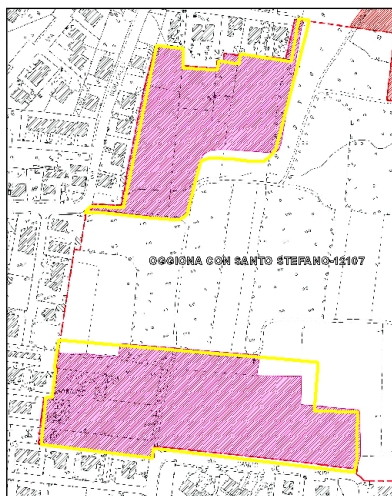
Secondariamente, le tavole devono riportare le aree della rigenerazione (se previste), le superfici su suolo libero degli ambiti di trasformazione, differenziando tra funzione residenziale e non residenziale e, se esistenti, devono essere evidenziati aree/interventi non soggetti al rispetto della soglia di riduzione del consumo suolo comunale e/o del BES (interventi pubblici sovracomunali, interventi soggetti ad autorizzazioni temporanee; ampliamenti di attività economiche esistenti e interventi SUAP).

Inoltre, il calcolo dell'indice di urbanizzazione territoriale e dell'indice di consumo di suolo devono essere formulati correttamente:

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

Nel merito, in generale, le due tavole risultano coerenti sia con lo stato di fatto che con lo stato di progetto, ma, al fine di perfezionarne la redazione, considerando le modifiche necessarie di cui sopra, si segnalano ulteriori verifiche e correzioni:

- come già anticipato, si evidenzia che le aree urbanizzabili degli ambiti ATUr3, ATUr4, ATUr5, ATUr6 del PGT2011, riportate in tavola DdP5, non coincidono con quelle derivate dall'Accordo di Pianificazione approvato con DCP n. 60/2010 (si veda figura sotto). Tale modifica incide sul BES.



- le aree a verde pubblico (parchi) con superficie maggiore di 2.500 mq devono essere individuate come superficie agricola o naturale (ad es. il Parco pubblico Don Paolo, individuato come area non urbanizzabile interna al TUC)
- verificare l'area per attrezzature sportive n. 49 che sembra dover appartenere alla superficie urbanizzabile (figura sotto)



SCHEDA S.S. N° 20 : Area per attrezzature sportive	
Data compilazione scheda	Giugno 2010
Immobile:	Area naturale boscata
Località:	S. Stefano
Indirizzo:	nessun indirizzo
Tipologia struttura:	Area da urbanizzarsi per nuovi insediamenti ed ampliamenti di strutture per la pratica dello sport
Sup da considerare per verifica comma 3, art. 9, L.R. 12/05 (18 mq/ab)	12836 mq
N° standard in tavola DP6	49

- L'area dismessa in via S. Giovanni Bosco appartiene alla superficie urbanizzata, non alla superficie urbanizzabile
- evidenziare con apposite simbologie, se esistenti, le superfici urbanizzate degli interventi soggetti ad autorizzazioni temporanee, degli ampliamenti di attività economiche esistenti e degli interventi SUAP in variante al PGT.

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

Risulta presente il Bilancio Ecologico dei Suoli (tavola DdP7) formulato sul valore agricolo e ambientale dei suoli in gioco, in assenza tuttavia di una relazione che specifichi i criteri di attribuzione di tali valori, come richiesto dai criteri del PTR.

Come già indicato in fase di VAS, il BES risulta soddisfatto, ma dovrà essere corretto con le superfici corrette relative all'area 6.

5.4 Aree della rigenerazione

La rigenerazione urbana è definita come *“l’insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell’ambiente costruito e la riorganizzazione dell’assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un’ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell’ambiente urbano”*³

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

Il Comune di Oggiona con Santo Stefano ha provveduto all'individuazione degli Ambiti della rigenerazione ex LR 18/19 con DCC n. 23 del 25/06/2021. Tali ambiti ricomprendono i Nuclei di Antica Formazione di Oggiona e di Santo Stefano, corrispondenti ai nuclei storici.

Secondo la LR12/2005 l'individuazione di tali ambiti viene svolta dal DdP (Art. 8 c.2 let. e-quinquies) entro cui confluiscono gli ambiti stabiliti ex art. 8-bis, tuttavia non si riscontra che gli stessi siano stati riportati nel piano, né si riscontrano specifiche politiche di rigenerazione, nonostante tra gli obiettivi vi sia la riqualificazione delle aree dismesse.

6 CONFRONTO

Il confronto con il Comune di Oggiona con Santo Stefano in merito agli esiti dell'istruttoria tecnica⁴ inerente alla valutazione di compatibilità con il “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale” del piano in oggetto, si è svolto presso gli uffici provinciali in data 24/04/2026. Durante l'incontro sono stati illustrati i principali rilievi espressi nel presente parere, focalizzando l'attenzione sulla necessità di:

³ Ex art. 2 c.1 della l.r. 31/14 così come modificata dalla recente l.r. 18/19 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”

⁴ Convocato con PEC n. 18790 del 16/04/2026

- chiarire all'interno della relazione di piano l'avvenuto adeguamento del Regolamento Edilizio comunale alle indicazioni della delibera 695/2018 pubblicata sul BURL n.44/2018;
- inserire nel piano elaborati riferiti alla REC e relativa normativa;
- integrare la documentazione in relazione alla previsione di PTCP del tracciato s-24;
- integrare le schede degli ambiti di trasformazione con le indicazioni fornite;
- integrare la documentazione con il calcolo del fabbisogno residenziale e per altre funzioni urbane da redigersi in coerenza con i criteri del PTR, motivando l'eventuale discostamento dell'offerta di piano dal fabbisogno individuato.

È stata inoltre discussa la richiesta pervenuta al Comune, in fase di osservazioni, relativa a un piccolo ampliamento dell'ambito ATUi1 (per una fascia di circa 10m) di cui si prende atto, rilevando che la stessa non avrebbe rilievo ai fini della compatibilità con previsioni prescrittive e prevalenti del piano provinciale. Si è evidenziato che tale modifica comporterebbe variazioni al BES e alle tavole sul consumo di suolo.

Il Comune si è impegnato ad effettuare le modifiche, discusse durante il confronto, che potranno condurre il PGT approvato verso una più ampia coerenza con i criteri del PTR.

7 NOTE

Come già evidenziato in fase di VAS per la redazione del PGT il Comune avrebbe dovuto utilizzare la versione più aggiornata del limite amministrativo messo a disposizione da Regione Lombardia, consultabile e scaricabile dal metadato "Limiti amministrativi correnti" pubblicato nel Geoportale regionale (www.geoportale.regione.lombardia.it). Tale limite corrisponde al confine comunale concordato dal Comune al termine della Conferenza dei Servizi finale del 25.07.2012 e approvato dalla Provincia di Varese con Determina Dirigenziale 21.09.2012, n. 3597.

Il nuovo PGT non è stato redatto utilizzando il suddetto limite, perdendo l'occasione di riferirsi a basi geografiche e cartografiche congruenti, come previsto per la realizzazione del Sistema Informativo Territoriale integrato (art. 3, L.R. 12/2005),

Da ultimo, si informa che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione del nuovo PGT (Ufficio SIT, telefono 0332.252834), le informazioni circa le modalità per effettuare tale richiesta sono disponibili al seguente link [richiesta pubblicazione BURL](#).

8 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, stante l'esito del confronto con il Comune di Oggiona con Santo Stefano, il PGT risulta compatibile con il PTCP, fermo restando l'adeguamento della documentazione alle indicazioni puntuali fornite dal presente parere e discusse durante il confronto, di cui al paragrafo 6, in tema di viabilità e di rete ecologica.

In relazione alla verifica di coerenza con i criteri del PTR, il PGT presenta ampie superfici in restituzione garantendo un BES inferiore a zero, recependo pertanto gli indirizzi e i criteri per la riduzione del consumo di suolo.

Stante, tuttavia, l'assenza del calcolo dei fabbisogni sia residenziale sia per altre funzioni, si valuta il PGT solo parzialmente coerente con il piano regionale, fermo restando il puntuale perfezionamento degli elaborati come indicato al paragrafo 5 e come emerso dal confronto di cui al paragrafo 6.

Varese, 27/04/2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Nadia Quadrelli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson