ALLEGATO A

PROVINCIA di VARESE

AREA TECNICA
Settore Territorio
Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO (VARIANTE GENERALE) DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DI COERENZA CON IL PTR
ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12

RICHIEDENTE: COMUNE DI LEGGIUNO

1 PREMESSA

Il Comune di Leggiuno, con protocollo PEC n. 26180 del 25.05.2026, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP del nuovo Documento di Piano (Variante generale) del proprio PGT[1]. In nuovo PGT contempla anche l'aggiornamento della componente geologica e il PUGSS.

Da quanto si evince dalla relazione del DdP trattasi di Piano in adeguamento diretto ai contenuti del PTR alle disposizioni della LR n. 31/2014. Per maggior chiarezza e trasparenza si invita il Comune a esplicitare la tipologia e la finalità dello strumento urbanistico comunale in delibera di approvazione dello stesso.

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 20.03.2023, ha espresso parere motivato favorevole circa la compatibilità ambientale del Piano prescrivendo la modifica della scheda dell'ambito AC14 - località Quiquio (villa Bassetti, villa Maga, foresteria) e allegando il PUGSS al PdS.

Il nuovo strumento urbanistico è stato adottato con DCC n. 12 del 09.05.2026 e in questa sede, il Piano è 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 2007, ovvero il PTCP vigente al momento dell'adozione del PGT ai sensi della LR n. 12/2005, sia la coerenza con i Criteri del Piano Territoriale Regionale (PTR approvato con D.c.r. n. 1157 del 18 novembre 2025, entrato in vigore il 28.01.2026 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 5 - Serie Avvisi e Concorsi).

Si segnala che per i nuovi strumenti urbanistici comunali si dovrà far riferimento alla revisione del PTCP approvata con D.C.P n. 54 del 16. 09.2026[2].

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

La scelta operata dall'Amministrazione Comunale è stata quella di procedere a una revisione generale dello strumento urbanistico comunale - ex comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 - per rispondere alle mutate esigenze

[1] Il PGT risulta approvato con DCC n. 8 del 29.03.2010 e pubblicato su BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 38 del 22.09.2010. Con DCC n. 2 del 26.02.2019 è stata prorogata la validità del DdP. Il procedimento di revisione del PGT è stato avviato con DGC deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 25.07.2023.
[2] Al momento non ancora vigente in pendenza della pubblicazione sul BURL.

sopravvenute nonché a modifiche e integrazioni normative (anche in recepimento di disposizioni normative intervenute) in tema di consumo del suolo e rigenerazione urbana.

Il Comune ha pertanto proceduto all'elaborazione di una Variante generale della propria strumentazione urbanistica attraverso la redazione di un nuovo Documento di Piano ed alla conseguente variazione di tutti gli atti che compongono il PGT.

Nella relazione illustrativa è presente la descrizione dello stato di attuazione del PGT vigente dalla quale si evince che nel periodo successivo alla approvazione dello stesso nessun Programma Integrato di Intervento è stato avviato, mentre lo stato di attuazione degli ambiti di completamento è il seguente.

Dei sessantaquattro AR (lotti interstiziali di ricucitura dell'urbanizzato a destinazione residenziale) individuati dal PGT vigente solo cinque (AR 1, AR 7, AR10, AR 11 e AR 54) sono stati attuati e due (AR 40 e AR 60) sono in corso di realizzazione.

Dei ventuno ARC (aree di ricucitura - compensazione dell'urbanizzato a destinazione residenziale) solo quattro (ARC 5, ARC 8, ARC 25 e ARC 26) sono stati attuati e dei nove ARC* (aree di ricucitura - con monetizzazione dell'urbanizzato a destinazione residenziale) solo l'ARC* 22 è in corso di realizzazione.

L'ARCcomm (PA a carattere commerciale su suolo libero) non è stato attuato e non è riconfermato.

Gli obiettivi del PGT vigente erano indirizzati al miglioramento della vivibilità dei luoghi attraverso l'utilizzazione ottimale delle risorse paesaggistiche, ambientali ed energetiche, l'ottimizzazione del sistema viabilistico e di quello dei servizi; tali obiettivi vengono nuovamente recepiti ed ampliati dal nuovo strumento urbanistico, tenendo conto anche dei criteri indicati nel PTR e, di seguito, si riassumono.

- Criteri volti alla salvaguardia del sistema rurale/agricolo e alla valorizzazione ambientale;
- Obiettivi di tutela del paesaggio;
- Criteri/obiettivi per preservare gli ecosistemi e la rete ecologica;
- Obiettivi per la riduzione del consumo di suolo;
- Obiettivi generali di sostenibilità ambientale;
- Ottimizzazione e consolidamento del tessuto urbano esistente;
- Criteri volti alla rigenerazione urbana valorizzazione del patrimonio edilizio;
- Criteri per garantire flessibilità regolamentativa, utile a favorire per il futuro, ogni possibilità di crescita e sviluppo dell'economia e il miglioramento delle qualità della vita;
- Criteri/obiettivi per la città pubblica e per la mobilità.

Il DdP vigente non identificava Ambiti di Trasformazione residenziale su suolo libero, individuava invece specifici Programmi Integrati di Intervento.

Essi corrispondevano a siti specifici di dismissione produttiva o ambiti di possibile interesse per la realizzazione di opportunità da governare su scala sovracomunale (area attigua a Santa Caterina).

Il nuovo **Documento di Piano** conferma la linea del vigente DdP non introducendo AT e rivede nel complesso gli ex PII. Di fatto, riconosce tre ambiti di rigenerazione (AR) disciplinati da apposite schede che definiscono le finalità di recupero e le modalità di intervento:

- AR.1 area di rigenerazione ex Slimpa (ex PII-2);
- AR.2 area di rigenerazione Sasso Moro (ex PII-3);
- AR.3 area di rigenerazione ex Leggiuno SPA, di nuova individuazione e relativa all'attività produttiva dismessa.

Gli ambiti di proprietà della Provincia di Varese, adiacenti all'Eremo, sono stati inseriti, con specifiche finalità, in un ambito di completamento (AC14, comparti a, b, c) del **Piano delle Regole**.

Il PdR continua a perseguire l'obiettivo di densificare il TUC anziché consumare suolo libero e raggruppa le proprie previsioni in due tipologie: Ambiti di Completamento previsti e Ambiti di Completamento in corso di attuazione (rispettivamente AC.n e ACv,), esclusivamente afferenti alla funzione residenziale, e ne riduce il numero e le superfici rispetto al vigente.

Il nuovo **Piano dei Servizi**[3] aggiunge 11.170 mq previsti per nuove aree a parcheggio arrivando a complessivi 151.830 mq.

La verifica dimensionale della dotazione di attrezzature pubbliche previste è soddisfatta e pari a circa 30 mq/ab.

[3] Il PdS vigente prevedeva un totale di attrezzature pubbliche al servizio della residenza pari a 140.660 mq.

4 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

Il nuovo Piano opera una riduzione del consumo di suolo e non introduce nuovi AT su suolo libero, né di tipo residenziale, né di tipo non residenziale.

L'Amministrazione comunale ha ritenuto gli ambiti di completamento, ridotti rispetto al PGT vigente, e le aree libere del tessuto urbano consolidato, bastevoli per l'assorbimento della domanda residenziale. Le azioni maggiormente strategiche sono riconducibili alle aree di rigenerazione.

Si coglie favorevolmente l'attenzione posta dal Piano al tema della rigenerazione attraverso una puntuale verifica delle aree individuate e con la definizione per esse di specifiche modalità d'intervento utili a facilitare il recupero di questi brani territoriali; con specifico riferimento all'area del Quiquio, modificata come da indicazioni da parte di Provincia, si rimanda alle ulteriori indicazioni contenute nei paragrafi a seguire.

Il PdS restituisce il quadro della rete ecologica comunale come declinazione delle reti sovraordinate a seguito delle risultanze dell'analisi condotta a scala vasta, individua il sistema della mobilità che comprende anche i tratti stradali in ampliamento e/o in riqualificazione e le piste ciclo-pedonali esistenti e previste.

Sono individuate delle nuove attrezzature tra le quali, di particolare rilievo per Provincia, si evidenziano quelle correlate all'area del Quiquio che sono collegate ai servizi esistenti e a Villa Bassetti, anche in questo caso il disegno di parcheggi e verde è stato concordato.

Non vi sono previsioni per la grande distribuzione commerciale, solo nell'area AR3 della rigenerazione tra le destinazioni ammesse c'è anche la possibilità di insediare la media distribuzione (MSV).

Di seguito si riportano le considerazioni specifiche declinate nelle diverse tematiche.

4.1 Agricoltura

Guardando alle scelte puntuali del nuovo strumento urbanistico comunale, si conferma il parere rilasciato in VAS, non critico rispetto al tema agricoltura, in quanto il disegno del PGT non rappresenta uno scenario di minore tutela degli ambiti agricoli provinciali di quello del PGT vigente.

Il PGT, pertanto, si valuta compatibile al PTCP dal punto di vista dell'agricoltura; si apprezzano le restituzioni effettuate specialmente quelle interferenti con ambiti agricoli "fertili" del PTCP vigente (nn. 70/26.vig e 68.16vig) a fronte dei consumi effettuati, in linea di massima non interferenti con gli ambiti agricoli provinciali o con erosione minimale degli stessi o, ancora, su aree non più vocate all'agricoltura (nn. 107/82.V, 89/15.V e 92/25.V).

A tal proposito, si precisa che nel nuovo PTCP le aree a consumo risultano esterne agli ambiti agricoli strategici disegnati.

4.2 Paesaggio

Ai fini della valutazione sul paesaggio, si ritiene di confermare la compatibilità delle previsioni di PGT rispetto agli obiettivi e alle strategie del Piano provinciale, già rilevata in VAS.

La documentazione adottata risulta completa ed esaustiva, nello specifico gli elaborati del DdP (DdP 02, DdP 04 e DdP 05) e del PdR (PdR 3 e PdR 4) rappresentano tutti gli elementi di peculiarità del paesaggio compresa la rete verde e l'individuazione del PLIS della Torbiera, a nord del territorio comunale, in corso d'istituzione e riconoscimento (rif. DdP 05 e relazione del DdP).

Rispetto all'area del Quiquio si prende favorevolmente atto delle modifiche effettuate in norma e cartografie, di fatto recepite nella specifica scheda d'ambito AC 14 a, b, c (Villa Bassetti, Villa Maga e Foresteria).

Tale area non rappresenta soltanto un ambito urbanistico da recuperare e trasformare bensì è pensata come fulcro di una strategia pubblica per il turismo, la cultura, il benessere e lo sport, attraverso un intervento complessivo di valorizzazione del territorio.

L'intervento è occasione per il rilancio e la riqualificazione degli spazi annessi all'Eremo, per incentivare l'ospitalità, in quanto il luogo può rappresentare il fulcro di eventi sul sistema spondale e sul lungolago al fine di destagionalizzare i flussi turistici e promuovere una fruizione lenta e sostenibile del lago Maggiore. Vista la sua collocazione lungo la dorsale ciclistica l'ambito rappresenta un punto di attrattività integrato nel sistema della mobilità leggera.

La valorizzazione dell'area nel suo complesso, quindi, si colloca all'interno delle politiche della revisione del PTCP, del progetto Varese Cultura 2030 e del Piano della Mobilità Ciclistica provinciale.

I contenuti della scheda d'ambito risultano in linea con le indicazioni provinciali rilasciate in sede di VAS e confronto con il Comune.

Con particolare riferimento all'indicazione del PTCP di *definire le visuali sensibili (punti panoramici) dalle sponde dei laghi e tutelare i coni visuali, la percezione lacustre e gli scenari montuosi*, per una piena coerenza della previsione e, in generale, del Piano, si invita il Comune ad integrare la cartografia con l'individuazione dei coni visuali/punti panoramici.

La scheda d'ambito rimanda sia alla tavola PdR 3 riferita alla sensibilità paesistica, che riconosce il compendio in classe 5 "molto elevata", sia all'art. 27 delle NTA del PdR, relativo alle norme di valenza paesistica

nelle quali per la classe 5 si legge che trattasi di *componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di un elevato valore naturalistico o architettonico o per via di una posizione dominante molto evidente. Si tratta potenzialmente dei "vertici", aree che per la collocazione, la visibilità totale, la presenza di elementi eccezionali e l'unicità a livello provinciale meritano il massimo della tutela*.

Naturalmente restano ferme le valutazioni specifiche sul tema in sede di autorizzazione paesaggistica.

4.3 Rete ecologica

Con riguardo al sistema di rete ecologica, rispetto alla quale le Province verificano, in sede di compatibilità dei PGT e delle loro varianti, il mantenimento della strategicità degli elementi della RER nello specifico contesto in esame (rif. art. 3ter della LR n. 86/83), il Piano, in generale, definisce l'assetto del territorio considerando i fabbisogni settoriali e le scelte intraprese risultano rispettose della sostenibilità ambientale.

Come già osservato in VAS la cartografia ha correttamente rappresentato le reti sovraordinate (RER, REP e della Comunità Montana Valli del Verbano) nell'elaborato DdP 03 e, in estratto, nell'elaborato PdS 4.

Nella tavola PdS 4 è stata individuata la REC a migliore e puntuale definizione del territorio e sono stati disegnati gli ulteriori elementi ecologici a potenziamento e integrazione di quelli esistenti nonché i corridoi fluviali, prevedendo anche una disciplina specifica per le unità funzionali della REC al fine di darne una piena attuazione.

A titolo collaborativo, si fa presente che il PTCP di recente approvazione prevede che i Comuni (rif. art. 50 delle norme), a seguito di confronto con la Provincia, declinino i varchi e i corridoi fluviali nei propri strumenti urbanistici in coerenza con i criteri del Piano provinciale. Pertanto, tale azione potrà trovare riscontro in occasione della prima variante utile.

In generale sono stati recepiti i suggerimenti della Provincia per quanto riguarda l'area in località Quiquio di cui alla scheda d'ambito AC 14 (comparti Villa Bassetti, villa Maga, Foresteria) e servizi a verde/parcheggio ad essa correlati.

Rispetto al corridoio ecologico che garantisce la connessione verso il lago la cartografia del PdR e PdS è stata integrata ma non è stata fornita l'indicazione di mantenimento dello stesso nella scheda d'ambito.

Per maggiore chiarezza dello strumento urbanistico comunale è opportuno che tale scheda aggiorni l'estratto cartografico del PdR così come modificato in sede di adozione.

Rispetto all'ambito di rigenerazione AR.3 realizzabile mediante PII/PA, si valutano positivamente le indicazioni fornite dalla scheda d'ambito in cui si prevede *in caso di interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione totale, la presentazione in fase di progetto, di un piano del verde, che preveda il mantenimento di una buona parte delle superfici boscate esistenti;* si suggerisce di orientare la progettazione preservando prioritariamente la fascia boscata perimetrale che garantisce un passaggio graduale verso le aree della RER e della REP (settore sud-ovest).

Inoltre, a ulteriore tutela delle parti in condizione di naturalità si legge che *l'organizzazione interna dell'ambito, se riattivata con funzioni diverse da quale produttiva dovrà prevedere la realizzazione di spazi verdi fruibili da tutti, caratterizzati da percorsi alberati e aree piantumate e attrezzate, al fine di creare un sistema a giardino urbano di connessione tra le varie attività previste. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla interconnessione tra spazi privati e spazi pubblici.*

4.4 Viabilità

In relazione alla **viabilità** si prende favorevolmente atto dell'inserimento in cartografia della rotatoria al confine con Sangiano posta sull'asse viario della SP 32dir, prevista all'interno del progetto sovracomunale "Alptransit" segnalata in VAS.

Si coglie l'occasione per segnalare che il PTCP appena approvato e non ancora efficace (rif. tavola MOB 1) individua a est del territorio comunale una porzione del tracciato identificato come S-48 (Variante SP 32 in Comune di Sangiano – 2^ fase), tale tracciato ha un corridoio di salvaguardia di 60 m per lato con un grado di prescrittività per i Comuni di "orientamento e indirizzo".

A livello locale sono rappresentati nella cartografia di Piano dei piccoli ampliamenti e riqualificazioni/completamenti viari; a tal proposito 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 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"*.

Per quanto riguarda l'ambito della rigenerazione AR 3, nei pressi della SP 32 e della ferrovia, è prevista tra le diverse destinazioni funzionali ammissibili anche quella commerciale - MSV.

A tal proposito, si ricorda che l'attuazione di tale previsione potrebbe determinare un incremento del carico viabilistico sulla rete, pertanto, in caso di conferma della destinazione d'uso MSV, si ritiene opportuna, nella

successiva fase attuativa, una verifica della sostenibilità viabilistica della trasformazione e un chiarimento dell'accessibilità all'area.

In linea generale si ricorda che il PTCP assegna ai Comuni il compito di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, tenendo conto anche delle previsioni di piano degli altri Comuni e valutando anche se l'incremento dei veicoli sulla rete produca interferenze potenzialmente pericolose, ad esempio nelle zone di intersezione e nei punti di attraversamento pedonale.

Si ricorda, inoltre, che all'interno del centro abitato, lungo le strade provinciali, l'apertura di nuovi accessi, la modifica o la variazione d'uso di quelli esistenti, ai sensi degli artt. 22 e 26 c. 3 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 sono soggette a nulla osta del competente ufficio della Provincia di Varese.

Per quanto riguarda il **sistema della mobilità ciclo-pedonale** (rif. elaborato PdS 2) il Comune è interessato dal progetto della ciclovia del lago Maggiore, che rappresenta una dorsale provinciale pianificata e dal "Sentiero Verbano, Santa Caterina", entrambi individuati correttamente.

Si apprezza l'inserimento in cartografia di percorsi di carattere locale di tipo ciclo-escursionistico ed escursionistico che sono in linea con gli obiettivi provinciali di valorizzazione e sviluppo di un turismo leggero nel territorio.

4.5 Commercio

L'art. 36 delle norme del PdR disciplina il tessuto delle attività economiche e turistico – ricettive, sono qui ricomprese le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita (nel caso specifico di Leggiuno da 150 mq a 1.500 mq di SV), non si evince la possibilità di insediare la grande distribuzione.

La cartografia di Piano localizza puntualmente le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato (MSV)[4] solo nell'AR3, tuttavia, sulla base della lettura dell'art. 36, la funzione commercio - MSV è ammissibile in tutte le aree afferenti al tessuto non residenziale delle attività economiche e turistico – ricettive del territorio urbanizzato.

Attualmente, tale tessuto riconosce la situazione consolidata delle attività esistenti ma la norma non esclude un'eventuale riconversione dei fabbricati ivi presenti a commerciale (MSV) rendendo, di fatto, ammissibili queste attività in più parti del territorio comunale generando impatti non valutati. La localizzazione della media distribuzione in alcune zone dove la funzione sarebbe ammissibile potrebbe presentare delle criticità dal punto di vista dell'accessibilità alle aree o la destinazione stessa potrebbe essere incoerente con il contesto circostante.

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, si chiede la modifica dell'art. 36 escludendo dal suddetto tessuto le attività economiche diverse dagli esercizi di vicinato. A tal proposito si ricorda che la normativa del commercio - rif. DGR n. 1699/2023, Allegato A - all'art. 4 fornisce indicazioni di natura urbanistica ai Comuni e, in particolare, al comma 1 si evince che *negli strumenti di pianificazione comunale gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita devono essere espressamente individuati anche sulla base della loro classificazione ("esercizio singolo" o "centro commerciale" di cui alla definizione riportata alla lettera f) declinabile nelle classificazioni di cui ai punti a), b), c) e d)). In relazione a tale individuazione è verificata la conformità urbanistica dell'insediamento con gli atti del Piano di Governo del Territorio. A tal fine, la generica destinazione d'uso ad attività di tipo terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato*.

A esito del confronto con il Comune è emersa la possibilità di insediare una MSV in un'area del TUC del tessuto delle attività economiche e turistico – ricettive, nei pressi del cimitero, tale previsione dovrà essere puntualmente individuata. Per essa valgono le medesime indicazioni fornite per la previsione commerciale nell'AR.3 relativamente al chiarimento dell'accessibilità all'area e al potenziale incremento del carico viabilistico sulla rete, da verificare nella successiva fase attuativa, al fine di garantire la sostenibilità viabilistica della trasformazione.

4.6 Componente geologica

Si prende atto che il Piano ha adottato l'Allegato 1 (Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà) e nella dichiarazione viene evidenziato che è stato effettuato l'aggiornamento della componente geologica del Piano di Governo del Territorio. La stessa andrà però corretta come indicato dal parere regionale i cui contenuti sono richiamati soprattutto relativamente agli adempimenti in materia di riduzione del rischio idraulico.

4.7 Recapito dei reflui

Con riguardo al servizio idrico integrato la nota di ATO pervenuta con PEC n. 34516 del 14/07/2026 conferma il precedente parere espresso in sede di VAS che, pertanto, si riallega (rif. PEC n. 2562 del 20/01/2026).

[4] Le schede degli AC non prevedono né MSV né GSV.

4.8 Rischio Incidente Rilevante (RIR)

Si prende favorevolmente atto che il PGT tratta il tema del RIR sia nella relazione del DdP che in cartografia (rif. DdP 5), vista la presenza sul territorio comunale della ditta Promox S.r.L. (che stocca e movimenta quantitativi di sostanze pericolose) e della linea ferroviaria Luino-Novara, lungo la quale passano quotidianamente treni merci composti in parte da vagoni contenenti sostanze pericolose.

5. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO CON I CRITERI DEL PTR, A CUI LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE DI ADEGUA (AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 5 DELLA L.R. 31/14)

5.1 Verifica ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR n. 31/2014 rispetto al corretto recepimento dei Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo

Si premette che l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PTR ai sensi della LR 31/2014 deve avvenire in attuazione dei criteri stabiliti dal piano regionale, impiegando le modalità per la stima del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, redigendo la Carta del consumo di suolo comunale e attivando processi di rigenerazione urbana diffusa nel territorio di competenza.

In particolare, la coerenza viene verificata rispetto ai seguenti criteri:

- ✓ definizioni e modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla LR n. 31/2014 e dall'integrazione PTR;
- ✓ soglia di riduzione del consumo di suolo;
- ✓ stima dei fabbisogni sia residenziali che per alter funzioni urbane;
- ✓ criteri di qualità per l'applicazione della soglia;
- ✓ criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT;
- ✓ criteri per la rigenerazione territoriale e urbana;
- ✓ monitoraggio del consumo di suolo;

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata per il 2030 al 45% della superficie degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale, la soglia provinciale è articolata dal PTR 2025 tra il 25% e il 30% al 2026, e, sempre al 2026, al 20% degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane, con riferimento al piano vigente al 2 dicembre 2014.

Si specifica che *i PGT che, prima dell'adeguamento dei PTCP/PTM ai sensi della l.r. 31/2014, siano almeno adottati in recepimento dei criteri del PTR, continuano a valere sino alla scadenza naturale del nuovo DdP. Alla scadenza di quest'ultimo tali PGT si adegueranno alle eventuali diverse indicazioni contenute nel PTCP/PTM*.

Si fa presente che il territorio di Leggiuno è classificato dal PTR nell'ATO – Conca dei Laghi di Varese, il suo indice di urbanizzazione territoriale, è pari al 35,25% al 2014 ed è superiore sia all'indice provinciale (27,6%) che alla media dell'ATO (26,21%). L'indice di consumo di suolo del Comune, calcolato sui dati provinciali, è stimato al 37,61% al 2014 ed è superiore alla media dell'ATO (28,52%) e alla media provinciale (29,8%).

5.2 Stima dei fabbisogni

Il fabbisogno prevalentemente residenziale e l'offerta di piano

Il DdP adottato conferma le analisi svolte e valutate in VAS (rif. relazione generale) rispetto al ventennio 2003-2023: al 31 dicembre 2023 Leggiuno registrava una popolazione costituita da 3.562 abitanti e 1.609 famiglie.

Le analisi confermano anche il numero medio dei componenti per famiglia pari a 2,17 al 2023, stimato in 2,15 componenti nel prossimo decennio.

Secondo i più recenti dati ISTAT risulta che Leggiuno, alla data del 31 dicembre 2024, registrava una popolazione costituita da 3.624 abitanti e 1.629 famiglie.

Sulla base di queste riflessioni, delle previsioni ISTAT e dai dati ricavati dalla ricerca promossa da Regione Lombardia "*Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento di suolo (l.r. 31/2014)*" redatta da Polis e dal gruppo di ricerca CRESME, il Comune ha elaborato una previsione di crescita della popolazione a partire dal 2023 fino al 2033 negli scenari basso, medio e alto (dove la stima del Comune è più bassa delle elaborazioni CRESME).

Lo scenario alto proposto dal Comune al 2033 nell'ambito di questa stima è ritenuto il più verosimile (rif. scenario medio CRESME allo stesso anno): in esso si ipotizzano 3.573 abitanti e 1.653 famiglie.

In base a queste valutazioni il Comune ha considerato un trend medio annuo di 5 famiglie, che corrisponde ad un aumento complessivo di 50 nuclei familiari in 10 anni.

Tali valutazioni sono state confrontate ed interpretate anche con i dati reperiti dall'ufficio comunale e dall'Agenzia delle entrate al 2023 come da tabella di seguito riportata (rif. (*) Dato richiesto all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare – ultimo dato ricevuto).

Anno	Totale Unità immobiliari (*)	N° alloggi occupati (**)	N° alloggi vuoti	Seconde case	Nuclei familiari
2023	2755	2431	317	820 circa	1609

(*) Dato richiesto all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare ed ultimo ricevuto (non comprensivo delle Unità immobiliari in categoria A10)

(**) Dato comunicato dal comune di Leggiuno

Il Comune conferma le stime effettuate in VAS motivandole meglio e il fabbisogno residenziale (massimo incrementale in termini di nuove unità immobiliari) risulta così costituito:

+ 5 unità all'anno per incremento previsionale dei nuclei familiari per un totale di 50 alloggi
+ 17 alloggi ad uso non residenziale (altri usi) (numero invariabile garantito)
+ 27 unità per mercato immobiliare (numero invariabile garantito)

per un totale 94 alloggi necessari per i prossimi 10 anni. Avendo a disposizione già 20 alloggi vuoti che saranno recuperati, il fabbisogno effettivo di nuove abitazioni è stimato di 74 unità.

In merito alle stime sul numero degli alloggi vuoti, per le quali in VAS si evidenziavano delle perplessità, dalla relazione del DdP adottato si evince che alcuni di questi si trovano in edifici in un grave stato di abbandono, economicamente non suscettibili di interventi di recupero o edifici nei quali sono in corso interventi edilizi di manutenzione straordinaria per singole unità abitative (per quelli chiusi da meno tempo) e di risanamento, ristrutturazione o demolizione con ricostruzione dell'intero edificio (per quelli chiusi da più tempo).

Alcune situazioni, nello specifico quelle relative ai cambi d'uso e quelle di accorpamento di due alloggi in uno, possono determinare una sovrastima degli stessi. Considerato anche l'ampio utilizzo del patrimonio edilizio ai fini ricettivi, si può certamente affermare che parte di tali immobili potranno essere oggetto di recupero ai fini ricettivi e non residenziali. Si legge inoltre che gli alloggi non occupati costituiscono in parte anche ad una quota, determinata dalla crescente mobilità residenziale delle persone e delle famiglie, assimilabile ad un "vuoto" legato ai tempi per effettuare interventi di riqualificazione degli alloggi e ai tempi di collocazione sul mercato della proprietà e/o dell'affitto.

Infine, sulla base della conoscenza del territorio fatta dal Comune, si rileva che sono presenti altri alloggi che non sono messi sul mercato, per scelta da parte del proprietario, di tenerli liberi per future esigenze famigliari o preservarli da problematiche determinate con l'affitto degli stessi.

Sulla base delle valutazioni fatte (rif. capitolo "evoluzione demografica prevedibile e stima del fabbisogno residenziale" della relazione generale di piano) è stata riproposta la seguente capacità insediativa teorica di massima:

- Popolazione che si potrà insediare nei nuovi alloggi = 74 unità x 2,1 (componenti famiglia) = 155
- Popolazione che si potrà insediare negli alloggi attualmente vuoti = 20 unità x 2,1 = 42

Pertanto, la capacità insediativa su cui verificare il piano si attesta intorno ai 3.759 nuovi abitanti (3.562 residenti attuali, sempre riferiti al 2023 + 197 nuovi abitanti secondo la previsione decennale).

Mantenendo il parametro di mq/abitante in relazione è stata verificata la volumetria prevista dal piano, che viene determinata considerando un incremento previsto nel prossimo decennio pari alla sommatoria del volume realizzabile nei lotti liberi edificabili e negli ambiti di completamento residenziali – complessivamente 42.775,40 mc - per un totale di 139 abitanti complessivi.

Per quanto riguarda il parametro dell'alloggio (dimensione dell'alloggio tipo), ricavato sulla base del patrimonio edilizio 2023, si chiede una verifica del calcolo svolto che consideri almeno la presenza delle seconde case. La lettura del metodo proposto rileva che dalla superficie totale per la residenza (345.329 mq) sono scorportate le superfici afferenti alle case vuote (37.986 corrispondenti all'11%) mentre il valore sembra comprensivo dei mq riferiti alle seconde case, tale valore viene però rapportato alle sole famiglie residenti. Ciò sembra comportare una sovrastima delle dimensioni dell'alloggio (semplificando, se si considera il valore totale dividendolo con il totale UIU risulterebbero 125 mq ad abitazione invece di circa 190 mq) e, di conseguenza, l'offerta di alloggi risulterebbe sottostimata.

A tal proposito, si richiamano le considerazioni espresse nel parere di Regione Lombardia in merito alla coerenza con il PTR e si invita a rivedere l'analisi effettuata anche considerando l'applicazione degli indici premiali

enunciati nel PdR. Si rimanda, pertanto, alla valutazione di Regione che, pur prendendo atto delle riduzioni apportate dal Piano, rammenta di, *anche in vista dei prossimi rinnovi del Documento di Piano, che un corretto equilibrio fra domanda e offerta insediativa è condizione necessaria, ancorché non sufficiente, per rendere gli interventi di rigenerazione del costruito economicamente sostenibili rispetto gli interventi su suolo libero, soprattutto in un contesto – quello del Lago Maggiore – dove la potenziale domanda di funzioni ricettive può essere un volano per attivare processi rigenerativi.*

Il fabbisogno per altre funzioni e l'offerta di piano

Il Piano adottato ripropone la descrizione del sistema produttivo di Leggiuno con le sue dinamiche in atto. Si evidenzia il numero delle attività presenti al 2022 (fonte dati camera di Commercio), ovverossia 219 unità (in aumento rispetto al 2012, anno nel quale se ne contavano 205).

Sul territorio comunale sono collocati solo esercizi commerciali di vicinato (né MSV, né GSV) e, dal punto di vista ricettivo, il nuovo Piano conferma questa vocazione per il Comune, in particolare l'area a lago è in ripresa rispetto al periodo pre-covid.

Il piano conferma la non necessità di introdurre nuovi AT a destinazione produttiva/artigianale non essendoci una domanda in tal senso e si concentra, dal punto di vista delle attività economiche, a perseguire l'obiettivo di valorizzare il patrimonio non residenziale esistente al fine di insediarvi attività di tipo turistico-ricettivo.

L'unica previsione di tipo commerciale – MSV su suolo libero contenuta nel PGT vigente è stata eliminata riproponendo nel nuovo DdP questa funzione all'interno dell'ambito di rigenerazione AR.3. Quindi, il nuovo Piano non individua previsioni per funzioni non residenziali su suolo libero.

Nella relazione del DdP al paragrafo dedicato ai fabbisogni per altre funzioni urbane non si evincono ampliamenti di attività in essere.

Per quanto riguarda le aree della rigenerazione che, come destinazione prevalente, hanno quella non residenziale, si dà atto che per l'attivazione di esse potrebbe delinearsi uno scenario temporale più ampio rispetto alla vigenza del Piano e, stante l'assenza di previsioni su suolo libero e in base alle caratteristiche del Comune, lo scenario delineato e valutato si ritiene corretto.

5.3 Consumo di suolo

Carta del Consumo di suolo

Il nuovo DdP propone le Carte del consumo di suolo, sia la versione riferita al 02.12.2014 (DdP 08), sia di variante (DdP 09).

Le carte sintetizzano il territorio identificandolo in superfici urbanizzate, superfici urbanizzabili e superfici agricole o naturali, sovrapponendovi le aree della rigenerazione secondo le definizioni e i criteri definiti dal PTR.

Viene inoltre redatta la tavola sulla Valutazione e classificazione qualitativa del Suolo Utile Netto (elaborato DdP 10), allo scopo di "misurare oggettivamente" la qualità del Suolo Utile Netto comunale attraverso la mappatura di tre tematiche (valore agricolo e naturalistico dei suoli, valore ecologico e valore paesaggistico) e derivando una classificazione per ognuna di esse, quindi ponendo le tre classificazioni a confronto per ottenerne una di sintesi complessiva.

Ricordando che la Carta del Consumo di Suolo dovrà essere aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo, a seguire, così come al paragrafo seguente, si propongono alcuni puntuali suggerimenti/correzioni e/o verifiche/precisazioni finalizzati al perfezionamento degli atti.

Si evidenzia che nella relazione del DdP si dichiara che *il Documento di Piano del PGT vigente al 2 dicembre 2014 del comune di Leggiuno non identifica Ambiti di Trasformazione di suolo libero, ma soltanto ambiti di riqualificazione e riprogettazione attraverso Piani Integrati di Intervento di tessuti già edificati in località strategiche del territorio.*

Tale scrittura si ritiene corretta per gli ex PII ma non per l'ambito ex ARCcomm, in quanto detta previsione del DdP si colloca su suolo libero (pur restituita al sistema agro-naturale dal Piano in esame con l'identificazione di area 66/01.vig).

Pertanto, la Carta del consumo di suolo 2014 dovrà essere corretta individuando tutti i PII come "Aree della rigenerazione e della riqualificazione urbana" e l'area 01.vig dovrà avere la campitura a linee verticali in quanto ascrivibile alla tipologia "40" riferita alle previsioni che interessano suolo libero previste dal Documento di Piano, coerenziando, di conseguenza, le tabelle di riferimento.

Soglia di riduzione del consumo di suolo

Circa il soddisfacimento della *soglia regionale di riduzione del consumo di suolo*, il quadro del PGT appare il seguente:

- per quanto riguarda la funzione residenziale non vi sono Ambiti di Trasformazione del PGT vigente al 2/12/2014 su suolo libero in quanto tutte le previsioni di espansione afferiscono esclusivamente ad aree di ricucitura urbana e di completamento del Piano delle Regole o aree a servizi del Piano dei Servizi. Non deve essere calcolata la soglia di riduzione delle previsioni residenziali in quanto il PGT vigente non ne individua e il nuovo Piano conferma tale scelta;

- per quanto riguarda la funzione non residenziale l'unico ambito previsto su suolo libero (ARCcomm) è stato restituito al sistema agro-naturale (7.440 mq area 66/01.vig) da qui si evince che la soglia di riduzione è del 100%, pertanto, la stessa si ritiene rispettata.

È necessario che quanto sopra esposto venga esplicitato in relazione in un paragrafo dedicato e siano corrette le tabelle di riferimento anche riportate nelle diverse tavole.

Bilancio Ecologico dei Suoli (BES quantitativo e qualitativo)

La documentazione risulta corredata dall'elaborato DdP 11, relativa al bilancio ecologico dei suoli, che rappresenta puntualmente anche in forma tabellare le aree proposte a consumo e quelle in restituzione.

Come già anticipato il Documento di Piano del PGT vigente al 2 dicembre 2014 del comune di Leggiuno non identifica Ambiti di Trasformazione residenziale su suolo libero, ma soltanto ambiti di riqualificazione e riprogettazione attraverso Piani Integrati di Intervento di tessuti già edificati e l'unico ambito a destinazione non residenziale su suolo libero è stato restituito in toto.

Il suddetto ambito (area 66/01.vig), da considerare nella soglia di riduzione, è stato conteggiato nel Bilancio Ecologico dei Suoli, pertanto, esso deve essere scorporato dal BES.

Il Piano adottato ha riformulato il BES sulla base delle indicazioni fornite in VAS e lo stesso risulta soddisfatto (per circa - 17.000 mq) anche a fronte dell'esclusione dell'area sopra citata dal BES quantitativo e di ulteriori piccoli correttivi da effettuare alle aree "in restituzione" e "a consumo" a seguito di puntuali verifiche da parte del Comune.

Le verifiche per le aree proposte in restituzione riguardano la 81/89.vig e la 86/98.vig: non possono essere considerate restituzioni in quanto non individuate come aree agricole. Le individuazioni attribuite si ritengono corrette poiché le aree sono intercluse, se le stesse verranno confermate tali dovranno essere scorporate dai conteggi del BES.

Le verifiche per le aree proposte a consumo riguardano solo la 101/75.V: l'area sembra già urbanizzata al 2014, se confermato può essere scorporata dai conteggi delle aree a consumo.

Si rimanda alla correzione definitiva degli elaborati e alla loro coerenziazione (BES, Carta del consumo di suolo, relative tabelle e gli indici) prima dell'approvazione del piano.

Per quanto riguarda il tema della qualità e del valore naturale delle aree messe in gioco nel BES, si rileva che le aree in restituzione (con particolare riferimento alle aree nn. 66, 68, 70, 71, 73, 74 e 84) si configurano con maggiore qualità rispetto alle aree consumate, pertanto, il bilancio qualitativo si ritiene soddisfatto.

5.4 Rigenerazione

L'art. 33 del PdR elabora misure atte ad agevolare il processo di recupero di edifici e tessuti urbani mediante permesso di costruire convenzionato.

L'Amministrazione comunale ha provveduto ad approvare, in attuazione della LR n. 18/2019, gli indirizzi ed i provvedimenti per la rigenerazione urbana di cui alla D.C.C. n. 28 del 18/06/2021.

Nello specifico il PGT individua tre ambiti della rigenerazione (AR.1, AR.2 e AR.3) disciplinati da apposite schede del DdP che ne definiscono funzioni e modalità di intervento nel rispetto dei parametri urbanistici o prescrizioni in esse contenuti.

Si apprezza questo tipo di approccio al tema che indubbiamente è più efficace ai fini dell'attuabilità delle previsioni.

6 CONFRONTO

Il confronto[5] con il Comune di Leggiuno in merito agli esiti dell'istruttoria tecnica inerente alla valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" del piano in oggetto, si è svolto in via telematica in data 22.09.2026.

Durante l'incontro sono state illustrate dalla Provincia le principali osservazioni espresse nel presente parere che in linea generale sono state condivise dal Comune.

Rispetto ai comparti dell'AC.14, in località Quiquio, ed ai servizi (parcheggio e verde) ad essi correlati la Provincia riconosce il recepimento delle indicazioni fornite nella scheda d'ambito evidenziando però la necessità di aggiornare l'estratto cartografico in essa contenuto per coerenziarlo alla cartografia del PdR nella quale si individua la connessione ecologica verso il lago.

Riguardo a tale ambito il Comune comunica che nel corso del confronto con Regione Lombardia la stessa ha anticipato che chiederà delle precisazioni circa gli aspetti paesaggistici, pertanto, si concorda di attendere il suddetto parere regionale per una verifica e un coordinamento rispetto ai contenuti dello stesso.

Rispetto alla normativa del PdR ci si è confrontati sull'articolo 36 che comprende anche le attività commerciali; da tale articolo, che disciplina il tessuto generico delle attività economiche, saranno da escludere le attività di MSV e GSV.

L'attuale Piano in esame localizza puntualmente solo un'attività commerciale della tipologia media distribuzione nell'area della rigenerazione AR.3.

Vista l'assenza di previsioni su aree libere per l'eventuale insediamento di MSV queste potrebbero essere realizzate solo a fronte di interventi di rigenerazione di edifici interni al TUC. A tal proposito, il Comune manifesta la volontà di individuare un'ulteriore previsione nell'area in affaccio sulla SP 69, in parte interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale, che pertanto è da intendersi essa stessa indicata.

A parere di Regione pervenuto, si è svolto un ulteriore confronto con il Comune in data 05/10/2026 durante il quale viene esplicitato che il PGT è effettivamente da intendersi in adeguamento diretto e la tipologia dello strumento urbanistico verrà esplicitata in delibera di approvazione dello stesso. Di conseguenza, la valutazione di coerenza col PTR riguarderà anche la soglia di riduzione e la stima dei fabbisogni in coerenza con i contenuti del parere regionale. Si anticipa che la soglia risulta rispettata ma sarà necessario integrare la documentazione e correggere il bilancio ecologico.

7 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, stante l'esito del confronto con il Comune di Leggiuno, si valuta che lo scenario generale di piano concorre all'attuazione degli obiettivi provinciali e regionali di salvaguardia del territorio e promozione di uno sviluppo sostenibile attento alle esigenze comunali.

L'istruttoria non ha evidenziato incoerenze con elementi prescrittivi del PTCP, pertanto, il Piano risulta compatibile con lo strumento provinciale.

Per quanto attiene all'adeguamento ai criteri di riduzione del consumo di suolo dettati dal PTR, si verifica la coerenza del PGT con la soglia di riduzione regionale al 2026 e al 2030 a condizione che vengano effettuate le correzioni e le integrazioni alla relazione e agli elaborati grafici rispetto al BES e alla soglia, come meglio precisato nel paragrafo 5.3.

Si richiamano le ulteriori indicazioni fornite nei paragrafi precedenti, anche in coerenza con il parere espresso da Regione Lombardia.

Varese, 07.10.2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa

[5] Rif. PEC n. 44246 del 21/09/2026