



AREA 4 – AMBIENTE E TERRITORIO
Settore Territorio
Ufficio pianificazione e gestione del territorio - VAS

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GRANTOLA
ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

1 PREMESSA

Il Comune di Grantola, in data 28.10.2025, ha messo a disposizione la documentazione inerente al processo di VAS del nuovo Documento di Piano del PGT¹. Trattasi di nuovo strumento urbanistico in adeguamento diretto ai contenuti dell'integrazione del PTR, ex lr 31/2014 art. 5 comma 3.

La Provincia è chiamata a partecipare al processo di valutazione ambientale del nuovo piano, pertanto, questa relazione illustra gli esiti dell'esame degli elaborati (Rapporto Ambientale – RA, Proposta nuovo Documento di Piano e ulteriore documentazione caricata sul SIVAS) attraverso considerazioni, sia di carattere generale, sia specifiche, rispetto agli obiettivi di sostenibilità fissati dal PTCP.

Vengono, inoltre, riportate indicazioni utili per la predisposizione della documentazione che il Piano dovrà contemplare per l'adozione e la valutazione di compatibilità col PTCP. In tale sede la Provincia è chiamata anche a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR² sul contenimento del consumo di suolo (ex art. 5 lr 31/14).

2 CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in osservanza delle competenze provinciali.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

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

3 CONTENUTI DEL PIANO

3.1 Premessa

Il progetto del nuovo piano del governo del territorio si pone la finalità di adeguarsi direttamente alla soglia di riduzione di consumo di suolo prevista dal piano territoriale regionale (PTR). Viene quindi redatto il fabbisogno residenziale, applicato il BES e infine calcolata la soglia di riduzione del consumo di suolo comunale raggiunta, con l'intenzione di rispettare i criteri del PTR.

3.2 Le politiche e le azioni del piano

Sulla base dei criteri indicati nel PTR il nuovo PGT di Grantola individua e conferma le seguenti strategie e obiettivi:

- **OBIETTIVI VOLTI ALLA SALVAGUARDIA DEL SISTEMA RURALE E ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA:** impedire trasformazioni del territorio nelle zone a rischio alluvionale e idrogeologico; agevolare il recupero del patrimonio edilizio rurale storico come testimonianza della storia e della cultura locale; valorizzare le attività rurali anche di carattere imprenditoriale nel rispetto del

¹ Il PGT risulta approvato con DCC n. 2 del 06.02.2010 e pubblicato su BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 28 del 14.07.2010.

² L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della lr n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 e ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019).

tessuto urbano confinante; valorizzare gli elementi naturali peculiari del territorio, quali torrenti, zone umide, zone boscate; limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali; proteggere i corridoi verdi impedendone la divisione; utilizzare, laddove possibile, metodi storicamente e naturalisticamente coerenti per mantenere il territorio (es: muretti a secco, terrazzamenti, filari, etc). Reciprocità di regole e medesime limitazioni o fasce di rispetto tra nuove attività agricole e insediamenti urbani preesistenti e viceversa.

- **CRITERI UTILI A FAVORIRE OGNI POSSIBILITÀ DI CRESCITA E SVILUPPO DEL TESSUTO ECONOMICO LOCALE:** attivazione di meccanismi incentivanti per l'insediamento di nuove micro-attività produttive; sviluppo del terziario turistico e di servizi professionali; flessibilità delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente e di previsione; semplificazione dell'apparato normativo; consolidamento delle attività produttive e commerciali esistenti attraverso l'analisi delle loro potenzialità di sviluppo.
- **OBIETTIVI E MODALITA' DI INTERVENTO PER LA RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO:** recuperare il centro storico innescando un circolo virtuoso di attrattività degli immobili esistenti ed eliminando situazioni di degrado urbanistico; recuperare le aree dismesse; riduzione del consumo di suolo tutelando la peculiarità paesaggistica; massima opportunità di sfruttamento degli ambiti di completamento nel tessuto urbano consolidato; semplificazione normativa delle procedure; flessibilità nelle destinazioni d'uso; incentivazioni e premialità, quali possibilità di ampliamenti, recupero vani e sottotetti, compensazioni etc.; promozione degli interventi di alta qualità e sostenibilità ambientale.
- **OBIETTIVI PER GLI SPAZI PUBBLICI E PER LA MOBILITÀ E IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA:** mantenere e potenziare le vie di comunicazioni dolci, quali sentieri o strade ciclopedonali, che migliorino la fruibilità lenta del paese e che costituiscano una via di mobilità sia interna che esterna, collegando Grantola al resto della valle; garantire in ogni area del paese uno spazio pubblico attrezzato valorizzando ove possibile gli elementi naturali del luogo e diversificandone le funzioni in base al contesto abitativo e naturale; individuare bisogni specifici di servizi pubblici o di pubblico interesse.

A seguito di analisi sulle dinamiche demografiche registrate di Grantola questi obiettivi generali sono stati declinati in obiettivi quantitativi di sviluppo che, per la residenza, prevedono l'insediamento di 30 nuove famiglie in 10 anni, ipotizzando un trend medio annuo di + 3 famiglie (che corrispondono a complessivi 30 nuovi alloggi).

Nella relazione illustrativa è presente la descrizione dello stato di attuazione del PGT vigente dalla quale si evince che nessuno dei tre ambiti di trasformazione residenziale previsti (ATR1, ATR2 e ATR3) è stato attuato. Il DdP vigente non individua previsioni a funzione non residenziale, il nuovo Piano conferma tale scelta.

Nessuno dei 3 ambiti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato con cessione di aree (AC-1, 2, 3), disciplinati dal PdR, è stato attuato; dei 2 ambiti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato senza cessione di aree (AC-C1 e AC-C2) solo l'AC-C1 è stato attuato.

L'unico ambito di riconversione previsto (AR-1), soggetto a permesso di costruire convenzionato con cessione di aree, non è stato attuato.

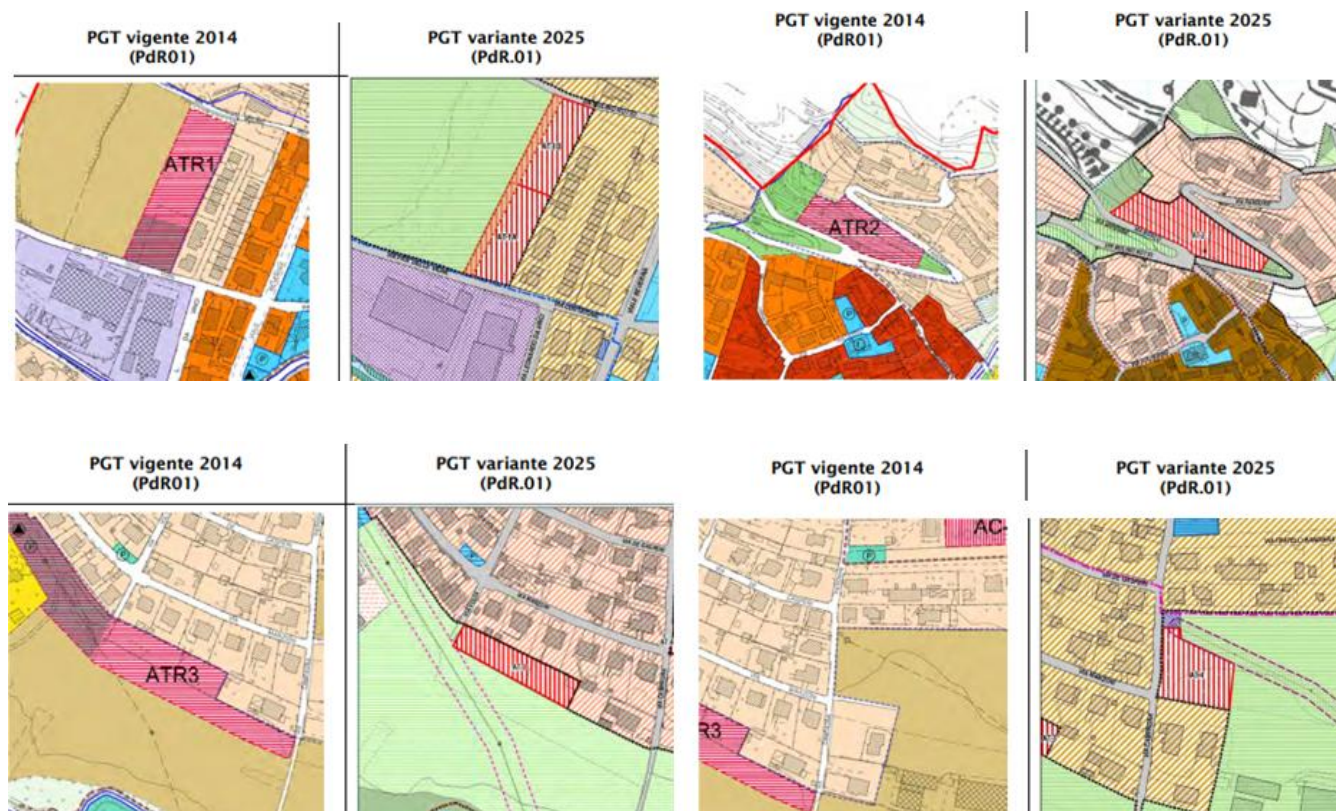
Nello specifico **il nuovo DdP** conferma i tre ambiti di trasformazione del PGT vigente pur introducendo delle modifiche dimensionali e prescrittive ed aggiunge un quarto ambito di trasformazione (AT 4).

N.	ST	IT Mc/mq	Attrezzature pubbliche da cedere	ABITANTI
AT-1a	2.155	0,90	420	9
AT-1b	1.970	0,90	420	8
AT-2	3.165	1.120 mc volumetria assegnata		5
AT-3	2.065	0,70	-	7
AT-4	2.085	0,70	-	7

In particolare, il vigente ATR1 è attualmente indentificato come AT 1 ma è stato ridotto e suddiviso in due sub-ambiti (A e B) tenendo conto delle proprietà che lo compongono, al fine di consentire la sua attuazione. In luogo della cessione di un'area da destinare a parcheggio, l'Amministrazione comunale ha proposto di subordinare l'attuazione di tale intervento alla realizzazione di una nuova strada comunale con lo scopo di collegare Via Mulino Rotto con Via Prà delle Vigne.

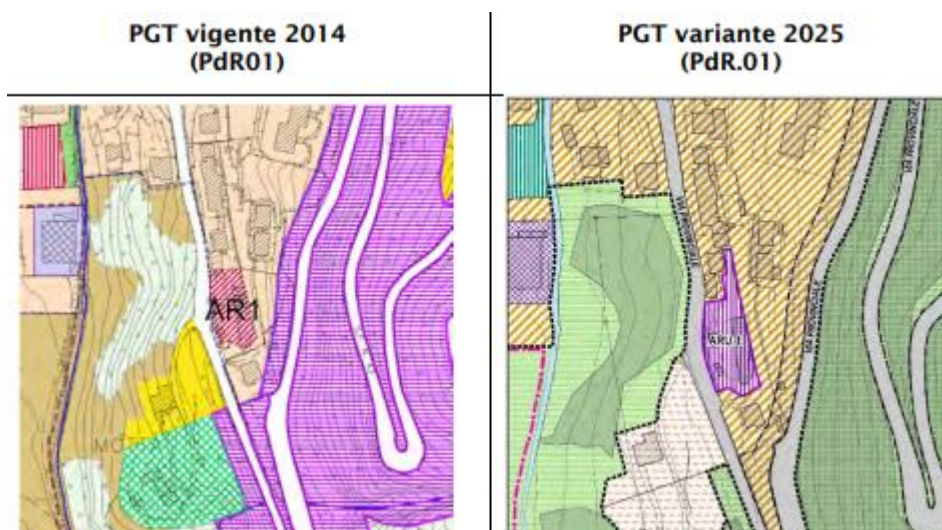
L'ambito AT 2 conferma l'ATR2 del Piano vigente ma con una leggera espansione, infine, l'ambito AT 3 proposto riduce drasticamente in termini di superfici e volumi l'ATR3.

Di seguito, a titolo esplicativo, si riportano gli AT mettendo a confronto il PGT vigente al 2014 e l'attuale proposta.



È stato mantenuto ma leggermente ampliato l'ambito di rigenerazione (ex AR1 di circa 860 mq riferito ad un'area dismessa), a destinazione residenziale, ora individuato come ARU 1 con i seguenti parametri urbanistici.

N.	ST	If	V	Attrezzature pubbliche previste	Abitanti insediabili
ARU -1	1.065	0,80		-	4



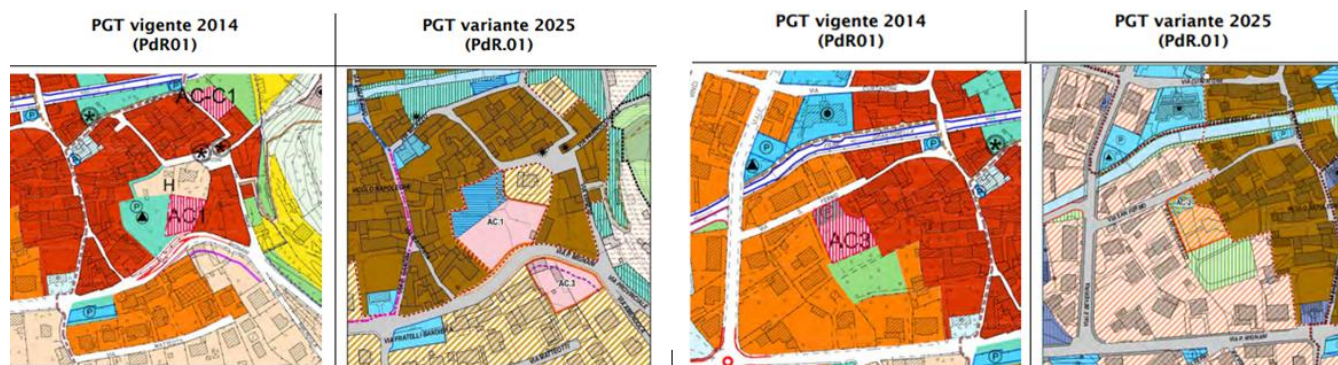
Per quanto riguarda il **Piano delle Regole** l'ambito individuato dal Piano vigente come AC-C1 è stato attuato e le aree ad esso afferenti ricondotte nel tessuto residenziale di appartenenza. L'ambito AC-C2 è stato eliminato a seguito di richiesta della proprietà e l'area è stata azionata a verde.

L'ambito di completamento AC1 è stato riconfermato con delle varianti distributive e dimensionali, l'ambito AC2 è stato completamente rivalutato partendo dalla consapevolezza dell'impossibilità di realizzare una rotatoria

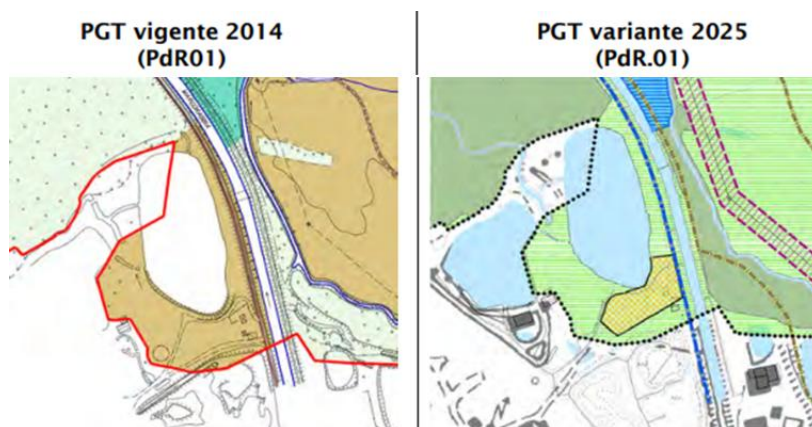
a carico dei proprietari dell'ambito di completamento, prevista all'incrocio tra la SP 23 e la SP 43. Per tali motivi, eliminata la previsione della rotatoria, è stata individuata un'area da destinare a parcheggio pubblico fronteggiante alla Via Mignani, inserendo la parte residua del lotto nel tessuto residenziale consolidato. L'ambito AC3 è di nuova individuazione.

Di seguito si riportano in dettaglio gli ambiti di completamento residenziali (confermati o di nuova identificazione). Nelle immagini sono messi a confronto il PGT vigente al 2014 e l'attuale proposta.

N.	ST	IT	V	Attrezzature pubbliche previste	Abitanti insediabili
AC-1	2.890	0,70		1.045	10
AC-2	1.360	0,80		300	5
AC-3	1.310	Esistente + 30%		300	5



Il PdR individua anche una nuova area turistica-ricettiva all'aperto (rif. art. 32.1 delle NTA del PdR).



Il **Piano dei Servizi** ha effettuato la verifica dei servizi esistenti prevedendo la seguente dotazione di nuove attrezzature pubbliche. La dotazione pro-capite risulta soddisfatta.

Servizi e attrezzature di progetto		
V.4	Parco Margorabbia	10 255
P.12	Nuovo parcheggio cimitero lungo strada	835
P.13	Nuovo parcheggio con area verde di via Milazzo	1 045
P.14	Nuovo parcheggio di via Mignani	565
P.15	Nuovo parcheggio di via San Fermo / via San Francesco	120
P.16	Ampliamento parcheggio di via Mulino	175
P.17	Parcheggio di via Manzoni	140
P.18	Nuovo parcheggio via Enrico Fermi	715
P.19	Parcheggio di via Fratelli Bandiera	440

Per quanto concerne la mobilità sostenibile il PGT prevede il potenziamento della rete ciclopeditonale esistente, attraverso la creazione di un sistema di connessioni dei percorsi ciclopeditonali a sud dell'ambito urbano.

4 IL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale (RA) analizza le caratteristiche del territorio interessato dalla VAS, descrive i contenuti della variante rispetto ai recettori ambientali e verifica l'attuazione delle trasformazioni previste dal PGT vigente. Nel documento viene svolta la valutazione di coerenza esterna degli obiettivi del piano con gli strumenti di pianificazione sovraordinati cui segue l'analisi delle relazioni tra il nuovo piano e il contesto territoriale e ambientale.

Nel RA viene trattato il tema del consumo di suolo sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo: in specifiche tabelle riepilogative sono riportati i dati delle superfici a "consumo" e in "restituzione" sia le valutazioni qualitative delle aree e le eventuali indicazioni/prescrizioni.

In generale, si apprezza la trattazione dei vari argomenti ove alla parte descrittiva delle previsioni è unita la relativa tabella riepilogativa che si ritiene molto efficace e di facile lettura.

Nel RA ogni previsione è stata puntualmente descritta e valutata fornendo indicazioni particolarmente attente all'aspetto paesaggistico ed ecologico.

Analizzata l'efficacia del Piano vigente il RA propone un sistema di monitoraggio che viene prefigurato per il futuro. È riportata la descrizione degli indicatori di maggiore rilevanza definiti in funzione degli specifici criteri di sostenibilità ambientale.

La definizione degli indicatori è stata effettuata, a partire dal quadro conoscitivo ambientale, mediante la miglior "combinazione" che potesse conciliare la validità tecnica del dato e la facile reperibilità, in un percorso complessivo di monitoraggio agile e applicabile.

In generale si concorda con quanto scritto nel RA ritenendo che la proposta di piano sia tendenzialmente coerente con gli obiettivi definiti sia a livello locale che sovralocale.

Il processo di pianificazione nasce dal confronto con la pianificazione previgente che porta il nuovo PGT sostanzialmente a confermare le previsioni già individuate nel TUC mentre, per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, ad adattare le previsioni alle esigenze attuali dell'Amministrazione comunale.

Desta perplessità l'introduzione del nuovo AT4 che, pur essendo a ridosso dell'urbanizzato è interferente con ambito agricolo di PTCP e la RER, anziché riconfermare l'AC-C2, che afferisce ad un'ampia area libera nel TUC ed è estesa agli elementi peculiari della pianificazione d'area vasta. Per le osservazioni specifiche a queste aree si rimanda ai paragrafi dedicati.

Il sistema dei servizi è stato revisionato in base alle esigenze emerse e le nuove previsioni consistono nell'ampliamento del cimitero, nell'individuazione di nuove aree verdi, nella creazione di sei nuovi parcheggi e nel completamento della viabilità locale.

5 CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA DI PIANO

Sulla base dei pareri pervenuti dal Gruppo di Lavoro, di seguito, si trasmettono le osservazioni declinate nelle diverse tematiche.

5.1 Paesaggio

Grantola è identificata dal PTR nella fascia prealpina in cui si trovano i paesaggi delle valli prealpine e per il PTCP il Comune ricade nell'ambito paesaggistico n. 6 "della Valcuvia – Valtravaglia, lago Maggiore".

Il territorio di Grantola si colloca lungo il solco curvilineo della Valcuvia dove scorre il Margorabbia alla cui destra idrografica si sviluppa l'abitato che asseconda le curve di livello.

Gran parte della superficie territoriale è coperta da boschi che risalgono le pendici montuose sulle quali è presente il vincolo idrogeologico, sul fondovalle si distribuiscono le aree agricole.

Rispetto al vincolo paesaggistico posto dal D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 si segnala la presenza in ambito comunale di aree tutelate ai sensi della lett. c) vincolo dei 150 m di rispetto dalla linea di battaglia dei corsi d'acqua.

Ciò rende opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, gli eventuali PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

La documentazione fornita permette una lettura dettagliata del territorio che a livello morfologico risulta molto approfondita nell'analizzare i rapporti tra l'edificato e il paesaggio a tutti i livelli di scala.

Si apprezza anche l'analisi della fruizione dinamica del paesaggio e di come lo stesso è percepito dai principali assi di percorrenza a partire da quelli di alto scorrimento fino alla pista ciclo-pedonale, così come l'attenzione posta agli aspetti mitigativi entro le schede delle previsioni, specialmente nei casi in cui sono previste delle barriere verdi per attenuare il passaggio dal comparto agricolo a quello residenziale.

Si rileva un'accurata schedatura del centro storico corredata dal repertorio fotografico che denota un approfondimento conoscitivo idoneo a garantire la sua tutela e valorizzazione.

In generale, la normativa del PdR che si estende anche al resto del territorio comunale in tema di paesaggio risponde alle indicazioni del PTCP per l'ambito d'appartenenza.

Tra gli elaborati di Piano è presente la carta della sensibilità paesaggistica (PdR 04) che suddivide il territorio in quattro classi di sensibilità (da bassa a molto elevata) e individua anche la "strada panoramica" SP 23dir.

Concludendo, si ritiene che in base alla documentazione presentata, per gli aspetti di competenza e con particolare riferimento agli argomenti di cui agli artt. 65-68 del PTCP, le previsioni del PGT risultino complessivamente in linea con gli obiettivi e le strategie del Piano provinciale sulla tutela e la valorizzazione del paesaggio.

5.2 Rete ecologica

Il nuovo PGT ridefinisce l'assetto del territorio in base ai fabbisogni settoriali, rideterminati anche considerando lo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione e degli ambiti di completamento. Per quanto attiene alle strategie dello sviluppo territoriale prospettate dal nuovo strumento urbanistico, di seguito si formulano osservazioni di dettaglio relative alle previsioni interferenti con i sistemi di rete ecologica sovraordinati.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT1A – AT1B (ex ATR1): gli ambiti di trasformazione AT1A e AT1B rappresentano una riconferma di una previsione contenuta nel PGT vigente (ex. ATR1), ricadente all'interno di elementi di secondo livello della RER. Si valuta positivamente la possibilità di rivedere la geometria degli ambiti, dove la superficie totale territoriale passa da 5.231 mq a 4.125 mq. Per entrambi gli ambiti è prevista la misura mitigativa di mascheramento vegetale lato ovest, per il quale si suggerisce la piantumazione di specie esclusivamente autoctone; si consiglia di indicare il dimensionamento nelle norme ed indicare lo stesso nelle schede dei relativi ambiti.

AT2: l'ambito di trasformazione AT2 (ex ATR2) rimane invariato rispetto a quanto previsto dal Piano vigente, sebbene con una leggera modifica della superficie territoriale. Pur ricadendo all'interno di elementi di secondo livello della RER e all'interno del PIF della Comunità Montana Valli del Verbano, non riduce in modo significativo la funzionalità della rete, considerandola un'area di completamento urbano interclusa dal TUC. È prevista la misura mitigativa di piantumazione di specie autoctone coerenti con il contesto ecologico circostante; si consiglia di indicarne il dimensionamento nelle norme ed indicare lo stesso nelle schede dei relativi ambiti.

AT3: l'ambito di trasformazione AT3 (ex ATR3) presenta modifiche significative rispetto al Piano vigente, mirando al completamento del margine residenziale esistente, prevede una drastica riduzione in termini di superfici e volumi. Collocato all'interno di elementi di primo livello della RER e marginalmente ricadente nella fascia tampone della REP, per buona parte l'ambito si trova all'interno del varco provinciale (e del varco regionale); la scheda d'ambito prevede la realizzazione di una barriera vegetativa lato sud.

Considerato l'effettivo areale di connessione del varco, si rileva che la previsione proposta, non intaccando superfici funzionali alla continuità ecologica del corridoio, non vada a compromettere significativamente elementi ecologici sensibili.

Dovrà però essere indicato il dimensionamento della fascia verde (con indicazione nella scheda e in tavola) per la quale si suggerisce la piantumazione di specie esclusivamente autoctone.

AT4: l'ambito di trasformazione AT4 rappresenta una nuova introduzione rispetto al PGT vigente, con lo scopo di completare il disegno urbano consolidato fronteggiante la via Fratelli Bandiera. L'ambito ricade negli elementi di primari della RER e si colloca nel margine nord del varco provinciale (e del varco regionale) ma prevede una barriera lato est con il fine di avere un ruolo di rinforzo ecologico del corridoio.

Come per l'AT3, anche in questo caso si ritiene che considerato l'effettivo areale di connessione del varco, la previsione proposta, non intaccando superfici funzionali alla continuità ecologica del corridoio, non vada a compromettere significativamente elementi ecologici sensibili.

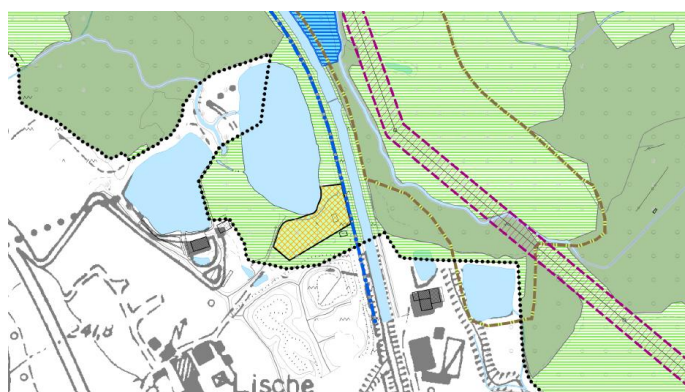
Dovrà però essere indicato il dimensionamento della fascia verde (integrando la scheda d'ambito e la tavola), per la quale si suggerisce la piantumazione di specie esclusivamente autoctone.

A titolo esplicativo, nella figura a seguire si riporta un estratto dal portale di cartografia provinciale dove le due previsioni (AT3 e AT4) sono visibili con campitura rossa e sono riportate allo schema di rete ecologica provinciale che si sviluppa ampiamente a sud dell'urbanizzato, con linea blu è rappresentato il varco.



TESSUTO DELLE ATTIVITÀ TURISTICO- RICETTIVE ALL'APERTO - Art. 32.1 PdR:

il PGT prevede un nuovo ambito denominato "Tessuto delle attività turistico-ricettive all'aperto - art. 32.1 PdR" (indicato a lato nell'estratto della tavola PdR 01), la cui destinazione principale è identificata come attività turistico-ricettiva all'aperto, ricadente negli elementi primari della RER e in area di completamento della REP.



Questo nuovo ambito si colloca su un'area attualmente agricola ed è situato ai margini del varco ecologico CMVV 10 e nelle vicinanze della ZSC Monti della Valcuvia, pertanto, come già specificato nella documentazione presentata, l'intervento sarà assoggettato a VInCA da parte dell'Ente gestore (Comunità Montana Valli del Verbano).

CARTOGRAFIA

Per una lettura più immediata dell'elaborato della REC si suggerisce di integrare, nella tavola PdS 4 – Rete ecologica comunale, gli schemi di rete sovraordinati relativi alla RER, correttamente indentificati nella tavola DdP03 - RER e REP, ovvero distinguendo gli elementi di primo e di secondo livello della stessa.

Il territorio comunale non è interessato dalla rete Natura 2000 pertanto il Piano non necessita di Valutazione di Incidenza. Per le valutazioni di merito relative agli interventi (anche in fase di progettazione), che ricadono all'interno dei varchi gestiti gestita dalla Comunità Montana Valli del Verbano, si demanda ad essa la procedura di Valutazione di Incidenza.

NORMATIVA

In sintesi, la normativa sulla rete ecologica è chiaramente definita e distribuita negli strumenti di Piano, stabilendo principi generali di tutela (in coerenza con il PTCP) e fornendo prescrizioni dettagliate (ad esempio,

sul dimensionamento delle recinzioni per la fauna e le prescrizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione AT3 e AT4).

Da ultimo, a titolo collaborativo, si segnala che nella tabella riepilogativa degli ambiti di trasformazione del DdP risultano esserci dei meri refusi relativi alla presenza di aree a bosco (PIF della CMVV) che non corrispondono allo stato effettivo dei luoghi, ad eccezione dell'ambito AT2 dove le indicazioni sono corrette.

5.3 Agricoltura

In relazione al tema dell'agricoltura si apprezzano le restituzioni effettuate relative all'ex ATR1 e all'ex ATR3, interferenti con ambiti agricoli del PTCP vigente e proposti in questa sede con un disegno di superficie inferiore.

In particolare, l'ex ATR3 ora denominato AT3, è stato ridotto alla sola porzione a ridosso dell'urbanizzato e, pertanto, non rappresenta più un'interferenza con l'ambito agricolo provinciale esteso e compatto che si sviluppa a sud di esso.

Questa previsione costituiva una detrazione di rilievo in considerazione della dimensione dell'ambito agricolo e della sua vocazione.

Tra le aree individuate a consumo interferenti con ambiti agricoli di PTCP elemento d'attenzione è rappresentato dal nuovo AT4 che sembra condotto. La previsione viene descritta come completamento della frangia urbana, tuttavia, la trasformazione della stessa dovrebbe essere rivalutata con maggiore attenzione per quanto attiene ai possibili effetti sul sistema produttivo agricolo in ragione della prossimità con un'azienda agricola con allevamenti. Si suggerisce, pertanto, all'Amministrazione comunale di valutare l'eliminazione di questa nuova previsione a favore della riconferma (anche parziale) del vigente ambito di completamento AC-C2, interno al TUC e a minore qualità.

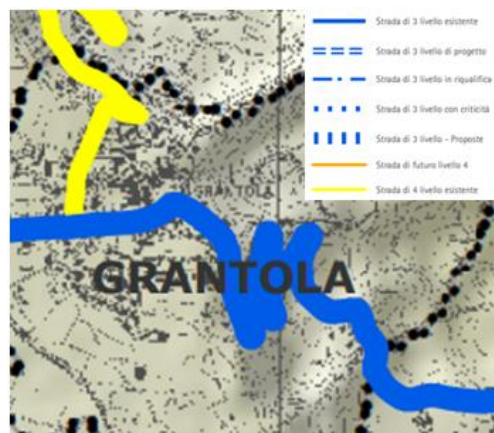
Ai fini della conferma o meno del disegno di Piano in questa sede proposto si rimanda anche al parere ed alle più puntuali valutazioni della DG Agricoltura di Regione Lombardia circa le eventuali potenziali criticità rispetto alla conduzione dei terreni.

5.4 Viabilità

Il territorio comunale è interessato dalla rete principale individuata dal PTCP che è raffigurata in estratto nell'immagine a lato, in particolare:

- la SP 43, strada classificata di 3° livello, che scorre sul territorio comunale in direzione est-ovest e si raccorda con la SS 394 che scorre sul fondovalle;
- la SP 23dir, strada di 4° livello, che scorre sul territorio comunale in direzione nord-sud.

Le altre strade del Comune sono tutte a percorrenza prevalentemente locale.



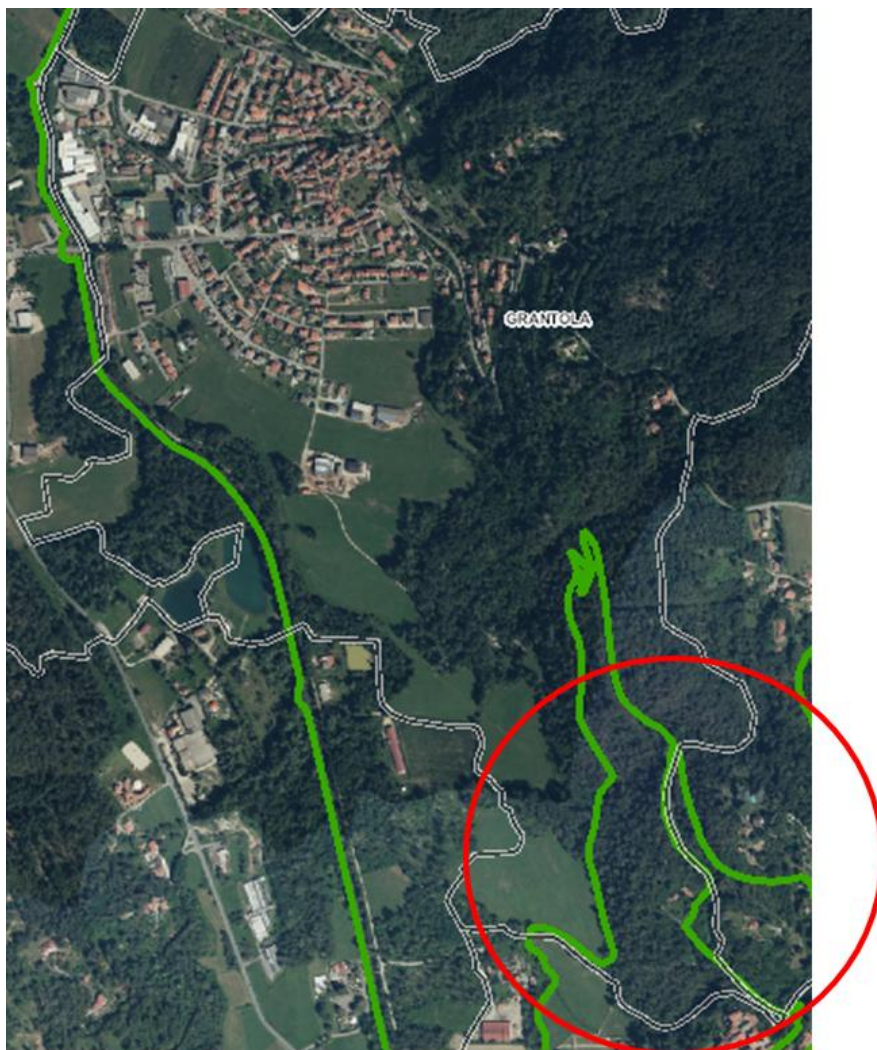
Alcune previsioni residenziali (AT2, AC1 e AC3, ARU.1) si collocano in aderenza alla rete principale summenzionata; a tal proposito si ricorda il principio enunciato nel PTCP secondo il quale i Comuni hanno l'onere di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, disciplinando la localizzazione degli insediamenti commerciali, servizi comunali o sovracomunali, aree residenziali o produttive, al fine di garantire la miglior combinazione possibile tra accessibilità ai servizi e percorribilità delle strade, valutando anche i percorsi ciclabili e pedonali.

Si ricorda, nelle fasi successive della pianificazione, di verificare gli accessi per le suddette previsioni in prossimità della rete stradale individuata dal PTCP.

Per quanto riguarda la mobilità dolce il PdS (rif. elaborato PdS 2) recepisce i sentieri esistenti e i tratti di piste ciclo-pedonali (esistenti e in progetto) che afferiscono al percorso della Comunità Montana Valli del Verbano.

Tale tracciato è riconosciuto tra le dorsali d'interesse provinciale e, per quanto riguarda la porzione lungo il Margorabbia anche d'interesse regionale.

Si chiede d'inserire nella cartografia del PdS il completamento del percorso ciclo-pedonale nella porzione sud del Comune, nella parte indicata dal cerchio rosso nella figura a seguire; il tratto in oggetto è invece stato inserito correttamente nel Rapporto Ambientale (pag. 79).



5.5 Componente geologica

In relazione al tema, tra la documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"³. Tale Allegato risulta firmato dal geologo dichiarante ma non dall'estensore del progetto urbanistico che, pertanto, dovrà provvedere in tal senso. L'Allegato 1 dovrà essere adottato e approvato insieme agli altri elaborati di Piano.

Si ricorda che l'aggiornamento della componente geologica del PGT deve essere trasmesso a Regione Lombardia e sottoposto a parere obbligatorio e vincolante da parte dei competenti uffici regionali (quando contiene proposte di modifica agli strumenti di pianificazione di bacino, come nella fattispecie) prima dell'adozione del nuovo PGT.

La richiesta di parere, corredata dagli approfondimenti svolti, deve essere inviata a Regione Lombardia attraverso l'applicativo Studi Geologici-Idraulici, disponibile sulla piattaforma MULTIPLAN.

5.6 Risorse idriche

Con riferimento agli articoli 93, 94 e 95 delle NdA del PTCP, le fonti di approvvigionamento (pozzo più sorgente Vicema) sembrano in grado di garantire il soddisfacimento del futuro fabbisogno idrico.

Si rimanda, in ogni caso, alle opportune valutazioni in merito da parte di Alfa S.r.l., gestore del Servizio Idrico Integrato, che opera in un'ottica sovracomunale (vedi Allegato A1).

Ai fini del soddisfacimento del futuro fabbisogno, si ritiene che gli interventi per la diminuzione delle perdite di rete debbano comunque essere considerati prioritari rispetto all'incremento del prelievo dal pozzo comunale.

Ad ogni modo, ai fini della realizzazione delle previsioni di Piano, oltre ad attuare le buone pratiche volte al risparmio idrico ed alla riduzione delle perdite di rete, dovrà essere preliminarmente e puntualmente valutata con Alfa S.r.l. l'effettiva possibilità di soddisfacimento del fabbisogno idrico incrementale.

Con nota prot. n. 3118 del 9.07.2025 l'Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Varese ha rilasciato il proprio nulla osta al mantenimento dell'attuale Z.R. della sorgente "Vicema", perimetrata con criterio geometrico, ed alla ripermimetrazione della Z.R. del pozzo "Mignani" con criterio temporale (isocrona 60 gg),

³ Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

secondo quanto indicato nel documento “*Relazione geologico-idrogeologica a supporto dell'istanza di concessione in sanatoria delle opere di captazione Sorgente Vicema e Pozzo Mignani ad uso idropotabile in Comune di Grantola (VA)*” a firma del Dott. Geol. Luca Arieni e del Dott. Geol. Marco Canavesi.

Nella tavola DdP 05 e nella Carta dei vincoli dello studio geologico (tav 8.1) la Zona di Rispetto del pozzo “Mignani” dovrà, pertanto, essere individuata con criterio temporale (isocrona 60 gg) e non geometrico.

Rispetto al tema del recapito dei reflui si rimanda all'Allegato A1 alla presente istruttoria.

6 POLITICA REGIONALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Si premette che l'adeguamento degli strumenti urbanistici all'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014⁴ 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, si segnalano i seguenti criteri da impiegare:

- le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla l.r. 31/2014 e dall'Integrazione PTR (cap. 2.1);
- la soglia di riduzione del consumo di suolo (cap. 2.2);
- la stima dei fabbisogni (cap. 2.3);
- i criteri di qualità per l'applicazione della soglia (cap. 3);
- i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4);
- i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana (cap. 5);
- il monitoraggio del consumo di suolo (cap. 6).

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo⁵ 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 tra il 25% e il 30% al 2025, da applicare anche in considerazione dei fabbisogni insediativi rilevati), e pari al 20% degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane (per il 2025, con riferimento al piano vigente al 2 dicembre 2014).

6.1 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

In primo luogo, si vuole sottolineare che il Documento di Piano deve determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e, in particolare, l'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della minimizzazione del consumo di suolo.⁶

Ciò premesso, l'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 individua una metodologia (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo che i PGT devono assumere, considerando:

⁴ In applicazione dei principi di cui alla presente legge e **alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio** di cui all'articolo 5, comma 3, **i comuni definiscono:**

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: 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;

e bis) rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovracomunali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali. (art. 1 l.r. 31/2014).

⁶ Art. 8 comma 2 let. b), l.r. 12/2005.

- la domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato in connessione ai trend demografici, in particolare riferiti al numero di famiglie;
- gli aspetti quantitativi e qualitativi dello stock edilizio esistente e previsto, cui si associano poi le relative strutture di servizi, valutando anche la quota in attuazione e quella che invece sarà necessario sostituire o riqualificare poiché non rispondente alle esigenze e la quantità fisiologica da "accantonare" per consentire al mercato immobiliare la necessaria "fluidità".

Si tratta, quindi, di valutare l'entità del fabbisogno di abitazioni relativo alla popolazione attuale e stimabile per il futuro e confrontarla con lo stock di offerta disponibile, comprensiva dell'offerta potenziale derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici in vigore. Nello specifico il fabbisogno primario teorico deve risultare come somma tra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuta sottraendo al numero di famiglie residenti e 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. Al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente.

Il fabbisogno residenziale e l'offerta di piano

Dalle analisi svolte nella relazione generale (vedi tabella a lato, fonte ISTAT), si può evidenziare che al 31 dicembre 2022 la popolazione di Grantola registrava 1.242 abitanti e 521 famiglie.

L'evoluzione demografica della popolazione nell'ultimo ventennio ha avuto un andamento altalenante con un picco in negativo nel 2013 e un picco positivo nel 2008. Negli ultimi anni la tendenza è di crescita seppur di lieve entità.

Il saldo migratorio, diversamente, ha registrato un andamento pressoché negativo negli anni tra il 2010 e il 2020 tornando ad una leggera crescita dal 2020 in poi.

Si riscontra una sostanziale stabilità del numero dei componenti familiari (il numero medio che per il Comune corrisponde a 2,38 componenti per famiglia al 2022 è comunque superiore a quello registrato per Provincia di Varese e per Regione Lombardia).

Come si può vedere nel grafico riportato a pag. 86 della relazione generale di Piano, la situazione di decremento nel numero dei residenti a Grantola è stata determinata sia dall'andamento del saldo naturale (differenza nati-morti), che a partire dal 2017 ha costantemente registrato un risultato negativo, sia dall'andamento del saldo migratorio, che ha generato un valore medio negativo, trend interrotto solo negli ultimi 3 anni con valori di poco positivi.

Popolazione residente a Grantola dal 2002 al 2022 (dati al 31 dicembre)			
Anno	Popolazione residente	Variazione % media annua	Famiglie
2002	1204		
2003	1194	-0,83%	486
2004	1217	1,93%	494
2005	1228	0,90%	505
2006	1211	-1,38%	507
2007	1234	1,90%	514
2008	1288	4,38%	524
2009	1295	0,54%	521
2010	1273	-1,70%	519
2011	1285	0,94%	527
2012	1273	-0,93%	512
2013	1245	-2,20%	508
2014	1269	1,93%	521
2015	1263	-0,47%	529
2016	1265	0,16%	526
2017	1245	-1,58%	525
2018	1239	-0,48%	513,04
2019	1229	-0,81%	507,19
2020	1232	0,24%	519
2021	1237	0,41%	519
2022	1242	0,40%	521

Dalla relazione si evince che la dinamica occupazionale di Grantola e la vicinanza a centri di occupazione sono elementi che determinano una crescita demografica, soprattutto viste le esigenze di crescita delle attività già insediate, la richiesta di apertura di nuove attività, attrazione di attività dai territori limitrofi.

In relazione alle suddette riflessioni, con l'ausilio 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 è stata elaborata dal Comune una previsione sull'aumento della popolazione residente a Grantola a partire dal 2023 fino al 2032. Di seguito si riporta la stima del Comune che, nei tre scenari, risulta più bassa delle elaborazioni CRESME. In tale previsione lo scenario alto stimato dal Comune è ritenuto il più verosimile.

PREVISIONI POPOLAZIONE GRANTOLA CRESME ATO ALTO VARESOTTO			
Proiezioni anno 2032	SCENARIO basso	SCENARIO centrale	SCENARIO alto
Popolazione	1238	1265	1296
Famiglie	525	538	550

In seguito, è stata effettuata la previsione delle nuove famiglie attese e del numero dei nuovi alloggi necessari ipotizzando che in 10 anni si sia tenuto un trend medio annuo di + 3 famiglie che corrisponde ad un aumento complessivo di 30 famiglie.

È stato poi calcolato⁷ dal Comune che i componenti medi della famiglia, in base all'andamento dei valori provinciali, si potranno attestare in 2,3 persone per nucleo.

Per l'anno 2022 sono riportati i seguenti dati:

Anno	Totale Unità immobiliari (*)	N° alloggi occupati	N° alloggi vuoti	Secondo case	Nuclei familiari
2022	663	532	90	41	521

(*) Dato richiesto all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare

Nelle stime effettuate dal Comune è stato tenuto conto della quota di abitazioni da adibire ad altri usi compatibili/complementari con la residenza (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, etc.). A seguito di confronti con i dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare, per tale categoria è stato ipotizzato di garantire almeno una quota di 14 unità, per il fabbisogno secondario tenendo conto della percentuale di unità classificate in A10 e tenendo conto anche delle funzioni commerciali ed artigianali.

È stata, inoltre, considerata la quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie, che viene stimata, a partire dai volumi di compravendita comunale registrati dall'Agenzia delle Entrate (in termini di numero di transazioni normalizzate) indicativamente in una quota di fabbisogno immobiliare frizionale pari a 24 unità⁸.

La valutazione degli alloggi considerati vuoti è contenuta nella relazione generale di Piano alle pagg. 88-89 e al 2022 i dati dell'Agenzia delle Entrate riportano 90 unità. Il Comune ha provveduto alle verifiche del dato evidenziando che *per alcuni di questi alloggi vuoti 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), risanamento, ristrutturazione o demolizione con ricostruzione dell'intero edificio (per quelli chiusi da più tempo)*. È stato considerato, inoltre, che *alcune situazioni, nello specifico quelle relative ai cambi d'uso e quelle di accorpamento di due alloggi in uno, possono determinare una sovrastima degli alloggi ed in particolare di quelli vuoti*.

Gli alloggi non occupati costituiscono una quota relativamente ridotta, 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. Inoltre, in alcuni casi alcuni appartamenti o stanze sono tenuti a disposizione per soggiorni brevi, tramite agenzie tipo AIR BNB. Dalla verifica delle agenzie immobiliari risulta infatti che sono solo disponibili unità immobiliari in vendita ma nessun alloggio per affitto.

Sulla base della conoscenza del proprio territorio, il Comune dichiara, infine, che sono presenti altri alloggi che non sono messi sul mercato, per scelta da parte del proprietario (per future esigenze familiari o preservarli da problematiche determinate con l'affitto degli stessi), pertanto, considera che solo una parte di questa tipologia di alloggi potrà essere rimessa nel mercato e la stima è di circa 10 unità immobiliari.

Su quest'aspetto non si condivide appieno la motivazione sulla quale si fonda la riduzione degli alloggi vuoti considerati per la stima che sembra eccessiva (da 90 unità a 10 unità) dal momento che parte degli alloggi in fase di manutenzione straordinaria/risanamento saranno, verosimilmente, disponibili per l'offerta residenziale.

Ad ogni modo, il nuovo DdP prevede un massimo incrementale in termini di nuove unità immobiliari tendenzialmente attese pari a:

- + 3 unità all'anno per incremento previsionale dei nuclei familiari per un totale di 30 alloggi;
- + 14 alloggi ad uso non residenziale (altri usi compatibili con la residenza);
- + 24 unità per mercato immobiliare (numero invariabile garantito);

per un totale di 68 alloggi per i prossimi 10 anni e, avendo a disposizione 10 alloggi vuoti che saranno recuperati, il fabbisogno effettivo di nuove abitazioni è stimato in 58 unità.

Per la valutazione della capacità insediativa, Regione ha indicato come parametro di riferimento un valore medio di 150 mc/abitanti, modificabili in aumento o in diminuzione in relazione alle reali caratteristiche del

⁷ Le valutazioni sono state confrontate ed interpretate anche con i dati reperiti dall'Agenzia delle entrate.

⁸ Cfr. relazione generale pag. 88, paragrafo relativo a "Quota di fabbisogno immobiliare frizionale" [...] *per il comune di Grantola risultano nell'anno 2021, 13 atti di compravendita per 24 unità immobiliari, si può pertanto considerare indicativamente una quota di fabbisogno immobiliare frizionale pari a 24 unità. Occorre fare presente che un tale risultato si è verificato nel mercato immobiliare in quanto nel periodo erano disponibili unità immobiliari in numero 4 volte superiori a quelli che effettivamente sono stati venduti.*

sistema abitativo locale. Per tale motivo nel PGT si è provveduto ad effettuare il calcolo, attraverso i dati ricavabili dal Dbt, del valore della volumetria esistente di tipo residenziale nel Comune: il dato ricavato è pari a 333.795 mc. Considerando che la volumetria relativa agli alloggi effettivamente occupati risulta essere di 269.000 mc (circa l'80% del totale, in quanto sono stati scorporati gli alloggi non occupati e gli accessori), se questo dato è rapportato al numero dei residenti al 31.12.2021 (1.237 abitanti), il rapporto mc/abitanti per Grantola risulta essere pari a 217 mc, pari a 72,33 mq/abitante.

Si consiglia, visto il procedimento fin ora seguito, di mantenere il calcolo su alloggi e famiglie.

Sempre in relazione all'anno di riferimento 2022 nella documentazione sono contenute ulteriori verifiche rispetto alle statistiche catastali e ai dati sulla consistenza degli alloggi, numero dei vani e superficie forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Dai diversi confronti è scaturito un valore mediato corrispondente a 70 mq⁹ di SLP per abitante o a 210 mc/ab.

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

- Popolazione che si potrà insediare nei nuovi alloggi = 58 unità x 2,3 (componenti famiglia) = 133
- Popolazione che si potrà insediare negli alloggi attualmente vuoti = 10 unità x 2,3 = 23

Pertanto, la capacità insediativa su cui verificare il piano si attesta intorno ai 1.398 nuovi abitanti (1.242 residenti attuali, sempre riferiti al 2022 + 156 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 pari a 36 abitanti negli ambiti di trasformazione¹⁰ a cui s'aggiungono 24 abitanti negli ambiti di completamento e recupero¹¹, per un totale di 60 abitanti complessivi corrispondenti a 26 alloggi.

Il valore di 26 unità rientra, quindi, nelle 58 unità immobiliari previste (nuova costruzione) e la parte restante (pari a 42 unità) verrà soddisfatta all'interno del tessuto urbano consolidato tenendo conto del recupero degli alloggi vuoti e della possibilità di effettuare ampliamenti dell'esistente.

La metodologia utilizzata è quella suggerita dal PTR al paragrafo 2.3.2 e, stante i rilievi effettuati, si ritiene correttamente applicata.

Il fabbisogno per altre funzioni e l'offerta di piano

La relazione generale, utilizzando i dati di Camera di Commercio, descrive il sistema produttivo di Grantola e le dinamiche in atto: al 2023 il numero di attività economiche presenti sul territorio comunale era pari a 65 unità, in aumento rispetto al 2011 (56 unità).

Sul territorio comunale non sono presenti né Grandi, né Medie Strutture di Vendita, si rilevano solo due esercizi di vicinato.

Rispetto al tema ricettivo la relazione rileva che a Grantola sono presenti due Bed & Breakfast (B&B Villa Sarchi, la cui capacità è di 3 camere, 5 posti letti e 5 bagni; B&B Via Solferino, composto 4 camere, 8 posti letto e 2 bagni) ed è inoltre possibile alloggiare presso l'Appartamento Il Lavatoio, consistente in 1 camera con 2 posti letto e 1 bagno.

La verifica del fabbisogno per altre funzioni urbane è presente nella relazione generale al paragrafo 4.4¹² con la conseguente offerta di piano da cui si evince che, sulla base delle risultanze emerse dall'indagine conoscitiva e soprattutto dalla verifiche delle istanze presentate dagli operatori locali, non è stata rilevata la necessità di prevedere nuove aree da destinare a queste funzioni considerato che la maggior parte degli addetti alle attività produttive e terziarie risiede a Grantola ma lavora nei comuni limitrofi e, soprattutto, in Svizzera.

Il Piano, pertanto, non introduce nuovi ambiti di trasformazione a destinazione non residenziale e si limita a riconoscere le attività economiche esistenti.

Dal punto di vista delle attività economiche è previsto però l'ampliamento del selvicoltore (area 40 o 08.v1) mentre dal punto di vista ricettivo il Comune sta investendo in un'attività all'aperto utile a valorizzare il territorio in quanto posta lungo la rete di mobilità dolce, complessivamente una superficie di circa 3.100 mq.

⁹ Il dato corrisponde a circa 154 mq ad abitazione che è più alto della dimensione media degli alloggi compravenduti in Provincia. Sarebbe opportuno che il dato comunale, se in possesso, fosse con esso comparato.

¹⁰ A titolo collaborativo si segnala che nella tabella riepilogativa degli ambiti il totale è 38, pertanto è necessario chiarire quale è il dato corretto da utilizzare.

¹¹ Anche in questo caso si chiede di chiarire l'esatto numero degli abitanti complessivi di AC e ARU che nella tabella riepilogativa corrisponde a 23.

¹² È fatto riferimento ai metodi individuati dal PTR (cap. 2.3.3 dei Criteri) che prevedono venga valutata sia la domanda endogena (generata dai processi demografici interni ai singoli comuni), sia la domanda esogena (generata da fattori di attrattività del comune rispetto ad altri territori).

Come indicato dal PTR (paragrafo 2.3.3 – stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane) tali ampliamenti dovranno essere comparati ed eventualmente ricalibrati in base alle caratteristiche del Comune rispetto alla stima del fabbisogno teorico ipotizzato pari al 10%.

6.2 Consumo di suolo

La Carta del Consumo di suolo

Il nuovo DdP propone la Carta del consumo di suolo (elaborato DdP 09) nella versione riferita al 02.12.2014 del PGT vigente e alle nuove previsioni proposte, redatta secondo le definizioni e i criteri definiti dal PTR, suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale.

Vengono inoltre redatte: la tavola sulla Valutazione e classificazione qualitativa del Suolo Utile Netto (elaborato DdP 7), 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, e la tavola del BES (elaborato PdR 3) che riporta anche in forma tabellare le superfici considerate in restituzione o in sottrazione al territorio agricolo e/o naturale.

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

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES) e la soglia di riduzione del consumo di suolo

Si ricorda 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 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.

Al fine di perfezionare la redazione della cartografia e i relativi conteggi del BES, si chiedono chiarimenti e/o verifiche rispetto alle seguenti aree:

- Area 35 (17.vig), di 1.370 mq: nel Piano vigente è destinata all'ampliamento dell'area a servizi (palestra), il nuovo PGT le attribuisce la destinazione funzionale "area verde periurbano o interclusa nel tessuto urbano". Tale area, inferiore a 2.500 mq, secondo la L.r. 31/14 non può essere considerata in restituzione (a bilanciamento di sottrazione di area agricola) a meno che *non venga ridestinata a superficie agricola*. Anche in questo caso però potrebbe essere conteggiata solo la metà ovest (circa 700 mq) in quanto la parte est della stessa appartiene al TUC – tessuto residenziale di media densità;
- Area 40 (08v1), di 5.555 mq: l'area afferisce all'ampliamento dell'attività insediata che sembra riferita a imprenditore agricolo/selviculturale, si chiede al Comune conferma di questa interpretazione. In caso affermativo si ricorda che l'area consuma suolo solo con lo strumento urbanistico che ne cambia la destinazione d'uso diverso dall'agricolo; per non essere conteggiata a consumo nel BES, dovrebbe essere disciplinata e individuata in modo specifico e diversamente dal generico "tessuto attività economiche", di cui all'art. 32 del PdR, nel quale rientrano indistintamente tutte *le aree destinate alla produzione, artigianale ed industriale esistenti ed incrementali*;
- Area 36 (27.vig), di 950 mq: si chiede un chiarimento sulla restituzione di quest'area che nel Piano vigente appartiene alle aree residenziali nel TUC. Laddove si tratti di area di pertinenza, la stessa dovrà essere scorporata dai conteggi delle aree in restituzione, diversamente, la conferma tra le superfici agricole dovrà essere accompagnata da norme di governo che pongano in evidenza gli interventi e le condizioni che consentiranno di ripristinare l'effettivo uso agricolo (o naturale);
- Area 34 (07.vig), di 3.176 mq: si richiama (come per l'area 35) la definizione di bilancio ecologico del suolo della LR 31/2014 ripresa nei Criteri PTR dove per BES s'intende *la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata dal medesimo strumento urbanistico a superficie agricola*. L'area 34 ha come destinazione verde, pertanto la sua partecipazione al BES dovrà essere rivalutata.
- Area 42 (16v1): l'art. 32.1 del PdR ammette *la realizzazione di manufatti nel rispetto del 30% di RC* sull'area destinata ad attività turistico-ricettiva all'aperto, questa superficie, calcolata in 1.139 mq è stata correttamente conteggiata a consumo, tuttavia, è necessario un chiarimento da parte del Comune per la restante parte dell'attività turistico-ricettiva all'aperto che non è stata considerata.
- Area 09v1 da tavola DdP09: la superficie considerata nella verifica del BES non corrisponde all'intera superficie dell'area e non trova corrispondenza nella tavola PdR03; la documentazione dovrà essere adeguata così come il relativo conteggio.

Alla luce delle segnalazioni sopra riportate si rimanda la verifica del soddisfacimento del BES quantitativo alla successiva fase di compatibilità del Piano, a valle delle verifiche da parte del Comune.

Si ricorda che in base alle correzioni andranno aggiornati anche gli indici nei due orizzonti temporali (2014 e attuale). Analogamente, dovrà essere aggiornato nel calcolo anche l'altro indice previsto dai Criteri PTR (Indice di Suolo Utile Netto – SUN).

In base alle verifiche effettuate con i dati provinciali al 2014, per quanto riguarda l'indice di consumo di suolo comunale (21,74%) e l'indice di urbanizzazione comunale (20,48%) questi sono più bassi rispetto ai valori provinciali, per i quali risultano indici pari rispettivamente al 29,8% e al 27,6% (al 2014¹³); i dati comunali e provinciali risultano invece più elevati rispetto alla media dell'ATO Alto Varesotto a cui Grantola appartiene (13,9% e 13%).

In relazione al BES qualitativo, in linea generale, si ritiene che le restituzioni più significative siano legate alla riconduzione all'agricolo delle porzioni degli ambiti di trasformazione (ex ATR3 e ex ATR1) mentre si ritengono meno significative quelle interne al TUC.

Si apprezza favorevolmente la scelta di ridimensionare radicalmente l'ex ATR3 (ora AT3) mantenendo solo la parte a ridosso dell'urbanizzato ed esterna agli ambiti agricoli individuati dal PTCP, così come la riduzione dell'ex ATR1 nella parte ovest (ora AT1 A e B), diminuendo l'interferenza con l'ambito agricolo ivi presente.

È invece meno condivisibile la nuova previsione AT4 che, pur confinando su due lati con aree del TUC, interferisce con ambito agricolo del PTCP vigente ed elementi della rete ecologica regionale.

Quest'area si ritiene pregevole dal punto vista qualitativo e valevole di conferma della destinazione agricola in quanto si colloca in prossimità ad un'azienda agricola con allevamenti.

Per un disegno di Piano qualitativamente più sostenibile si suggerisce al Comune di valutare l'effettiva necessità di questa previsione o quantomeno di ri-considerare in luogo dell'AT4 la conferma dell'ex AC-C2. L'ex AC-C2, essendo un'area libera interclusa nel TUC in un contesto residenziale, è a minore qualità del nuovo AT4.

Per quanto attiene alla verifica della soglia di riduzione, il quadro del PGT vigente appare il seguente: a fronte delle restituzioni effettuate dal nuovo Piano, si evidenzia che le superfici degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale che torneranno al sistema agro-naturale ammontano a circa 4.440 mq, da qui si evince che la soglia di riduzione su AT residenziali è del 25%.

La soglia dovrà però essere ricalcolata a seguito delle verifiche del BES: si ricorda, infatti, che le superfici restituite negli AT per concorrere alla soglia di riduzione non possono anche concorrere al BES che deve sempre essere garantito inferiore o uguale a zero.

Non viene calcolata la soglia di riduzione delle previsioni non residenziali in quanto il PGT vigente non ne individua e il nuovo Piano conferma tale scelta.

Quindi, il suddetto conteggio evidenzia il rispetto dalla soglia di riduzione residenziale al 2025: si ricorda però che il Documento di Piano dovrà successivamente essere ulteriormente adeguato alla soglia del 45% al 2030.

Per le funzioni diverse dalla residenza non vi sono ulteriori obblighi di adeguamento.

7 NOTE

Oltre all'adeguamento al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel bacino del Fiume Po e alla Zonazione sismica, si ricordano gli adempimenti connessi all'adeguamento del PGT al PTR integrato all'art. 5 ex LR 31/2014: adeguamento al Regolamento regionale n. 7/2017 in tema di invarianza idraulica e adeguamenti in tema di regolamento edilizio tipo.

In merito alla successiva verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale in cui sono specificate le modalità per richiedere l'avvio del procedimento, disponibile al seguente link: [Compatibilità con il PTCP](#).

8 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, in merito alle scelte operate, si ritiene che il nuovo PGT proponga uno scenario generale a maggiore sostenibilità del vigente, soprattutto in ragione della riduzione di consumo di suolo, anche se, proprio riguardo ai contenuti del PTR attuativo della LR 31/14, sono stati evidenziati al Comune elementi da verificare nel BES per dimostrare il suo soddisfacimento.

In relazione alle scelte puntuali si rimette al Comune la valutazione sulla conferma dell'AT4.

¹³ Dati riferiti alla Carta del Consumo di suolo provinciale 2014

Si rimanda, infine, alle ulteriori indicazioni riportate nell'istruttoria utili al perfezionamento della documentazione di Piano ai fini delle successive valutazioni di compatibilità con il PTCP e di coerenza con i Criteri per la riduzione del consumo di suolo del PTR.

Varese, 10.12.2025

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

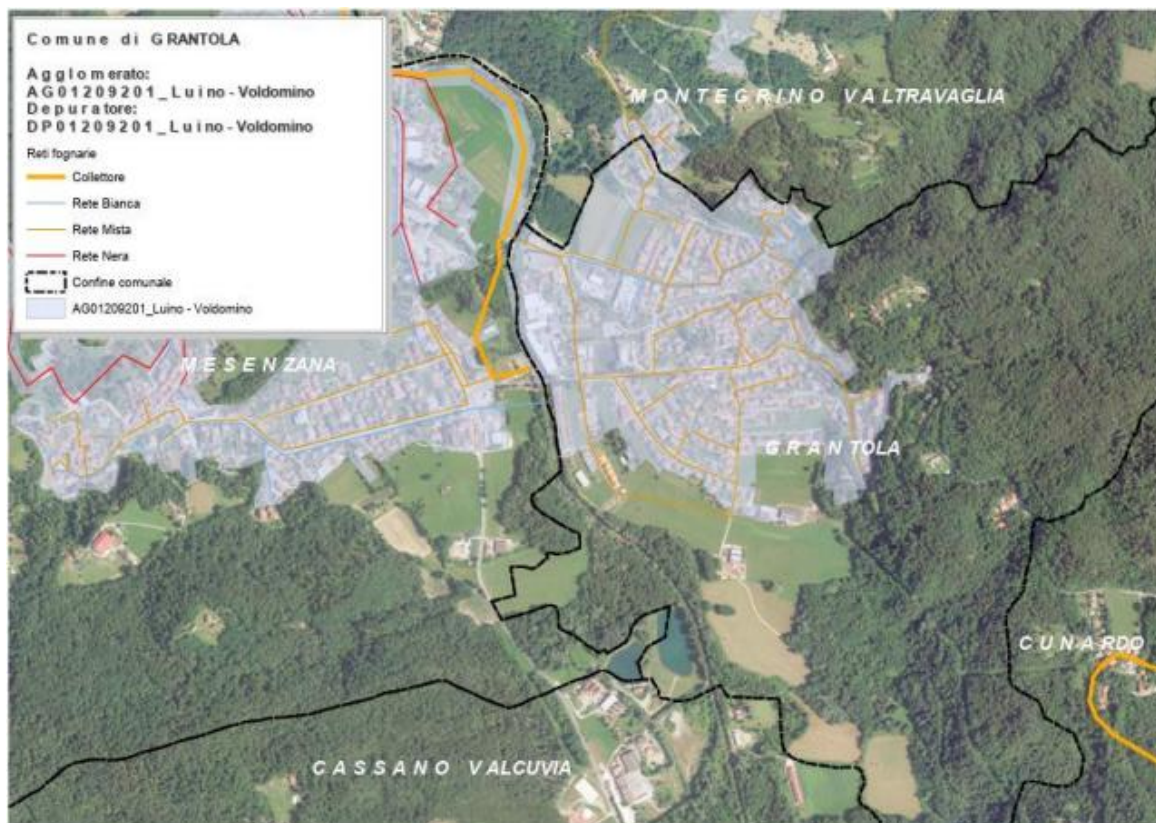
Dott.ssa Lorenza Toson

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

ALLEGATO A1: RECAPITO DEI REFLUI

Si prende atto del parere pervenuto da ATO (rif. prot. ATO n. 5066 del 19.11.2025) che a sua volta tiene conto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l. e si riportano le seguenti osservazioni.

Il territorio del Comune di Grantola ricade nell'agglomerato AG01209201_Luino Voldomino, servito dall'impianto DP01209201_Luino Voldomino, con potenzialità massima di trattamento di 25.000 AE (Abitanti Equivalenti) e 24.168 AE trattati.



Agglomerato in comune di Grantola

Le strategie del nuovo Documento di Piano sono:

- criteri volti alla salvaguardia del sistema rurale/agricolo e alla valorizzazione ambientale e paesaggistica;
- 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;
- criteri/obiettivi per la rigenerazione urbana;
- obiettivi territoriali;
- obiettivi socioeconomici;
- obiettivi per la riduzione del consumo di suolo.

Per quanto riguarda l'evoluzione decennale del comune di Grantola, viene stimato un incremento di popolazione pari a 156 abitanti nel decennio, di cui 60 derivanti dall'attuazione delle aree di trasformazione, recupero e completamento previste dal nuovo Documento di Piano.

Si dettagliano di seguito i dati principali relativi alle aree di trasformazione, recupero e completamento.

- AT1a: determina un incremento di 9 abitanti. Risulta essere in agglomerato.
- AT1b: determina un incremento di 8 abitanti. Risulta essere in agglomerato.
- AT2: determina un incremento di 5 abitanti. Risulta essere in agglomerato.
- AT3: determina un incremento di 7 abitanti. Risulta essere fuori agglomerato.
- AT4: determina un incremento di 7 abitanti. Risulta essere prevalentemente in agglomerato, ad eccezione di una parte che andrà rettificata.

Nell' "All.1- Tabella ambiti" al documento di VAS l'incremento in termini di abitanti determinato da quest'area risulta essere pari a 9 abitanti, anziché 7 come dichiarato nel Documento di Piano. L'incremento totale degli abitanti determinato dall'attuazione delle aree di trasformazione risulta essere pari a 36.

Rispetto al PdR:

- AC1: determina un incremento di 10 abitanti. Risulta essere in agglomerato.
- AC2: determina un incremento di 5 abitanti. Risulta essere in agglomerato. A pagina 13 del documento di VAS l'incremento in termini di abitanti determinato da quest'area risulta essere pari a 6 abitanti, anziché 5 come dichiarato nel Documento di Piano.
- AC3: determina un incremento di 5 abitanti. Risulta essere in agglomerato. A pagina 13 del documento di VAS l'incremento in termini di abitanti determinato da quest'area risulta essere pari a 6 abitanti, anziché 5 come dichiarato nel Documento di Piano.

L'incremento totale degli abitanti determinato dall'attuazione delle aree di completamento risulta essere pari a 20.

- ARU1: determina un incremento di 4 abitanti. Risulta essere in agglomerato. Nell' "All.1- Tabella ambiti" al documento di VAS l'incremento in termini di abitanti determinato da quest'area risulta essere pari a 3 abitanti, anziché 4 come dichiarato nel Documento di Piano.

A seguito della riprogrammazione dei lavori di *revamping* e del ricalcolo degli abitanti equivalenti in arrivo all'impianto di depurazione DP01209201_Luino Voldomino, che hanno ridotto la capacità residua rispetto a quanto dichiarato nel parere di scoping, è necessario porre particolare attenzione ai nuovi carichi che verranno man mano convogliati all'impianto.

Infatti, ogni agglomerato servito dal relativo impianto di depurazione deve tenere conto degli apporti provenienti da ciascun Comune facente parte dell'agglomerato; ciò significa che qualsiasi variazione dei carichi dovuti alle trasformazioni urbanistiche di ciascun comune impatta sulla capacità residua totale dell'impianto di depurazione.

Pertanto, le valutazioni sulla potenzialità residua dell'impianto devono necessariamente essere condotte a scala sovracomunale, determinando la delineazione puntuale dei nuovi carichi (in termini di AE) di ogni trasformazione urbanistica, suddivisi per Comune e per agglomerato in modo da valutare se la capacità residua dell'impianto sia sufficiente a sostenere le stesse trasformazioni.

Allo stato attuale l'impianto, pur essendo quasi giunto al limite della capacità di trattamento, ha potenzialità residua per trattare i nuovi carichi determinati dal nuovo Documento di Piano di Grantola.

Sarà tuttavia necessario un monitoraggio puntuale degli incrementi di carico derivanti dalle singole attuazioni del piano.

Si chiede, pertanto, di comunicare sempre contestualmente sia allo scrivente Ufficio d'Ambito, sia al Gestore Alfa, qualsiasi trasformazione urbana che determini una variazione di abitanti equivalenti in modo da poter monitorare nel tempo il carico effettivamente gravante sull'impianto di depurazione.

Per quanto riguarda le aree completamente o parzialmente fuori agglomerato, il Comune di Grantola dovrà condividere con l'Ufficio d'Ambito le richieste di modifica dell'agglomerato stesso (in termini di perimetrazione).

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

Si prende atto che a pagina 39 delle NTA del Piano delle Regole sono state recepite le indicazioni relative alla gestione delle acque meteoriche fornite nel precedente parere di scoping.

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

Si rileva che è stata recepita all'interno della documentazione presentata la normativa sull'invarianza idraulica ai sensi del R.R. n. 7/20217.

A seguire si riporta, in estratto, il parere del gestore Alfa S.r.l.

"[...] lo scrivente ufficio non può esprimere uno specifico parere di competenza, ma solo segnalare che non si rilevano in questo momento ed in linea generale, particolari criticità per il collegamento ai servizi di fognatura con relativa depurazione, negli ambiti sottoposti a variante urbanistica in oggetto.

[...] Tuttavia, è possibile fornire alcune indicazioni e suggerimenti di carattere generale, da tenere in considerazione nelle successive fasi di attuazione del Piano di Governo del Territorio. Analizzate le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, per quanto concerne gli ambiti di trasformazione, completamento e di riassetto urbanistico, si segnala quanto segue:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE:

- AT.1: L'ambito risulta servito dai servizi di acquedotto e fognatura. dalla rete fognaria. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento sia della rete dell'acquedotto, che della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative;
- AT.2: L'ambito risulta servito dai servizi di acquedotto e fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento sia della rete dell'acquedotto, che della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative. Si rileva il passaggio all'interno dell'area, di tubazioni della rete fognaria che possono dar luogo a possibili interferenze con la futura edificazione;
- AT.3: Sono presenti nelle vicinanze dell'area sia il servizio di acquedotto che di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento sia della rete dell'acquedotto, che della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative. Si segnala inoltre che l'ambito risulta fuori agglomerato (Luino-Voldomino – AG01209201);
- AT.4: L'ambito risulta servito dai servizi di acquedotto e fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento sia della rete dell'acquedotto, che della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative. Si segnala inoltre che l'ambito risulta in minima parte fuori agglomerato (Luino-Voldomino – AG01209201).

AMBITI DI COMPLETAMENTO:

- AC.1: L'ambito risulta servito dai servizi di acquedotto e fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento sia della rete dell'acquedotto, che della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative;
- AC.2: L'ambito risulta servito dai servizi di acquedotto e fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento sia della rete dell'acquedotto, che della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative;
- AC.3: L'ambito risulta servito dai servizi di acquedotto e fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento sia della rete dell'acquedotto, che della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative.

AMBITI DI RIASSETTO URBANO:

- ARU.1: L'ambito risulta servito dai servizi di acquedotto e fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento sia della rete dell'acquedotto, che della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative.

È stata inoltre notata la presenza di aree libere edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato, per le quali si ritiene opportuno valutare la presenza e l'adeguatezza dei servizi in capo a questo gestore, prima del rilascio del titolo idoneo a edificare. In particolare, si segnala che l'attuazione degli ambiti urbanistici comunque denominati (completamento, rigenerazione, trasformazione, ecc.), in cui è prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.

Per quanto riguarda invece l'allacciamento alla pubblica fognatura, è possibile fare richiesta attraverso la modulistica reperibile sul sito del gestore, durante la fase di presentazione/rilascio del titolo idoneo ad eseguire i lavori.

Si sottolinea che la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario rispettare i contenuti del R.R. del 23.11.2017, n. 7 e s.m.i.

A tal fine si sottolinea che, ai sensi dell'art. 57 comma 7 del regolamento del SII: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato".

Valutazioni di maggior dettaglio saranno successivamente effettuate in sede di valutazione del parere preventivo in occasione dell'attuazione di ogni singolo ambito."