ALLEGATO A

PROVINCIA di VARESE

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

**NUOVO DOCUMENTO DI PIANO 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 RANCIO VALCUVIA**

## 1. PREMESSA

Il Comune di Rancio Valcuvia, con protocollo PEC n. 29878 del 17.06.2026, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP del nuovo Documento di Piano[1]. Il nuovo PGT contempla anche l'aggiornamento della componente geologica e del PUGSS.

Da quanto dichiarato nella relazione illustrativa di Piano, *la presente variante recepisce la soglia di riduzione del consumo di suolo stabilita dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e, conseguentemente, si configura quale adeguamento diretto del PGT ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31/2014, commi 3 e 4*[2].

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 trasmesso con Prot. n. 3374 del 22.08.2024, ha espresso il seguente parere motivato "***parere positivo*** *circa la compatibilità ambientale della Variante al Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio e della componente geologica del P.G.T., fatta salva l'eventuale possibilità – anche a mezzo di atto integrativo al presente parere - di successiva sottoposizione dell'efficacia di talune previsioni di piano alla condizione che vengano avviate a soluzione le criticità depurative sovracomunali mediante l'inserimento nel Piano di Investimenti 2025-2027 degli Enti preposti al servizio idrico integrato di una progettualità tesa all'aumento della capacità di carico dell'impianto DP0120690 o un progetto strategico equipollente* ***e a condizione*** *che*

- *vengano meglio valutate le indicazioni emerse nei pareri in tema di consumo di suolo, consumo di aree agricole e rete ecologica in particolare per quanto riguarda le aree Ac1a/b, At1, area ristorante "la Bruschetta";*
- *il piano dovrà essere integrato con la verifica del fabbisogno per altre funzioni. Per quanto riguarda la stima del fabbisogno residenziale si conferma la previsione riportata nella proposta di variante già in riduzione rispetto al vigente P.G.T. e maggiormente aderente alle dinamiche insediative attuali, che comunque tengono conto delle complessità che regolano il mercato immobiliare che vanno dalla disponibilità delle aree sino alla capacità del settore di mettere a disposizione del mercato prodotti adatti alla platea di potenziali acquirenti;*
- *venga perfezionata la carta del BES;*
- *venga integrato il sistema degli indicatori di monitoraggio ambientale del Piano;*
- *vengano recepite le indicazioni riportate nella Valutazione di Incidenza.*"

Il nuovo piano è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05.06.2026 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).

[1] Il PGT risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 27.11.2009 e pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 07.07.2010. L'avvio del procedimento del Nuovo Documento di Piano è avvenuto con Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 15.12.2021.
[2] In fase di VAS il Piano veniva presentato come un nuovo Documento di Piano a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014.

## 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

Nella dichiarazione di sintesi a conclusione del procedimento di VAS *si precisa che negli elaborati di Piano è stato recepito quanto indicato nel parere motivato VAS e in particolare:*

- *In merito alle osservazioni formulate sul tema del consumo di suolo, del consumo di aree agricole e della rete ecologica, si evidenzia come la proposta di Variante abbia già operato una significativa riduzione delle previsioni insediative rispetto al P.G.T. vigente, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione su suolo libero. Le indicazioni emerse nei pareri sono state ulteriormente approfondite mediante una più puntuale valutazione degli effetti territoriali e ambientali relativi agli ambiti Ac1a/b, At1 e all'area del ristorante "La Bruschetta", verificandone la coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di tutela delle aree agricole e di rafforzamento della rete ecologica comunale e sovracomunale. A seguito di tali approfondimenti è stata stralciata l'area AC1b, incrementando il margine libero in corrispondenza del varco della rete ecologica; è stata inoltre ridotta l'estensione dell'ambito AT1, al fine di allontanare le previsioni trasformative dal corridoio fluviale del torrente Rancina. Per quanto riguarda invece l'area pertinenziale del ristorante "La Bruschetta", la stessa è stata ridimensionata e contenuta integralmente all'esterno del varco della rete ecologica, in coerenza con gli obiettivi di tutela e continuità ecologica del territorio.*
- *Per quanto concerne la verifica del fabbisogno per altre funzioni urbane, il Piano è stato integrato con ulteriori valutazioni riferite alle dinamiche socio-economiche e insediative del territorio comunale, al fine di meglio calibrare le previsioni di sviluppo rispetto alle effettive esigenze locali. Con riferimento al fabbisogno residenziale, si è operato inoltre un ulteriore riduzione delle previsioni insediative passando da un totale massimo di 82 AT a 68 AT.*
- *La carta del BES è stata perfezionata attraverso l'aggiornamento e l'integrazione degli indicatori e degli elementi conoscitivi utilizzati, al fine di restituire una rappresentazione maggiormente coerente con le caratteristiche territoriali. Inoltre sono stati corretti alcuni errori grafici ed aggiornati i calcoli quantitativi in relazione alle ulteriori riduzioni apportate alle previsioni di trasformazione introdotte dalla Variante.*
- *Il sistema degli indicatori di monitoraggio ambientale del Piano è stato integrato e implementato recependo le indicazioni formulate nell'ambito del procedimento di VAS.*
- *Sono state recepite le indicazioni contenute nella Valutazione di Incidenza, integrando gli elaborati di Piano e la relativa disciplina normativa con le prescrizioni e le misure di mitigazione ritenute necessarie. Le previsioni della Variante risultano pertanto coerenti con gli obiettivi di conservazione dei siti e degli elementi della Rete Natura 2000, nonché con la tutela e il mantenimento delle connessioni ecologiche e degli elementi della Rete Ecologica potenzialmente coinvolti.*

Viene anche precisato che nel confronto di dicembre 2024 tra Comune, ATO e Alfa, non sono state individuate soluzioni tecniche immediate che permettessero di supportare carichi insediativi elevati sulla rete attuale del Sistema Idrico e quindi è stato *richiesto allo Studio Tecnico Castelli S.r.l. di predisporre ulteriori aggiornamenti volti alla riduzione del carico insediativo e di procedere al ricalcolo complessivo degli abitanti teorici recapitanti nel sistema fognario, sia con riferimento alle previsioni di piano sia alla componente insediata esistente.*

Il nuovo PGT opera secondo cinque obiettivi generali a cui si affiancano delle strategie specifiche:

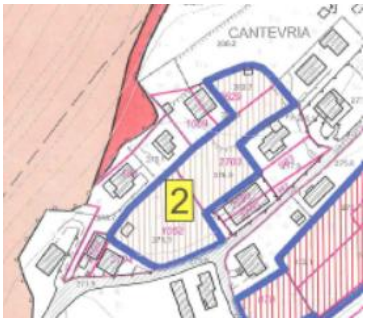
| | |
|---|---|
| 1. RIGENERAZIONE DELLE AREE DISMESSE E SOTTOUTILIZZATE | *Promuovere la rigenerazione delle aree dismesse attraverso il recepimento e declinazione alla scala locale delle incentivazioni volumetriche e di sgravio degli oneri costruttivi.*<br>*Promuovere la riqualificazione e rigenerazione dei centri storici di Rancio e Cantevria attraverso l'incentivazione in termini di sgravio degli oneri costruttivi.* |

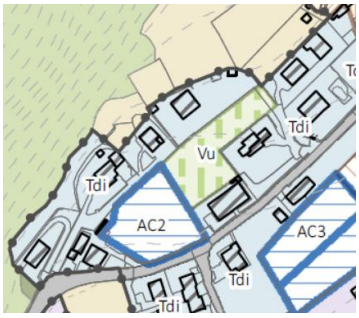
| | | |
|---|---|---|
| | | *Facilitare l'insediamento di attività economiche e di servizio nel tessuto insediativo storico.* |
| 2. | PERSEGUIMENTO OBIETTIVO DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO LIBERO | *Riduzione del consumo di suolo libero attraverso la riduzione di alcune aree di trasformazione per le quali non si è manifestato negli anni alcun interesse alla trasformazione.* |
| 3. | TUTELA DEL SISTEMA DELLA RESIDENZA | *Potenziamento del sistema residenziale attraverso conferma delle aree di completamento o trasformazione su cui è presente un concreto interesse all'attuazione.*<br>*Semplificazione e decontribuzione nelle procedure di intervento nei tessuti storici al fine di attivare il processo di ripopolazione e recupero dei nuclei antichi.* |
| 4. | VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA PAESAGGIO | *Favorire la tutela ed il recupero della qualità paesaggistica ed all'incentivazione, per innalzare – specie nel paesaggio urbano – la qualità dei manufatti.*<br>*Garantire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico.*<br>*Salvaguardare l'ambiente naturale e valorizzare le qualità paesaggistiche dei luoghi e delle aree con valenza paesaggistica con particolare riferimento alle aree agricole e alle aree boscate montane.*<br>*Conservazione dell'immagine e dei caratteri dell'architettura tradizionale dei Tessuti storici anche in coerenza con le disposizioni del PTC del Parco Campo dei Fiori.*<br>*Promuovere specifiche azioni volte al consolidamento della rete ecologica che interessa il territorio.* |
| 5. | RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE, COMMERCIALI E PRODUTTIVE | *Favorire l'insediamento di attività commerciali di vicinato in tutti i tessuti ed in particolare nei centri storici.*<br>*Favorire nuove opportunità insediative nei comparti produttivi esistenti prevedendo un sistema di funzioni qualificate complementari a quelle produttive ad integrazioni delle attività e consolidamento del tessuto economico.* |

Tra le principali azioni del nuovo Piano si rileva:

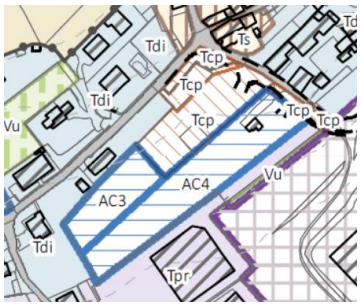
- la conferma dell'ambito di trasformazione ex AT04 ora AT1, da cui viene stralciata oltre alla porzione ad est, a seguito della VAS è stata stralciata anche una porzione a nord portando la superficie territoriale da 8.635 mq a 1.995 mq;
- lo stralcio degli ex ambiti AT7 (destinato alla costruzione del nuovo plesso scolastico) e AT8 (residenziale) riclassificato rispettivamente come AGR- Areale agricolo e come BOS-F - Areale boschivo di frangia;
- l'eliminazione dell'ex AT6 che comprendeva 2.340 mq di residenza e 2.127 mq di servizi (parcheggio) la cui porzione centrale risulta attuata e inserita nel piano dei servizi come tessuto della città pubblica (parcheggio - verde attrezzato - attrezzature sportive) e le restanti parti vengono disciplinate dal piano delle regole come tessuto della diffusione Tdi;
- l'eliminazione dell'ex AT13 (servizio a parcheggio) di 1.234 mq che ora viene disciplinato dal piano dei servizi come tessuto della città pubblica – parcheggio in previsione;
- modifica di alcuni ambiti di trasformazione (perimetro blu nelle immagini a sinistra) che vengono ricompresi nel Piano delle Regole come aree di completamento (perimetro azzurro nelle immagini a destra) e ambiti di rigenerazione (perimetro viola nelle immagini a destra) in particolare vengono proposte le seguenti modifiche che confermano quanto già proposto in VAS:

  - ex AT2 (residenziale) di 4.178 mq viene individuato per una superficie di 1.801 mq come **AC2** e la restante porzione viene in parte classificata come verde urbano (1.660 mq) e in parte inclusa nel tessuto della diffusione (Tdi);

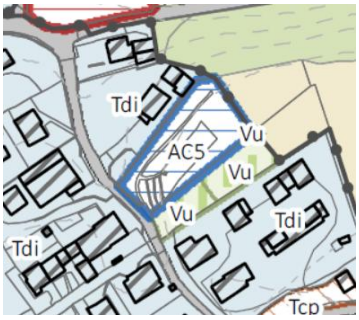


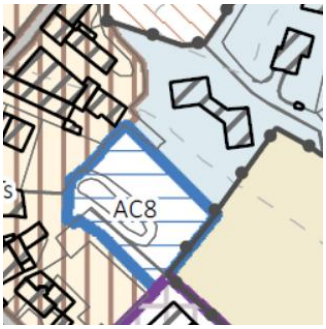
- ex AT3 (residenziale) di 9.473 mq viene individuato come **AC3** di 1.499 mq e **AC4** di 3.769 mq, le restanti porzioni vengono individuate come tessuto della città pubblica (TCP - circa 2.400 mq) e come tessuto della diffusione (Tdi - circa 900 mq) e come Tessuto della produzione (Tpr 900 mq a nord-est);



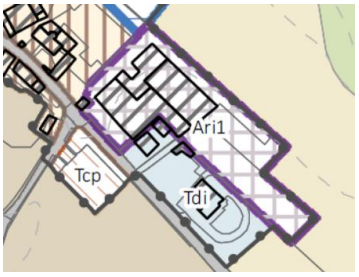

- ex AT5 (residenza) di 2.875 mq viene individuato come **AC5** di 1.586 mq, la porzione a sud risulta attuata, mentre la porzione centrale viene individuata come verde urbano (VU di circa 858 mq) e ricomprende anche una superficie che nel piano vigente è classificata come zona agricola;



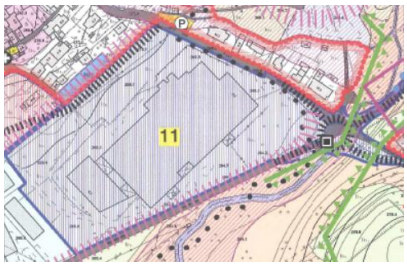

- Ex AT9 (residenza) di 4.231 mq la cui porzione a nord risulta attuata e, quindi ricompresa nel tessuto della diffusione (Tdi), mentre la porzione a sud-ovest è individuata come area **AC8** di 1.820 mq;



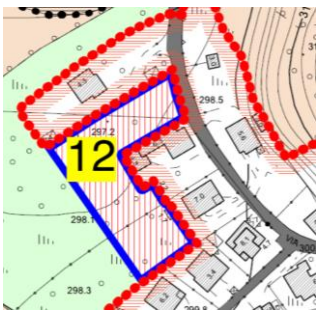

- Ex AT10 (residenza) di 4.138 mq area dismessa diventata **Ari1** di 4.349 mq perchè viene aggiunta una piccola porzione a sud-est;

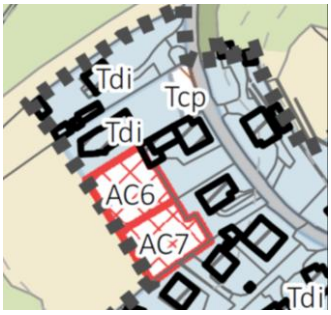



- Ex AT11 (produttivo/ commerciale) di 48.717 mq area dismessa diventata **Ari3** di 41.340 mq (perchè non comprende la parte di viabilità a nord est);

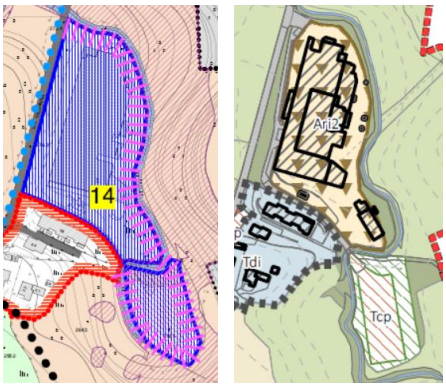


- ExAT12 (residenza) di 2.910 mq viene individuato come **AC6** di 788 mq e **AC7** di 745 mq, la porzione a nord risulta attuata ed è stata ricompresa nel tessuto della diffusione Tdi e nel tessuto della città pubblica Tcp;



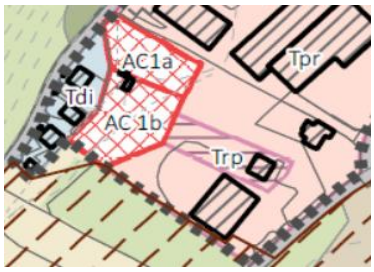



- ExAT14 (produttivo) di 19.942 mq ora individuato come **Ari2** di 12.217 mq, la porzione a sud è stata realizzata e viene classificata come tessuto della città pubblica Tcp destinato a parcheggio esterno all'ambito della rigenerazione.




In relazione all'ex AT1(produttivo/terziario) di 9.881 mq (immagine a sinistra), rispetto a quanto proposto in VAS (immagine al centro), il piano adottato (immagine a destra) mantiene l'AC1a, ora **AC1** di 1.428 mq, e individua un nuovo ambito della rigenerazione **Ari4** di 4.600 mq; vengono stralciati l'AC1b di 2.916 mq (a destinazione produttiva/terziaria e commerciale) e una porzione di Tessuto della produzione di circa 900 mq (immagine a destra rappresenta la proposta in adozione).

PGT vigente




PGT proposto in VAS

PGT Adottato

Il PGT adottato, quindi, individua un'unica area di trasformazione su suolo libero del Documento di Piano quale parziale riconferma di un'area di trasformazione del PGT vigente (ex AT4), 8 ambiti di completamento che costituiscono parte di AT del PGT vigente e 4 ambiti della rigenerazione.

Il Piano specifica diverse tipologie di tessuti urbani organizzandoli principalmente in base alla loro collocazione rispetto al perimetro consolidato. All'interno di questo perimetro si trovano i tessuti storici (Ts), caratterizzati da un rilevante valore architettonico e storico, affiancati dal tessuto della diffusione (Tdi), tessuti destinati alle attività produttive (Tpr) e commerciali (Tco), tessuto della città pubblica (Tcp) e aree a Verde urbano (Vu). All'esterno del perimetro consolidato è presente il tessuto della dispersione, un modello di tipo puntiforme che comprende tutti i fabbricati sparsi sul territorio e gli areali agronaturali quali Areale agricolo (AGR), Areale agricolo a valenza paesaggistica (AGRp), Areale boschivo di frangia (BOS-F), Areali boschivi PIF (BOS-P).

Il Piano delle Regole (PdR) applica l'istituto della premialità, incentivazione e compensazione, creando cioè le condizioni affinché le trasformazioni/costruzioni divengano occasione di riqualificazione territoriale e di consolidamento dell'identità locale.

Il Piano dei Servizi (PdS) riconferma l'area a parcheggio (ora tessuto della città pubblica di circa di 1.234 mq) che nel PGT vigente era ricompresa nell'AT13 ora stralciato, e prevede un'area a parcheggio in una porzione dell'ex ambito AT3 – residenziale (ora tessuto della città pubblica di circa 2.400 mq). Tra le previsioni del piano dei servizi vengono individuati anche un tracciato stradale comunale in parte già previsto nel PGT vigente e comunque all'interno di aree urbanizzate e un tratto di un tracciato sovraordinato previsto dal PTCP (tratto di ss394).

Il PGT recepisce la rete sentieristica individuata dal Parco Campo dei Fiori, in particolare i sentieri 325, 319, 318 e 265, il tracciato individuato nella Rete Ciclabile Regionale dal Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC) e il tracciato ciclopedonale della Valcuvia. Il piano dei servizi individua, inoltre, la rete dei percorsi agro silvo pastorali intesi come percorsi naturali esistenti principalmente riferibili a strade bianche e sentieri, riconosciuti quali elementi di fruizione delle aree naturali e della rete verde.

Si rileva che, rispetto a quanto proposto in sede di VAS, la documentazione adottata non contempla più l'ampliamento del TUC nel settore sud-orientale del centro storico di Rancio; conseguentemente, è stato stralciato anche il comma 2 dell'art. 39 del Piano delle Regole.

Si evidenzia che tale area è individuata nella tavola PdS.04.a come "Sistema verde urbano delle aree private" appartenente alla Rete Verde Comunale. La relazione illustrativa del Piano dei Servizi (pag. 39) specifica

che, per tali ambiti, trovano applicazione le disposizioni normative definite dal Piano delle Regole per i rispettivi areali.

Nel corso del confronto, il Comune ha anticipato che, in sede di approvazione, l'area sarà ricompresa nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in coerenza con le disposizioni del PTC del Parco Campo dei Fiori, che la individua all'interno del nucleo storico. È stato, inoltre, precisato che la classificazione urbanistica non subirà modifiche e che l'area continuerà a essere azzonata e disciplinata come agricola a valenza paesaggistica (AGRp).

## 4. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

### 4.1 Agricoltura

In relazione al tema dell'agricoltura e alla verifica di compatibilità delle previsioni di Piano con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti agricoli provinciali, si esprime una valutazione positiva in merito alle modifiche introdotte nella versione adottata del Piano, con particolare riferimento allo stralcio dell'ambito AC1b e all'eliminazione del parcheggio pertinenziale a servizio dell'attività di ristorazione esistente.

Si rileva inoltre che l'unica previsione ricadente in un ambito agricolo individuato dal PTCP è rappresentata dall'ambito AC8. Considerata la sua limitata estensione (1.820 mq) e la collocazione interclusa tra aree già urbanizzate, si ritiene che tale previsione non comprometta gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti agricoli provinciali, né determini effetti significativi sul sistema agricolo di riferimento.

Non si rilevano, invece, interferenze con formazioni boschive.

### 4.2 Paesaggio

Il territorio di Rancio Valcuvia è identificato dal PTR come parte della "fascia prealpina", mentre per il PTCP ricade nell'ambito paesaggistico n. 6 "Valcuvia, Valtravaglia, Lago Maggiore", il territorio comunale è principalmente collinare e con presenza di rilievi non particolarmente elevati, è connotato dalla presenza di significative superfici a bosco che occupano il versante settentrionali del massiccio del monte Campo dei Fiori e i versanti del monte San Martino.

Rancio Valcuvia è interessato dalla presenza del Parco regionale Campo dei Fiori e dalle ZSC "Monti della Valcuvia" e "Monte Martica".

La carta della sensibilità paesaggistica (PdR.03) classifica la quasi totalità del territorio in classe elevata e molto elevata, solo le aree produttive vengono classificate a bassa sensibilità.

Il paesaggio viene descritto anche nella carta condivisa del paesaggio (Ddp.15.a) nella quale si evidenziano anche gli elementi di rilevanza paesaggistica, i coni visuali e i punti panoramici.

Si apprezza il lavoro effettuato nel PdR sull'analisi e la disciplina dei centri storici, per i quali viene predisposta una tavola (cfr. PdR 4) in cui si identificato gli edifici storici schedati, i gradi di intervento, gli elementi paesistici e la presenza di affreschi, targhe, stemmi ecc. A corredo della tavola è stato predisposto un abaco degli interventi ammessi sugli edifici del nucleo di antica formazione, nel quale si forniscono una serie di indicazioni per i singoli interventi sugli edifici dei nuclei storici, che non avranno un carattere direttamente prescrittivo ma avranno lo scopo di indirizzare i singoli progetti verso la massima compatibilità architettonica e paesaggistica all'interno dell'ambito urbano storico e saranno, inoltre, riferimento per le valutazioni della Commissione Paesaggio.

Per quanto attiene il tema paesaggio il PGT risulta complessivamente dettagliato, e non si rilevano elementi di non compatibilità con gli obietti generali del PTCP.

Si rileva che le modifiche apportate al piano in sede di adozione, che riguardano l'individuazione di un nuovo ambito di rigenerazione e lo stralcio di alcuni areali di suolo libero, risultano coerenti con gli indirizzi forniti dal piano provinciale per l'ambito paesaggistico n. 6, in quanto orientate a privilegiare il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree già urbanizzate, favorendo il recupero di ambiti dismessi e limitando il consumo di nuovo suolo.

### 4.3 Rete ecologica

Con riferimento al parere di VAS in merito alle interferenze delle previsioni urbanistiche con i sistemi ecologici sovraordinati, si prende atto positivamente delle modifiche introdotte in sede di adozione del Piano, che recepiscono le indicazioni formulate e determinano una sensibile riduzione delle potenziali criticità ambientali precedentemente evidenziate, indirizzando il Piano verso una maggiore sostenibilità.

In particolare, per quanto riguarda l'ambito ex AT1 a destinazione produttivo/terziaria, il Piano adottato riduce in maniera sostanziale le previsioni insediative originariamente proposte. Rispetto alla configurazione esaminata in sede di VAS, viene infatti mantenuto il solo ambito AC1 (di circa 1.428 mq), mentre vengono stralciati l'ambito AC1b (pari a circa 2.916 mq) e una porzione di tessuto della produzione (circa 900 mq) che si collocavano nell'area adiacente al varco della Rete Ecologica della Comunità Montana, internamente al varco REP.

Contestualmente, il Piano rivede la porzione con funzioni produttive dismesse individuando un nuovo ambito di rigenerazione ARI4, di circa 4.600 mq; la fase attuativa dell'ambito è subordinata all'espletamento della procedura di Valutazione di Incidenza (VIncA) ed alla realizzazione di interventi finalizzati *al consolidamento del varco della Rete Ecologica Provinciale*. A tale proposito, si suggerisce di fare riferimento, nella scheda d'ambito, al varco della Rete Ecologica della Comunità Montana, in quanto lo stesso è localizzato in prossimità dell'ambito oggetto di valutazione.

Si valuta favorevolmente la revisione dell'Ambito di Trasformazione AT1 (ex AT04), per il quale, oltre allo stralcio della porzione orientale già previsto in fase di VAS, è stata ulteriormente eliminata una porzione settentrionale dell'ambito, con una riduzione della superficie da 8.635 mq a 1.995 mq. L'esclusione delle aree maggiormente prossime al Torrente Rancina, rilevanti per il mantenimento della continuità ecologica del corridoio fluviale, è coerente con l'obiettivo di preservare e rafforzare le connessioni individuate dal sistema di reti ecologiche sovraordinate.

Rispetto alle modifiche apportate alla disciplina del Tessuto della dispersione (art.43), viene esclusa la possibilità di realizzare l'ampliamento dei parcheggi nelle porzioni ricadenti all'interno del varco ecologico della Rete Ecologica della Comunità Montana, mantenendo le nuove dotazioni esclusivamente nelle aree esterne allo stesso. Tale scelta consente di ridurre ulteriormente le interferenze con gli elementi della rete ecologica.

Parimenti si valuta favorevolmente l'introduzione di specifiche disposizioni normative all'interno dell'articolo 43, che recepiscono le indicazioni contenute nel parere. In particolare:

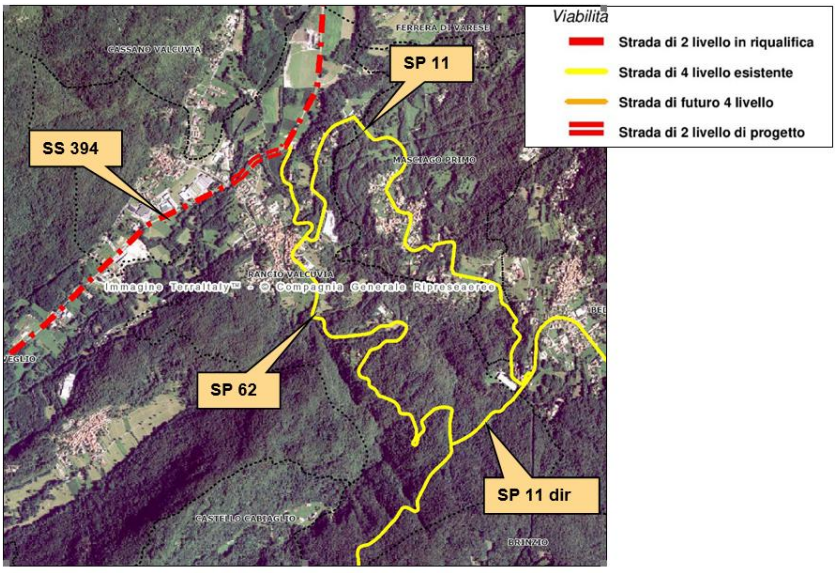
- al comma 10 viene espressamente previsto che gli interventi relativi al fabbricato adibito a ristorazione, identificato con la sigla "S", siano assoggettati a Valutazione di Incidenza (VIncA) in considerazione delle potenziali interferenze con il suddetto varco;
- al comma 7 viene stabilito che gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, compresi quelli con diversa sagoma o diverso posizionamento nel lotto, qualora interferenti con i sistemi ecologici, siano anch'essi sottoposti a VIncA.

### 4.4 Viabilità

Con riferimento alla documentazione relativa al Piano di Governo del Territorio del Comune di Rancio Valcuvia, si esprimono le seguenti considerazioni.

Il territorio comunale è interessato dalla rete viaria principale individuata dal PTCP, come illustrato nell'immagine sopra.

Verificato che il Piano recepisce il tracciato della viabilità di secondo livello in progetto connessa alla SS394, previsto dal PTCP vigente, si rileva che **la Revisione del PTCP, approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 54 del 16.09.2026, non ha riconfermato tale previsione infrastrutturale**.




Nel corso del confronto con il Comune è stato pertanto evidenziato il nuovo assetto infrastrutturale delineato dal PTCP aggiornato; l'Amministrazione comunale ha precisato che valuterà, in sede di approvazione del Piano, l'opportunità di mantenere o stralciare la previsione relativa a tale infrastruttura.

Per quanto riguarda gli interventi viabilistici 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”.

Per quanto attiene agli ambiti posizionati lungo la SP 62 (Ari 1) e la SP 11 (Ari 2), occorre tener presente che all’interno del centro abitato l’apertura di un nuovo accesso, così come la modifica o la variazione d’uso di uno esistente, ai sensi degli artt. 22 e 26 c. 3 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 sono soggette a nulla osta del Settore Trasporto e Catasto Strade della Provincia di Varese, al quale è opportuno chiedere parere preventivo prima di avviare le successive fasi di realizzazione degli interventi.

Non si riscontrano, dal punto di vista viabilistico, elementi di incompatibilità con il PTCP.

### 4.5 Componente geologica

Il PGT adottato include un aggiornamento completo della componente geologica comprensiva degli scenari di rischio idraulico PGRA, che ha già avuto una prima valutazione[3] da parte di Regione Lombardia, D.G. Territorio e Sistemi Verdi, Difesa del suolo e gestione attività commissariali - Assetto idrogeologico, reticoli e demanio Idrico, in cui sono state indicate modifiche e prescrizioni per l’aggiornamento della documentazione da approvare.

Nel suddetto parere si ricorda, inoltre, la procedura (riportata nell’Allegato A alla d.g.r. 26/04/2022 n. XI/6314 - punto 3, caso 1) che occorre seguire ai fini della prosecuzione dell’iter per l’approvazione, da parte dell’Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po, delle proposte di modifica al PAI e PGRA avanzate attraverso la componente geologica.

Si rileva, inoltre, che la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (Allegato1) è stata adottata unitamente al piano. Alla luce di quanto richiamato il parere di Regione Lombardia, si fa presente al comune che l’Allegato 1 non risulta firmato dall’estensore del progetto urbanistico o dal responsabile dell’ufficio comunale competente e che la stessa dovrà essere corredata da una tabella di raffronto tra le previsioni della variante e la carta di fattibilità geologica del PGT.

### 4.6 Recapito dei reflui

Con riguardo al servizio idrico integrato si rimanda alla nota di ATO allegata (pervenuta con PEC n. 48421 del 14.10.2026) nella quale si dà conto anche degli esiti del confronto di cui al paragrafo 7.

Nello specifico, in relazione alle criticità della capacità depurativa dell’impianto di Ferrera, già segnalata in sede di VAS, viene richiamata la norma proposta dal Comun nel corso dell’incontro che, se integrata in approvazione, permette di superare la rilevata mancanza di una previsione di cristallizzazione delle previsioni.

## 5. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON IL PTCP E DELLA SUA COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

### 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

[3] Trasmessa con nota acquisita al protocollo provinciale n.48868 del 16.10.2026.

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 destinati ad altre funzioni urbane, con riferimento al piano vigente al 2 dicembre 2014.

### 5.2 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

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. Ciò premesso, l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 individua una metodologia (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo.

Il Piano adottato conferma le analisi svolte e valutate in VAS e dedica un capitolo specifico (cfr. 6.1 DdP) agli aspetti socio-economici analizzando l'andamento demografico dal 2001 al 2022: la fotografia di tale andamento attraverso i censimenti ISTAT rileva un andamento discontinuo che alterna anni di crescita relativa (il picco si ha nel 2009 con 988 abitanti) ad anni di decrescita, dal 2009 la popolazione si è sempre attestata sotto i 950 abitanti, al 31.12.2022 la popolazione residente è di 929 abitanti.

Anche per quanto riguarda il numero di famiglie l'andamento nel corso degli anni è stato altalenante con una lieve crescita negli ultimi 5 anni (da 402 del 2018 a 428 nel 2022), ciò in ragione della diminuzione del numero medio di componenti per famiglia. È stato poi considerato il flusso migratorio avvenuto nel comune nel periodo 2002-2022 e anche in questo caso l'andamento appare discontinuo senza una precisa regola o collegamento con particolari eventi.

Nel DdP (cfr Relazione illustrativa capitolo 6.2) viene, inoltre, valutato lo stock abitativo esistente disponibile quantificato in 114 alloggi, calcolato partendo dal numero degli alloggi catastali e sottraendo le famiglie residenti al 2023 (422) e gli alloggi indisponibili (39 - ottenuti incrociando i dati contributivi IMU e i dati dell'anagrafe).

I dati utilizzati per il confronto con l'offerta di piano corrispondono alle previsioni calcolate per lo scenario centrale e alto a 10 anni (utilizzando il dato al 2034), tale scelta deriva, così come specificato nel confronto con il comune, dal raffronto tra il dato ISTAT relativo alle famiglie di Rancio Valcuvia al 2022 con gli scenari CRESME dal quale si rileva che il numero delle famiglie (428 famiglie) è compreso tra lo scenario medio e quello alto.

Per il calcolo dell'offerta residenziale il dato riferito alla dimensione media delle abitazioni è stato esplicitato nella relazione del DdP (paragrafo 6.3.1). Nello specifico vengono presi i dati di rilevazione ISTAT dei permessi di costruire in Provincia di Varese dal 2010 al 2023 dal quale si ricava il volume totale di nuovi fabbricati (pari a 6.208.046 mc), da questo si calcola la superficie (2.069.349 mq) che viene a sua volta divisa per il numero complessivo di abitazioni (13.821), si ottiene, quindi, una superficie lorda media delle abitazioni pari a 149.7 mq.

Questo valore viene utilizzato per calcolare il numero di alloggi e quindi di famiglie.

Le analisi considerano sempre un valore minimo in cui si calcola il volume applicando il solo Indice fondiario minimo (IF) previsto per la zona, e un volume massimo calcolato applicando anche tutti gli indici premiali (Indice di premialità energetica IprE- Indice di premialità paesaggistica IprP e i crediti compensativi IPrC).

In base ai calcoli effettuati l'offerta residenziale di progetto si attesta tra un minimo di 48 e un massimo di 68 abitanti, mentre per le famiglie va da un minimo di 22 ad un massimo di 31 (vedi tabella sotto). Rispetto alla tabella proposta si ritiene necessario rivedere i calcoli degli abitanti riferiti alle aree di completamento[4].

| | PGT 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ABITANTI | | FAMIGLIE | |
| | MINIMO | MASSIMO | MINIMO | MASSIMO |
| Aree di completamento | 37 | 52 | 17 | 24 |
| Ambiti di Trasformazione | 6 | 9 | 3 | 4 |
| Ambiti della rigenerazione | 5 | 7 | 2 | 3 |
| TOTALE | 48 | 68 | 22 | 31 |

Il confronto tra l'offerta di piano (la proposta progettuale per l'offerta residenziale del piano prevede l'utilizzo di suolo libero -AT1, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6, AC7, AC8 più 6 lotti liberi interni al TUC- e di un'area su

[4] Si rileva un'incongruenza nei dati riportati nelle tabelle alle pagine 130 e 131. In particolare, la somma degli abitanti teorici attribuiti ai singoli ambiti di completamento restituisce un valore complessivo pari a 39 abitanti minimi e 54 abitanti massimi, anziché 37 abitanti minimi e 52 abitanti massimi come indicato nella tabella di pag. 131. Ciò in considerazione anche del dato degli abitanti corrispondenti all'ambito AC4 che nella tabella a pag. 130 dovrebbero essere minimo 9 e massimo 13 anziché minimo 8 e massimo 11.

suolo già urbanizzato - ARi1) e le proiezioni CRESME calcolate nella documentazione viene riassunto nelle tabelle seguenti[5] e l'incremento in termini di abitanti viene considerato coerente con le previsioni di crescita, soprattutto se non vengono considerate le aree della rigenerazione, in quanto, nel piano si precisa che: "*l'attuazione di tali aree, nonostante i meccanismi incentivali messi in campo, dipende da numerosi fattori esterni (ad esempio, bonifiche ambientali, fallimenti, presenza di molteplici proprietari mote volte anche irreperibili) che negli anni passati ne hanno ostacolato l'attuazione. Limitare le trasformazioni di piano a tali aree rigenerative non potrebbe pertanto contribuire ad una loro più probabile attuazione. Tale offerta è da considerarsi quale completamento dell'offerta derivante da aree di trasformazione e di completamento in quanto, l'offerta del PGT non può basarsi sull'attuazione di tali previsioni di difficile attuazione seppur in linea con la normativa Regionale*."

Visto quanto sopra, si rileva in primo luogo che in relazione al fabbisogno residenziale il piano sembra avere utilizzato il metodo proposto dal PTR riferito sia agli abitanti che al numero delle famiglie[6]. La previsione demografica si colloca tra lo scenario Centrale e Alto CRESME.

Rispetto ai contenuti del contributo fornito in sede di VAS, si prende atto dei chiarimenti forniti rispetto ai parametri utilizzati per il calcolo dei volumi e della dimensione media degli alloggi, nonché dello stralcio di una porzione consistente di ambito di trasformazione (corrispondente a minimo di – 6 a massimo di – 12 abitanti).

Permane, tuttavia, la criticità legata alla mancata considerazione dello stock abitativo disponibile del quale viene fornito il dato (che lo quantifica in 114 abitazioni vuote) ma che non viene poi conteggiato nel dimensionamento di piano ritenendo che "essendo tali alloggi collocati in prevalenza all'interno dei nuclei storici, non essendo possibile in termini realistici valutarne la consistenza ne lo stato di conservazione, si ritiene possano essere fatte le medesime considerazioni riportate in precedenza per le aree di rigenerazione."

A tal fine si richiama quanto previsto dai al paragrafo 4.2.3.2 dei Criteri PTR ossia che il fabbisogno primario è ottenuto […] *sottraendo al numero di famiglie residenti e di nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione (derivanti dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati) e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà*. Considerando l'entità del dato relativo ai vuoti si ritiene opportuno che la documentazione di piano rappresenti più compiutamente la valutazione effettuata riguardo alla necessità di riqualificazione e/o sostituzione degli alloggi esistenti[7].

| Scenario medio | abitanti | | famiglie | |
|---|---|---|---|---|
| Situazione rilevata al 2023 (ISTAT) | 918 | | 422 | |
| Proiezione Cresme scenario medio a 10 anni (2034) | 935 | | 436 | |
| Stima complessiva PGT al 2034 | 966 | 986 | 444 | 453 |
| Differenza | 31 | 51 | 8 | 17 |
| | | | | |
| Esclusa rigenerazione | 961 | 979 | 442 | 450 |
| Differenza | 26 | 44 | -2 | -3 |

| Scenario alto | abitanti | | famiglie | |
|---|---|---|---|---|
| Situazione rilevata al 2023 (ISTAT) | 918 | | 422 | |
| Proiezione Cresme scenario alto a 10 anni (2034) | 962 | | 448 | |
| | | | | |
| Stima complessiva PGT | 966 | 986 | 444 | 453 |
| Differenza | 4 | 24 | -4 | 5 |
| | | | | |
| Esclusa rigenerazione | 961 | 986 | 442 | 450 |
| Differenza | -1 | 17 | -2 | -3 |

Con riferimento a quanto riportato nella relazione, ove si afferma che il Piano delle Regole dovrà introdurre specifiche disposizioni finalizzate a incentivare il recupero e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, si suggerisce di integrare la descrizione di dette misure e si ritiene opportuno integrare il sistema di monitoraggio

[5] Si rileva la necessità di rivedere i dati inseriti, in quanto per entrambi gli scenari nello scenario medio la differenza tra il dato Creme e il dato delle famiglie esclusa la rigenerazione è di 6 e 14 (442-436 e 450-436) e non -2 e -3, e nel confronto con lo scenario Alto la differenza tra il dato Creme e il dato delle famiglie esclusa la rigenerazione è di -6 e 2 (442-448 e 450-448) e non -2 e -3.

[6] Dai dati proposti non è chiaro quale sia il dato (fonte e anno di riferimento) da cui si è partiti per calcolare le previsioni di crescita, confrontando i dati proposti con i calcoli effettuati partendo dal dato ISTAT del 2016 si rileva che per il 2034 il numero delle famiglie dovrebbe attestarsi a 439 nello scenario centrale e 461 nello scenario alto, il dato sulla popolazione corrisponde a 972 abitanti nello scenario centrale e 1026 in quello alto. I dati proposti nella documentazione sono più bassi per la popolazione: 935 abitanti nello scenario centrale e 962 nello scenario alto e 436 famiglie nello scenario centrale e 448 sia nello scenario alto.

[7] Anche in coerenza con l'apparato conoscitivo di piano relativo al nucleo di antica formazione.

del Piano prevedendo specifici indicatori volti a verificare l'effettiva efficacia delle misure adottate per il recupero dei fabbricati esistenti.

*Il fabbisogno per altre funzioni e l'offerta di piano*

Il piano per la stima del fabbisogno per altre funzioni urbane utilizza il modello semplificato definito dai criteri PTR, considerando il 10% della superficie delle aree produttive del comune (corrispondente a 6.469 mq).

Le previsioni del PGT confermano una sola area su suolo libero (porzione dell'exAT1) ora individuata come AC1 (mq 1.400) in cui sono ammesse destinazioni produttive direzionali, terziarie e commerciali (anche medie strutture di vendita).

Per quanto riguarda le previsioni relative agli ambiti dismessi viene individuato l'ARI2 e ARI3 (rispettivamente di 12.217 mq e 41.340 mq) e l'ARI4 (di mq 4.600).

Nella documentazione si precisa che l'ARI 2 è un'ex industria dolciaria per la quale si prevede la rigenerazione al fine dell'insediamento di una Residenza sanitaria assistenziale (RSA), mentre per l'ARI 3 è stata confermata la destinazione produttiva in quanto l'ambito è stato recentemente acquistato da realtà produttiva dell'alto varesotto la quale ha già attivato interventi di bonifica (smaltimento delle coperture in amianto).

Non si rilevano, quindi, elementi di incoerenza con i criteri PTR.

### 5.3 Consumo di suolo

Il territorio di Rancio Valcuvia è ricompreso dal PTR nell'ATO – Alto Varesotto, il cui indice di urbanizzazione territoriale[8] (circa il 13%) è inferiore all'indice provinciale (30%) e l'indice di consumo di suolo calcolato ancora sui dati provinciali al 2014 è del 14% inferiore all'indice provinciale (32,7%).

Nella tavola DdP 27 sono presenti delle tabelle in cui vengono calcolati alcuni indici, e nello specifico l'indice di urbanizzazione territoriale al 2014 risulta pari a 12,18%, e l'indice di consumo di suolo risulta pari a 13,29%. Gli indici calcolati al 2025 variamo di poco e sono rispettivamente di 12,92% e 13,24%.

I valori calcolati dal comune sono comunque coerenti con i dati provinciali.

L'analisi della documentazione adottata ha portato ad alcuni dubbi interpretativi e di coerenza rispetto alla corretta applicazione dei criteri del PTR. Tali aspetti sono stati oggetto di approfondimento attraverso diversi momenti di interlocuzione con gli uffici comunali e i progettisti, culminati nel confronto conclusivo richiamato al paragrafo 7.

Nei paragrafi che seguono si dà conto degli esiti di tale confronto e dei dati integrativi trasmessi dal Comune, che sostituiscono in parte quelli riportati nella documentazione adottata. Tali aggiornamenti dovranno essere recepiti nella documentazione che sarà oggetto di approvazione, al fine di garantire la coerenza del Piano con i criteri regionali di riferimento e la corrispondenza tra il quadro conoscitivo, le valutazioni effettuate e le previsioni pianificatorie.

*La Carta del Consumo di suolo*

Il nuovo PGT propone le due tavole della Carta del consumo di suolo: una riferita al 2014 e una allo stato in variante (DdP 27), nelle quali sono state individuate le tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale, suddividendole in sottocategorie e riportando in forma tabellare tutti i conteggi delle aree.

Dall'analisi della carta e considerate anche le verifiche descritte dal comune in fase di confronto si evidenzia la necessità di rivedere la classificazione di alcune aree e nello specifico:

- le aree libere edificabili (anche se inferiori a 2.500 mq) che non hanno perimetro contiguo alle aree urbanizzate si classificano come aree urbanizzabili (es. l'area a est in località Ronchetto nella tavola riferita al 2025);
- le aree che dalle verifiche comunali (rappresentate nel confronto) risultavano già realizzate nel 2014 devono essere classificate come aree urbanizzate

[8] Calcolato sui dati provinciali relativi al consumo di suolo.

*Soglia di riduzione*

In generale si ricorda che la riduzione del consumo di suolo è data dalle superfici degli AT su suoli libero vigenti al 2.12.2014 effettivamente ricondotti alla destinazione agricola dal nuovo strumento, rapportate alle superfici sul suolo libero vigenti alla medesima data distinte per destinazione prevalente.

Circa il soddisfacimento della *soglia regionale di riduzione del consumo di suolo*, il quadro del PGT proposto in adozione è rappresentato nella Relazione illustrativa (Rif. tabella pagina 156) e nella tavola DdP28. La documentazione proposta presenta delle imprecisioni nella quantificazione delle aree in restituzione relative all'AT2 e all'AT5 nonché un errato calcolo della soglia di riduzione.

Nel corso del confronto di cui al paragrafo 7 il comune ha fornito i dati aggiornati, che vengono proposti nelle successive tabelle e ha rappresentato la volontà di verificare la soglia sul saldo assoluto in coerenza con i criteri PTR che al paragrafo 4.2.2.1 indicano che "al fine *di consentire […] la flessibilità del piano comunale, il rispetto della soglia di riduzione può essere verificato in termini di saldo assoluto di riduzione del consumo di suolo dovuto per le diverse destinazioni degli AT del PGT vigente (residenziale o altra funzione urbana), a prescindere dalla destinazione finale assunta nella Variante di PGT.*"

| Ambiti NON RESIDENZIALI al 2/12/2014 | | | | Variante PGT |
|---|---|---|---|---|
| **Denominazione** | **Funz. Prevalente** | **Superficie trasformabile su suolo libero** | **Superficie residua al 2/12/2014** | **Superficie restituita** |
| AT1 | *Produttivo* | 5.659,70 | 5.659,70 | 4.232,00 |
| AT6 | *Servizi* | 4.479,40 | - | - |
| AT7 | *Istruzione* | 4.917,00 | 4.917,00 | 4.917,00 |
| AT11 | -- | AT su superficie edificata | - | - |
| AT13 | *Parcheggio* | 1.234,00 | 1.234,00 | - |
| AT14 | *Parcheggio* | 4.136,00 | - | - |
| **TOTALE** | | **20.426,10** | **11.810,70** | **9.149,00** |

| Ambiti RESIDENZIALI al 2/12/2014 | | | | Variante PGT |
|---|---|---|---|---|
| **Denominazione** | **Funz. Prevalente** | **Superficie trasformabile su suolo libero** | **Superficie residua al 2/12/2014** | **Superficie restituita** |
| AT2 | *Residenziale* | 4.178,00 | 4.178,00 | 0,00 |
| AT3 | *Residenziale* | 9.461,00 | 9.461,00 | 0,00 |
| AT4 | *Residenziale* | 4.500,00 | 4.500,00 | 2.505,00 |
| AT5 | *Residenziale* | 2.875,00 | 0,00 | 0,00 |
| AT8 | *Residenziale* | 2.890,00 | 2.890,00 | 2.890,00 |
| AT9 | *Residenziale* | 4.255,00 | 0,00 | 0,00 |
| AT12 | *Residenziale* | 2.911,00 | 0,00 | 0,00 |
| **TOTALE** | | **31.070,00** | **21.029,00** | **5.395,00** |

Si rileva, pertanto, che il saldo assoluto delle riduzioni proposte corrisponde alla somma del 45% delle superfici degli AT prevalentemente residenziali e del 20% delle superfici degli AT prevalentemente non residenziali.

| AT | Superficie residua al 2/12/2014 | Soglia | Superficie da restituire per garantire la soglia |
|---|---|---|---|
| AT residenziali | 21.029,00 | 45% | 9.463,05 |
| AT non residenziali | 11.810,70 | 20% | 2.362,14 |
| | **Superficie Totale da restituire** | | **11.825,19** |

| RESIDENZIALE | Superficie residua al 2/12/2014 | Superficie restituita | % di riduzione |
|---|---|---|---|
| Sup Urbanizzabile residua RESIDENZIALE | 21.029,00 | 5.395,00 | 26% |
| Residuo da soglia NON RESIDENZIALE | | **4.068,05** | |
| Sup da restituire per garantire soglia 45%<br>(21 029 x 45% = 9 463.05 mq) | | 9.463,05 | 45% |

| NON RESIDENZIALE | Superficie residua al 2/12/2014 | Superficie restituita | % di riduzione |
|---|---|---|---|
| Sup Urbanizzabile residua NON RESIDENZIALE | 11.810,70 | 9.149,00 | 77% |
| Sup sufficiente a garantire soglia del 20% | | 2.362,14 | 20% |
| Residuo | | 6.786,86 | |
| Residuo da utilizzare per la soglia RESIDENZIALE | | **4.068,05** | |
| Residuo da utilizzare per calcolo BES | | 2.718,81 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Riduzione totale della soglia | 32.839,70 | 14.544,00 | 44% |

*Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES)*

Partendo dal presupposto che nel calcolo del Bilancio Ecologico dei Suoli è necessario considerare solo le superfici urbanizzate e urbanizzabili alla data del 04.12.2014 che vengono restituite ad agricolo (o a parco) dal nuovo piano, scorporando dalla superficie territoriale le superfici che l'ambito già destinava ad agricolo o le superfici già destinate a verde pubblico superiori a 2.500 mq, il BES riformulato dal piano adottato dovrà essere aggiornato in relazione agli esiti delle verifiche effettuate dal comune su alcune aree effettivamente urbanizzate nel 2014. In fase di confronto il comune ha messo a disposizione i dati riformulati che vengono rappresentati nelle tabelle a seguire e che dovranno essere inseriti e argomentati nella relazione che verrà approvata.

Rispetto ai dati forniti, sempre in fase di confronto è stato chiesto al comune di verificare la superficie afferente all'area indicata come S02, in quanto la porzione più a ovest ricade in classe di fattibilità 4 e, pertanto, non potendo essere oggetto di trasformazione, non dovrà essere conteggiata come nuova trasformazione.

| Bilancio Ecologico del suolo BES | | |
|---|---|---|
| Nuova trasformazione su area agricola | | |
| S02 | 907,6 | mq |
| S04 | 1.014,0 | mq |
| S05 | 933,8 | mq |
| S06 | 412,0 | mq |
| S07 | 947,3 | mq |
| TOTALE | 4.214,70 | mq |
| Superficie urbanizzata o urbanizzabile destinata ad agricolo | | |
| R02 | 287,5 | mq |
| R04 | 447,3 | mq |
| R07 | 303,6 | mq |
| R08 | 116,1 | mq |
| R09 | 268,8 | mq |
| R10 | 84,3 | mq |
| TOTALE | 1.507,60 | mq |
| Saldo | 2.707,1 | mq |

Dall'analisi delle superfici indicate dal comune si rileva, quindi, che il Bilancio Ecologico dei Suoli è pari a 2.707,1 mq, e, quindi, per essere soddisfatto si dovrà ricorrere alle superfici ridotte dagli ambiti di trasformazione di cui si è dato conto nel paragrafo precedente, in questo modo il BES risulta di fatto pari a zero (- 11.7 mq).

| | | |
|---|---|---|
| Eccedenza da riduzione soglia consumo di suolo | 2.718,81 | mq |
| Saldo Totale BES negativo | - 11,7 | mq |

Per quanto riguarda il tema della qualità e del valore naturale delle aree messe in gioco nel BES il PGT ha scelto di mettere a confronto le aree interessate dalle trasformazioni facendo ricorso ai dati già a disposizione nei data base provinciali (paragrafo 8.1 della Relazione), ritenendo che tali dati rappresentano elementi oggettivi di valutazione omogeneamente estendibili all'intero territorio provinciale e, pertanto, confrontabili con tutte le altre realtà territoriali della provincia.

Le carte adottate (Tavola DdP 26b) per la valutazione qualitative sono:

- la Rete Ecologica Provinciale REP;
- la carta del valore agricolo dei suoli e degli ambiti agricoli del PTCP;
- la carta dei tipi forestali del PIF di Comunità Montana Valli del Verbano e del Parco del Campo dei Fiori.

Oltre a ribadire la necessità di aggiornare le valutazioni effettuate, considerando le aree effettivamente interessate dal BES, comprensive anche delle porzioni restituite degli Ambiti di Trasformazione, si ritiene

necessario che le analisi relative alla qualità dei suoli liberi siano sviluppate tenendo conto anche della tavola PT10.3 “Qualità agricola del suolo utile netto” e della tavola PT10.2 “Valori paesistico-ambientali”, stati informativi messi a disposizione dei Comuni dal PTR il cui utilizzo, in base a quanto previsto dallo stesso strumento regionale, può costituire adempimento sostitutivo alle indagini qualitative sul suolo libero comunale.

In generale si rileva, comunque che le aree restituite, soprattutto quelle derivanti dagli ambiti di trasformazione destinate ad altre funzioni (parte dell’ex AT1 e intero ambito ex AT7) e che compensano la mancata restituzione di aree di trasformzione residenziale, interessano contesti caratterizzati da un maggiore valore ambientale e agricolo.

### 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”*[9]

Le aree della rigenerazione devono avere principalmente lo scopo di ridurre il consumo di suolo e la riqualificazione del territorio.

Nel vigente PGT tali aree sono individuate nella Tavola All-1 – Aree della rigenerazione urbana e corrispondono ai due centri storici e all’ex-Torcitura di Rancio. Il nuovo piano individua 4 ambiti della rigenerazione (cfr. tavola delle previsioni di piano DdP19) che vengono disciplinate nel PdR attraverso la predisposizione di una scheda d’ambito, e sono:

- ARI 1 - area dell’ex industria dolciaria A-27: in cui si prevede l’insediamento di una Residenza sanitaria assistenziale - RSA;
- ARI 2 - opificio dismesso in prossimità del margine dell’edificato storico di Rancio: in cui si prevede l’insediamento di fabbricati residenziali con compresenza di commercio di vicinato.
- ARI 3 - ex Torcitura di Rancio; sull’ambito si prevede la conferma della destinazione produttiva (sono stati attivati interventi di bonifica con smaltimento delle coperture in amianto).
- ARI 4 – l’area nel PGT vigente faceva parte di un ambito di trasformazione e sull’ambito si prevede la conferma della destinazione produttiva.

Durante il confronto di cui al paragrafo 7 il Comune ha precisato che il recepimento delle disposizioni della L.R. n. 18/2019, recante *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente”*, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 30.12.2021, risulta superato dalle previsioni del nuovo Piano. Quest’ultimo, infatti, aggiorna il quadro delle aree di rigenerazione urbana, disciplinandole direttamente attraverso le disposizioni del Piano delle Regole. A riguardo si ricorda che l’individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione è un contenuto del Documento di Piano ai sensi dell’art. 8 comma 2 lettera *e quinquies),* risulta pertanto opportuno richiamare anche nella documentazione di piano l’avvenuto superamento della delibera assunta ai sensi dell’art. 8 bis) della L.R. n. 12/2005.

## 6. ALTRI TEMI

In relazione agli adempimenti connessi all’adeguamento dei PGT al PTR integrato alla L.R 31/14, non risulta indicato nella documentazione l’atto di approvato il regolamento edilizio -tipo di cui alla DGR n. XI/695 dell’ottobre 2018 “*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 del 6 giugno 2001, n. 380”* (punto 4).

Considerate le modifiche apportate al Piano successivamente alla VAS, per quanto attiene agli adempimenti in merito all’applicazione della procedura di VIncA, si rimanda all’aggiornamento della valutazione di incidenza espressa con atto separato ai sensi dell’art. 25 bis della L.R. 86/83.

[9] Ex art. 2 c.1 della LR 31/14 così come modificata dalla recente LR 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”

Si informa, inoltre, 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 della Nuovo DdP del PGT (Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

## 7. CONFRONTO

Il confronto[10] con il Comune di Rancio Valcuvia 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 14.10.2026. Al confronto hanno partecipato anche un funzionario di ATO, due funzionari di ALFA e nella parte finale dell'incontro sono intervenuti anche due funzionari regionali della D.G. Territorio e Sistemi Verdi, Difesa del suolo e gestione attività commissariali - Assetto idrogeologico, reticoli e demanio Idrico di Regione Lombardia.

Per prima cosa è stato affrontato il tema delle criticità evidenziate da ATO in relazione alla capacità depurativa dell'impianto di Ferrera. A tal riguardo, il Comune ha illustrato la proposta di norma da inserire nel Piano delle Regole, elaborata a seguito di un percorso di confronto e approfondimento condotto con ATO e ALFA, finalizzato a garantire la coerenza delle previsioni urbanistiche con le effettive capacità del sistema di depurazione esistente.

Nel corso dell'incontro è stato illustrato sinteticamente il contenuto del parere tecnico. In tale sede sono stati richiesti chiarimenti e sono state evidenziate alcune incongruenze e criticità relativamente ai seguenti aspetti, già descritti nei paragrafi precedenti:

- la disciplina dell'area individuata nella Tav. PdS.04.a del Piano dei Servizi come **"***Sistema verde urbano delle aree private"*, appartenente alla Rete Verde Comunale;
- i dati e i parametri assunti per il calcolo del fabbisogno residenziale;
- le modifiche necessarie alla Carta del Consumo di Suolo, al fine di garantirne la coerenza con i contenuti e le previsioni del piano;
- la mancata considerazione dello stock edilizio esistente.

Il Comune ha illustrato gli esiti delle verifiche condotte sullo stato di fatto di alcune aree alla data di riferimento del 2014, evidenziando la presenza di azzonamenti non corretti già contenuti nel PGT vigente (aree individuate nella tavola DdP26a come S1, S3, S8 e parte di S6).

Alla luce di tali riscontri, l'Amministrazione ha presentato i dati corretti riferiti al calcolo del BES e alla determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo, aggiornati anche in conseguenza della revisione della quantificazione delle aree in restituzione riferite ad alcuni ambiti di trasformazione (ex AT2 e ex AT5). Tutti i dati presentati verranno inseriti nella documentazione in sostituzione di quelli adottati.

In relazione allo Studio Geologico, i funzionari regionali hanno richiesto alcuni chiarimenti in merito agli elaborati presentati e alle proposte di modifica della cartografia PAI-PGRA. In particolare, è stata evidenziata la necessità di garantire la piena coerenza tra i diversi elaborati cartografici e di introdurre una specifica disciplina normativa per le aree edificate ricadenti in ambiti caratterizzati da elevata pericolosità e/o rischio, rimandando per il dettaglio delle prescrizioni al parere che è stato trasmesso a seguito dell'incontro.

Al termine dell'incontro è stato concordato di attendere l'espressione del parere regionale sulla componente geologica prima di procedere con l'emissione del parere di compatibilità con il PTCP del nuovo PGT.

## 8. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, stante l'esito del confronto con il Comune di Rancio Valcuvia, 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 ha evidenziato una sostanziale compatibilità del Piano con i contenuti del PTCP, considerando anche la condivisione, in sede di confronto, dell'integrazione normativa che permette di superare le criticità evidenziate da ATO riguardo alla sostenibilità del piano rispetto al sistema idrico integrato.

[10] Convocato con nota pec n. 47854 del 12.10.2026

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 a condizione che vengano effettuate le correzioni e le integrazioni alla relazione e agli elaborati rispetto al BES e alla soglia, come meglio precisato nel paragrafo 5.3.

Con riferimento alla componente geologica, si rimanda alle valutazioni contenute nel parere regionale.

Varese, 19/10/2026

**IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA**
Dott.ssa Lorena Perri

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa