



**AREA TECNICA  
Settore Territorio**

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

**NUOVO DOCUMENTO DI PIANO DI DUMENZA  
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**

## **1 PREMESSA**

Il Comune di Dumenza, con protocollo PEC n. 45295 del 03.09.2025, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP della variante al proprio PGT<sup>1</sup>.

In relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, con atto datato 09.12.2024, ha espresso parere positivo circa la compatibilità ambientale del piano a condizione che vengano considerate le integrazioni esposte nel parere motivato.

La variante<sup>2</sup> ai tre atti del PGT (DdP, PdR e PdS), che rientra tra quelle a BES non superiore a zero (ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014), in base a quanto precisato in sede di confronto, trattasi di nuovo DdP che contempla anche l'aggiornamento della componente geologica.

A tal proposito risulta necessario che la tipologia di tale strumento urbanistico venga chiaramente esplicitata nella delibera di approvazione del PGT.

Si specifica che lo stesso è stato adottato con DCC n. 16 del 30.05.2025 e in questa sede sarà 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, ai sensi della LR n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31/2014, approvato con Del. C.R. n. 411 del 19.12.2018).

## **2 CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)**

### **2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria**

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

### **2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare**

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

## **3 CONTENUTI DEL PIANO**

La proposta di piano costituisce una revisione generale dello strumento urbanistico vigente, ex comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014

La revisione del PGT ha come base gli obiettivi generali del vigente, ritenuti ancora oggi in buona parte condivisibili. Il piano riprende gli indirizzi strategici declinati dalle direttive regionali, in termini di contenimento del consumo di suolo e di promozione del recupero del patrimonio edilizio dismesso, sia in chiave di opportunità per la rigenerazione territoriale, per quanto riguarda i presidi rurali, che costituiscono gli elementi strategici di

<sup>1</sup> Il PGT risulta approvato con DCC n. 14 del 08/04/2011 e pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi N. 12 del 21/03/2012. Il procedimento di revisione del PGT è stato avviato con DCG n. 27 del 22 luglio 2022, e con il medesimo atto è stato dato avvio alla correlata procedura di VAS.

<sup>2</sup> Come esplicitato nella relazione alla LR n. 18/2019, art. 10, comma 1, e-bis i termini "Variante generale o parziale del PGT" vengono sostituiti con la denominazione corretta e prevista dalla LR n. 12/2005: "nuovo Documento di Piano" e/o "Variante" (considerato che nella LR 12/05 non sono contemplati i termini generale e parziale riferiti alle Varianti di PGT). Nel caso di specie, il nuovo Documento di Piano consente il riavvio dei termini di validità quinquennale previsti dall'art. 8, comma 4, della LR n. 12/2005 in quanto presenta una nuova determinazione degli obiettivi di sviluppo.

riferimento per il rilancio di un'economia della montagna, sia rispetto alla necessità di riqualificare il tessuto ed il patrimonio edilizio esistente delle frazioni a partire dai nuclei di antica formazione fino ad arrivare agli interventi mirati e puntuali di completamento insediativo, per offrire migliore e più qualificate opportunità volte agli insediamenti residenziali e ricettivi per rilanciare l'attrattività della montagna e limitare l'abbandono e lo spopolamento dei centri minori.

Le linee strategiche generali del Piano riguardano anche la tutela delle valenze paesaggistiche in sintonia con gli obiettivi di valorizzazione del sistema montano e del rilancio dell'economia della montagna improntata agli aspetti turistici e ricettivi.

Il nuovo PGT opera, quindi, secondo obiettivi così riassumibili:

- recuperare l'identità del territorio migliorando le sinergie tra gli originari nuclei di antica formazione, riconoscendo e rafforzando questa struttura articolata quale sistema insediativo che consente di recuperare una economia rurale e turistica volta a fronteggiare lo spopolamento e l'abbandono della montagna;
- rivedere le previsioni di sviluppo insediativo, privilegiando gli interventi di completare il tessuto insediativo che determinano un minore impatto sull'ambiente e sul paesaggio, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo;
- promuovere il recupero dei nuclei di antica formazione consentendo adeguate opportunità di riqualificazione del patrimonio edilizio, in funzione delle mutate esigenze abitative, nel rispetto delle valenze storiche architettoniche che connotano tale tessuto;
- migliorare l'accessibilità dei nuclei, per favorire il recupero ai fini abitativi e l'insediamento di attività economiche di servizio e turistiche, sia in termini di dotazione di parcheggi che di implementazione dei servizi sia per la popolazione residente che per l'economia turistica;
- valorizzare le opportunità economiche connesse ad attività compatibili con il contesto di particolare valenza paesaggistica, quali le attività turistiche di matrice rurale, che consentano di riattivare una migliore gestione e presidio del territorio, anche attraverso il recupero degli insediamenti isolati.

La revisione delle scelte non riguarda le strategie ma comporta una riduzione delle previsioni insediative, operando una valutazione sia rispetto ai benefici attesi, che i diversi interventi sono in grado di attivare, sia in relazione alle criticità, anche di natura contingente, che si sono verificate negli ultimi anni.

#### Documento di Piano

Il Vigente PGT prevede 6 ambiti di espansione residenziale, individuati con la sigla PA (numerazione 1 e da 4 a 8 perchè il PA 2 e PA 3 erano stati eliminati in sede approvazione definitiva del piano vigente), il nuovo PGT modifica l'assetto di tali ambiti, stralciandone alcuni e portandone una parte nel PdR:

- l'area del PA5 (St. 6.500 mq) viene ridisegnata in riduzione e inserita nel PdR come ambito di completamento residenziale AC8 del PdR (1.540 mq);
- il PA6 (approvato e convenzionato, con St 11.376 mq) viene in parte inserito nell'ambito AR1 (ex PII Torcitura) per una superficie di circa 5.000 mq e in parte nel TUC, per la restante superficie, come ambito residenziale del centro urbano (ARC) del PdR;
- il PA4 (con St, di 3.621 mq), che risulta attuato, viene inserito nel tessuto degli ambiti residenziali nel verde (ARV) del PdR;
- Il PA1 e il PA7 (residenziali) vengono stralciati e ricondotti al tessuto agricolo per un totale di circa 8.565 mq, come anche il PA8 (St 7.602 mq), il cui edificato rurale dismesso (St. di circa 3.000 mq) viene inserito nel tessuto dei complessi e insediamenti di matrice rurale da riqualificare del DdP (nello specifico in IRR4), da destinare sia alla residenza che a funzioni ricettive, realizzabili tramite permesso di costruire convenzionato.

Il nuovo DdP si occupa di governare gli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana (ARU e AR) e gli insediamenti in ambito rurale da riqualificare (IRR), inseriti come ambiti di rigenerazione urbana ex art. 8 della LR 12/2005 (come riferiti nelle schede di indirizzo delle NdA del DdP).

Gli ambiti ARU prevedono una destinazione residenziale per 3.436 mq di SL:

**Ambiti di trasformazione e riqualificazione in ambito urbano a destinazione residenziale**

| SIGLA         | superficie edificabile | superficie aree a verde di tutela ambientale | superficie aree a servizi (individuati) o ad ampliamento stradale | sup. Territoriale (ST) al netto delle fasce di rispetto assoluto RIM | IT (mq/mq) | Id (mq/mq) | SL realizzabile |
|---------------|------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------|
| ARU.1         | 6.620 mq               | 600 mq                                       | 2.000 mq                                                          | 8.860 mq                                                             | 0,20       | 0,05       | 2.305 mq        |
| <b>Totali</b> | <b>6.620 mq</b>        | <b>600 mq</b>                                | <b>2.000 mq</b>                                                   | <b>8.860 mq</b>                                                      |            |            | <b>2.305 mq</b> |

**Insedimenti dismessi in ambito urbano di riqualificazione a destinazione residenziale e turistica**

| SIGLA           | superficie edificata/edificabile | superficie aree a servizi (individuati) o ad ampliamento stradale | sup. Territoriale (ST) | SL esistente (stimata da Dbt) | IT (mq/mq) | Ampliamento % | SL realizzabile totale |
|-----------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------|---------------|------------------------|
| ARU 2           | 810 mq                           | 160 mq                                                            | 970 mq                 | 270 mq                        |            | 20%+Id        | 421 mq                 |
| ARU 3           | 900 mq                           | 250 mq                                                            | 1.150 mq               | 620 mq                        |            | Id            | 710 mq                 |
| <b>Parziali</b> | <b>1.710 mq</b>                  | <b>410 mq</b>                                                     | <b>2.120 mq</b>        | <b>890 mq</b>                 |            |               | <b>1.131 mq</b>        |

- **ARU1:** il nuovo PGT individua quest'area pianeggiante (già adibita a servizi nel PGT vigente), di 8.860 mq, quale ambito di trasformazione finalizzato alla creazione della viabilità e delle aree complementari, parcheggi e verde (in totale 2.000 mq) al servizio del complesso scolastico, consentendo la contestuale realizzazione del completamento insediativo del comparto (per 6.260 mq);
- **ARU2:** la previsione persegue il miglioramento del collegamento tra la parte bassa del nucleo di antica formazione di Dumenza ed il centro urbano, attraverso la riqualificazione di via S. Angelo Merici, con l'allargamento del tratto terminale della via mediante parziale demolizione del fabbricato esistente e traslazione del volume residenziale nella parte alta della via;
- **ARU3:** localizzata lungo la strada che conduce al nucleo abitato della frazione Due Cossani, l'area (1.150 mq) interessa un complesso posto all'ingresso del centro abitato in prossimità del bivio con la diramazione della strada per Agra. L'edificio ospitava una struttura alberghiera oggi dismessa. Il nuovo PGT propone un intervento di riqualificazione del complesso edilizio, consentendo la demolizione e ricostruzione del fabbricato con una diversa sagoma ed articolazione all'interno dell'area di pertinenza, al fine di conseguire l'arretramento dei fabbricati rispetto alle sedi stradali, migliorando le possibilità di fruizione e vivibilità degli edifici, e l'allargamento dell'imbocco della strada secondaria con la formazione di un'area a parcheggio lungo tale lato dell'area di proprietà.

L'ambito **AR1** comprende, invece, il complesso industriale dismesso della ex torcitura "Valdumentina" (nel PGT vigente era individuato come PII ad indifferenza funzionale di 32.215 mq), classificato quale ambito urbano di rigenerazione.

Il nuovo PGT propone un intervento di recupero e riqualificazione funzionale del complesso, con la possibilità di trasformazione sotto il profilo insediativo ed architettonico, e/o di riuso, mediante l'insediamento di attività compatibili per il contesto urbano e qualificanti per la valorizzazione della frazione, anche in relazione all'insediamento a servizi di interesse collettivo confinante. Il nuovo PGT ritiene opportuno definire in forma più generale le destinazioni ammissibili tra quelle relative alle funzioni di interesse generale, in campo sociale, sociosanitario, ricreativo e culturale, sportivo, nonché attività terziarie. Le funzioni principali che andrà a connaturare il complesso potranno essere opportunamente correlate con funzioni complementari, nonché integrative, quali attrezzature turistiche-ricettive, nonché funzioni integrative ed accessorie, che permettano di fruire di parte del complesso anche indipendentemente dall'attività principale e da attività complementari (attività economiche di servizio a quelle principali, quali somministrazioni alimenti e bevande, attività commerciali ecc...).

Nelle prescrizioni è prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico di superficie non inferiore a 5.000 mq. quale ampliamento del centro per servizi sportivi e polivalenti confinante.

Gli Ambiti IRR, di rigenerazione urbana e territoriale ex art. 8 bis della LR 12/2005, sono invece destinati alla fruizione turistica:

| SIGLA           | superficie<br>pertinenza<br>insediamenti | superficie aree a<br>servizi | sup. Ambito<br>(ST) | SL esistente<br>(stimata da Dbt) | IT (mq/mq) | Amplia-<br>mento<br>% | SL realizzabile<br>totale |
|-----------------|------------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------|
| IRR1            | 3.210 mq                                 | 2.000 mq                     | 16.050 mq           | 2.286 mq                         |            | 20%                   | 2.743 mq                  |
| IRR 2 (*)       | 5.740 mq                                 | 900 mq                       | 28.700 mq           | 1.500 mq                         |            | 20%                   | 1.800 mq                  |
| IRR 3           | 2.200 mq                                 | 500 mq                       | 2.200 mq            | 800 mq                           |            | 20%                   | 960 mq                    |
| IRR 4 (*)       | 3.300 mq                                 | 270 mq                       | 2.200 mq            | 457 mq                           |            | 20%                   | 549 mq                    |
| IRR 5           | 3.000 mq                                 | 500 mq                       | 4.000 mq            | 712 mq                           |            | 20%                   | 855 mq                    |
| <b>Parziali</b> | <b>17.450 mq</b>                         | <b>4.170 mq</b>              | <b>53.150 mq</b>    | <b>5.755 mq</b>                  |            |                       | <b>6.906 mq</b>           |

- **IRR1:** in località Alpe Pianello si trova l'insediamento di una ex colonia costituito da un edificio principale e da alcuni edifici minori, di cui una parte accessori di matrice rurale e un edificio di culto sconsacrato (16.500 mq di St. classificato agricolo nel PGT vigente). L'edificio della ex colonia risulta ad oggi in parte utilizzato quale residenza con la presenza di alcuni alloggi destinati ad attività ricettive complementari alla residenza, ad oggi solo sporadicamente utilizzati, in quanto l'intero complesso necessita di interventi di riqualificazione, sia sotto il profilo della fruibilità degli spazi e del confort abitativo che dei servizi. L'area ricade nell'ambito della Zona di Conservazione Speciale denominata Val Veddasca di rete natura 2000 (ZSC Sito IT 2010016). Parte dell'ambito è interessata da area boscata, di complessivi 2.900 mq non trasformabile. Il complesso rurale è stato individuato tra gli ambiti di rigenerazione territoriale ai sensi dell'art. 8 comma 2 della L.R. 18/2019, quale insediamento in stato di parziale dismissione e sottoutilizzo, con la finalità di promuoverne il recupero ai fini insediativi turistici e la riqualificazione quale presidio per la realizzazione di servizi di interesse collettivo per la fruizione del territorio montano. Viene prevista la riqualificazione insediativa del complesso edilizio con la conservazione, l'ampliamento e la riqualificazione dell'edificio principale della ex colonia, e interventi di riqualificazione edilizia, con possibilità di sostituzione edilizia ed accorpamento dei volumi degli edifici minori, ad eccezione dell'ex edificio di culto che dovrà conservato e restaurato;
- **IRR2:** in località Alpe Pradecolo si trova l'insediamento di una struttura ricettiva che si connota quale rifugio di montagna, articolato in un complesso di edifici, ed in prossimità di questa struttura sono presenti due abitazioni isolate e una chiesetta. L'area ricade nell'ambito della Zona di Conservazione Speciale denominata Val Veddasca di rete natura 2000 (ZSC Sito IT 2010016). Il nuovo PGT promuove una migliore qualificazione e la valorizzazione del presidio, con l'ampliamento delle strutture edilizie, il miglioramento delle infrastrutture e dei servizi, per valorizzare la struttura come centro di supporto e di riferimento per la fruizione turistica della montagna;
- **IRR3:** in località Pezzacce, è un complesso rurale, articolato in una serie di edifici con diverse funzioni e caratteristiche, che si sviluppano intorno ad una corte. Il complesso è stato in parte riattato e sono presenti edifici minori che il PGT prevede possano essere recuperati e trasformati. La Superficie delle aree afferenti all'ambito è di 2.200 mq, nel PGT vigente è inserito nel tessuto agricolo e boschivo;
- **IRR4:** località Vignone, si tratta di un complesso rurale dismesso, costituito da un edificio abitativo principale e da alcuni edifici rurali minori, con superficie pari a 3.300 mq, inserito nel PGT vigente nel PA8. Il nuovo PGT ne prevede il recupero a fini residenziali e turistico ricettivi;
- **IRR5:** frazione di Stivigliano, si tratta di un insediamento produttivo, ex torcitura oggi dismessa e in stato di abbandono, su una superficie di circa 4.000 mq in tessuto agricolo o boschivo. Il PGT si pone la finalità di promuoverne il recupero ai fini ai fini turistico-ricettivi o per attività private di servizio allo sviluppo turistico del territorio.

#### Piano delle Regole

Il vigente PGT individua puntualmente le aree destinate ad interventi di nuova edificazione residenziale a completamento del tessuto consolidato, con edificazione diretta, definite da una campitura rosa, denominate *Valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di completamento dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza V* e normate all'art. 27 delle NTA.

Il nuovo PGT opera una revisione di queste previsioni (rif. Paragrafo 7.2 della Relazione del DdP) inserendo nel TUC le aree attuate (circa 9.765 mq) e procedendo sia con una sostanziale riduzione (vengono eliminate 15 aree pari ad una superficie di circa 44.000 mq) sia riconfermando 13 ambiti di completamento che in parte vengono

riclassificati quali ambiti di completamento soggetti ad intervento coordinato (PA o PdCC), finalizzato alla realizzazione contestuale di servizi o a prescrizioni relative ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale.

Alle sei aree confermate quali ambiti di completamento per complessivi 11.105 mq di superficie edificabile (AC1, AC2, AC3, AC4, AC6, AC7), si aggiunge la porzione del PA5 che viene ridisegnata in riduzione e inserita come AC8 e i nuovi ambiti di completamento (AC5, AC9, AC10) che portano la superficie edificabile interessata da nuove edificazioni a 16.845 mq. La SL totale è quindi pari a 3.714 mq.

| SIGLA         | superficie edificabile | superficie aree a servizi o verde ambientale | sup. Territoriale (ST) | SL esistente (stimata da Dbt) | IT (mq/mq) | Id (mq/mq) | SL realizzabile totale |
|---------------|------------------------|----------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------|------------|------------------------|
| AC 1          | 2.025 mq               | - mq                                         | 2.025 mq               | - mq                          | 0,20       | -          | 405 mq                 |
| AC 2          | 1.500 mq               | 210 mq                                       | 1.710 mq               | - mq                          | 0,20       | 0,05       | 428 mq                 |
| AC 3          | 2.040 mq               | - mq                                         | 2.040 mq               | - mq                          | 0,15       |            | 306 mq                 |
| AC 4          | 1.950 mq               | - mq                                         | 1.950 mq               | - mq                          | 0,15       | 0,05       | 390 mq                 |
| AC 5          | 2.160 mq               | 900 mq                                       | 3.060 mq               | - mq                          | 0,25       | 0,05       | 585 mq                 |
| AC 6          | 2.090 mq               | - mq                                         | 2.090 mq               | - mq                          | 0,15       |            | 314 mq                 |
| AC 7          | 1.500 mq               | 215 mq                                       | 1.715 mq               | - mq                          | 0,20       | 0,05       | 429 mq                 |
| AC 8          | 940 mq                 | 600 mq                                       | 1.540 mq               | - mq                          | 0,25       | 0,05       | 462 mq                 |
| AC 9          | 1.190 mq               | - mq                                         | 1.190 mq               | - mq                          | 0,15       |            | 179 mq                 |
| AC 10         | 1.450 mq               | - mq                                         | 1.450 mq               | - mq                          | 0,15       |            | 218 mq                 |
| <b>TOTALE</b> | <b>16.845 mq</b>       | <b>1.925 mq</b>                              | <b>18.770 mq</b>       | <b>- mq</b>                   |            |            | <b>3.714 mq</b>        |

Viene, invece, eliminato, l'unico ambito per nuove attività produttive previsto dal PGT vigente lungo la strada provinciale all'ingresso della frazione di Dumenza. Tale ambito aveva una superficie territoriale di circa 21.000 mq di cui 16.672 mq che interessano suolo libero.

Il piano, inoltre, effettua diverse rettifiche del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato<sup>3</sup> finalizzate ad individuare le effettive aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i lotti marginali che costituiscono il completamento naturale del tessuto,

#### Piano dei servizi

Il Piano dei Servizi comprende una ricognizione dei servivi esistenti e in progetto individuati per tipologia e per localizzazione territoriale. La ricognizione dei servizi (esistenti e di progetto) è stata effettuata nelle schede contenute nell'elaborato PdS 3.1 e PdS3.2, la localizzazione è rappresentata nell'elaborato PdS 1 a/b.

In relazione alle nuove previsioni di servizi sono principalmente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ad eccezione del nuovo parcheggio localizzato in adiacenza all'area IRR1 in località Alpe Pianello.

## **4 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTC**

Il nuovo DdP si muove in linea con gli obiettivi strategici del Piano vigente pur mirando a un maggior contenimento del consumo di suolo, lo stesso concilia lo sviluppo insediativo con la tutela del territorio e cerca prioritariamente il completamento dei lotti interclusi.

In linea generale sono stati accolti i suggerimenti proposti in sede di VAS dalla Provincia che hanno portato alla correzione degli elaborati delineando uno scenario di variante migliorativo rispetto al Piano vigente.

La coerenza con i disposti della L.r. 31/14 e della conseguente integrazione al PTR è garantita dal BES negativo (ancorché da perfezionarsi).

Per le ulteriori indicazioni si rimanda ai successivi paragrafi della presente istruttoria declinati nelle diverse tematiche con particolare riferimento alla rete ecologica.

### **4.1 Agricoltura, boschi e paesaggio**

In relazione all'agricoltura si conferma il parere rilasciato in VAS che non aveva rilevato particolari criticità rispetto a tali tematiche.

<sup>3</sup> A titolo collaborativo, si rileva che la tavola DdP 11 - Definizione del Tessuto Urbano Consolidato non è pienamente corrispondente a quanto indicato nelle tavole delle previsioni del Piano delle Regole (PdR 1a/b, PdR 2.1-2.2-2.3)

Il territorio di Dumenza è prevalentemente boscato, non sono presenti ambiti agricoli di rilevante valore agricolo, peraltro il piano non introduce nuove trasformazioni interferenti con tali ambiti, né restituisce aree significative per tale l'aspetto, per cui non si rilevano criticità per il sistema agricolo provinciale.

Le aree a boscate sono individuate dal Piano di Indirizzo Forestale<sup>14</sup> della Comunità Montana valli del Verbano. Nella tavola DdP15 sono riportate le aree interessate da previsioni urbanistiche del PGT rispetto alle indicazioni del PIF della Comunità montana, con la specifica indicazione dei boschi trasformabili ai fini urbanistici e di quelli considerati non trasformabili.

In generale si rileva che lo scenario complessivo di piano è volto a ridefinire il TUC in un'ottica di ricompattazione delle forme urbane, tale ottica non sembra pienamente applicata alle scelte insediative di ampliamento del tessuto edificato lungo la strada per Vignana, a sud della stessa, a fronte della possibilità di sfruttare aree libere intercluse tra la strada e l'urbanizzato sul fronte nord.

A titolo collaborativo, si evidenzia nuovamente che parte del territorio comunale è sottoposta o al vincolo dei 150 m di rispetto dalla linea di battigia dei corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. c).

La presenza del vincolo paesaggistico 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 tale vincolo andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

Analogamente si ricorda che in relazione alle previsioni che interferiscono con boschi individuati dal PIF, per le trasformazioni del bosco dovranno essere ottenute le autorizzazioni paesaggistica e forestale.

## 4.2 Rete ecologica

Di seguito si ripercorrono i contenuti degli elaborati prodotti ed esaminati in sede di VAS, al fine di verificare la compatibilità con il PTCP e l'incidenza rispetto ai sistemi ecologici sovraordinati.

I parametri urbanistici, gli obiettivi, le modalità attuative e le misure di mitigazione, per gli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana (ARU 1 e ARU 2) rimangono sostanzialmente invariati e coerenti.

Viene recepita l'indicazione, fornita in sede di VAS, di integrare le schede degli ambiti da riqualificare in ambito rurale (IRR1, IRR2, IRR3 e IRR5) con l'obbligo di sottoporre i progetti attuativi a Valutazione di Incidenza.

Per gli ambiti IRR1 - ex colonia Alpe Pianello e IRR2 - rifugio Alpe Pradecolo, che ricomprendono parzialmente habitat di interesse comunitario, si richiama quanto indicato nella VinCA ossia la necessità in fase progettuale di conservare e riqualificare gli habitat naturali interessati.

Si rileva, inoltre, che nella scheda relativa all'ambito IRR5 non è stata inserita, come segnalato nell'ambito della valutazione di incidenza dall'Ente Gestore, la rappresentazione cartografica della sovrapposizione dell'ambito con il varco di CMVV (evidenziata nella figura a destra).



Si prende atto che la scheda dell'ambito di completamento AC3 recepisce l'indicazione di collocare gli interventi nella porzione di comparto più lontana dal corridoio fluviale, al fine di conservare e tutelare la sua funzionalità ecologica. Si sottolinea però, che la stessa non riporta quanto specificato nel parere di VAS, in merito al mantenimento della piena permeabilità della fascia arborata (tale fascia con funzione di filtro dovrà essere priva di recinzioni).

Si rileva, inoltre, il recepimento negli strumenti di Piano delle indicazioni di CMVV (in qualità di Ente Gestore della ZSC Val Veddasca) fornite nell'ambito della valutazione di incidenza.

## 4.3 Viabilità

Non avendo trovato nella documentazione un riscontro all'indicazione relativa alle direttive di riferimento per la progettazione del nuovo tratto stradale e per l'apertura dei nuovi passi carrai che danno accesso ai nuovi insediamenti previsti dal Piano, si richiama di seguito quanto già evidenziato in VAS.

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

<sup>14</sup> Il PIF e il Piano VASP (viabilità agro silvo pastorale) della Comunità Montana Valli del Verbano, sono stati adottati con deliberazione assembleare n. 5 del 31 gennaio 2013 e approvati in data 22/03/2016 con deliberazione della Provincia di Varese n.7.

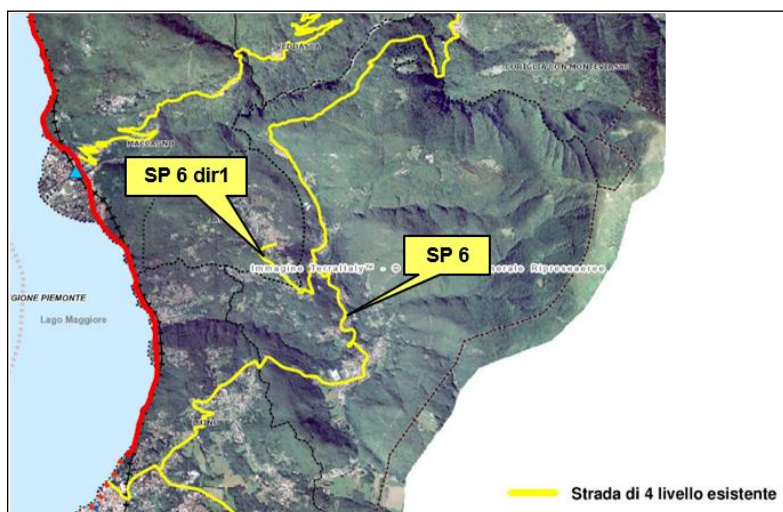


Fig. 1 Estratto PTCP – MOB1 Carta della gerarchia stradale

Con riferimento alla prevista strada di collegamento tra via Marconi (SP6) e via Europa, indicata nella tavola PdS 1b, si ricorda che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con D.g.r. 27 settembre 2006 - n. 8/3219 *“Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l’ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, r.r. 24 aprile 2006, n. 7”*. Si consiglia inoltre, prima di avviare le successive fasi di realizzazione, di verificare con il Settore Trasporto e Catasto Strade della Provincia di Varese eventuali prescrizioni relative all’attestamento sulla SP6.

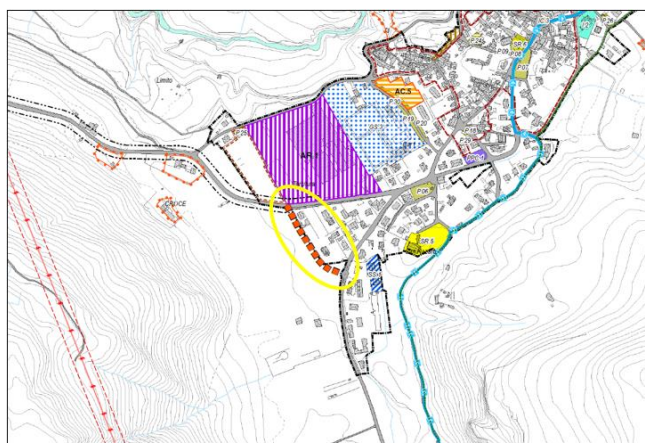


Fig. 2 - PGT – Estratto tavola PdS 1b

Per quanto riguarda gli ambiti AR.1, ARU.1 e ARU.3, e l'intervento P.27 (Parcheggio e area verde di via XXIV Maggio), tutti posti lungo la SP 6, 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 dell'ente proprietario.

#### 4.4 Componente geologica

La documentazione adottata include l'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica nonché la dichiarazione sostitutiva (Allegato 1, datato 27.05.2025).

Per gli elementi di valutazione di tale componente si rimanda al parere fornito da Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi Difesa Del Suolo e Gestione Attività Commissariali Assetto Idrogeologico, Reticoli e Demanio Idrico (Protocollo Regionale Z1.2025.0037341 del 04/12/2025).

#### 4.5 Recapito dei reflui

Alla presente istruttoria viene allegato il parere di ATO acquisito al protocollo provinciale n. 61763 del 10.11.2025.

## 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

Ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR 31/2014 (così come modificata dalla LR n. 16/2017), i Comuni, fino all'adeguamento al Piano Territoriale Regionale, possono approvare Varianti (come quella in esame) assicurando un Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero riferite alle previsioni del Piano vigente alla data di entrata in vigore della suddetta legge, illustrando l'idoneità delle soluzioni prospettate a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare le attività agricole.

La documentazione risulta corredata:

- dall'elaborato DdP20, relativa al bilancio ecologico dei suoli, che rappresenta puntualmente le aree proposte a consumo e quelle in restituzione corredata da una tabella che quantifica il bilancio anche in relazione ai valori qualitativi dei suoli;
- dalle tavole della Carta del consumo di suolo: una riferita al 2014 (DdP 16a e 16b) e una allo stato 'attuale' del nuovo Piano (DdP 17a e 17b), redatte correttamente secondo le definizioni e i criteri del PTR, suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale<sup>5</sup>.

Il piano inserisce, anche, il calcolo del suolo utile netto e dell'indice di compromissione paesaggistica.

Per prima cosa si rileva che la tavola del BES (DdP20) non riporta le restituzioni relative agli Ambiti di trasformazione previste dalla Variante (ex PA1 – PA5 – PA7 – PA8). Le superfici vengono riportate nella relazione del DdP e nella tabella inserita nella tavola DdP18<sup>6</sup> ma, trattandosi di nuovo DdP a BES, devono essere riportate anche nella tavola del BES e conteggiate nella relativa tabella; in sede di successivo adeguamento al PTR/PTCP ed alle relative soglie di riduzione sarà, invece, corretto distinguere le riduzioni afferenti agli AT.

Si evidenzia, inoltre, che la tabella riportata nel DdP e quella inserita nella Tavola DdP18 riportano, per il PA6, superfici territoriali su SUN (suolo utile netto) differenti (nella relazione tale superficie coincide con la ST dell'ambito che è pari a 11.376 mq, nella tavola è di 4.770 mq).

| Ambito PGT vigente al 2/12/2014  | ST Ambito     | ST Ambito su SUN | Area interessata da vincolo di inedificabilità: boschi non trasformabili a fini urbanistici / area in vincolo idrogeologico | Consumo di Suolo Utile Netto ammesso dal PGT vigente al 2/12/2014 | Restituzione prevista dalla Variante |
|----------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                  |               | (1)              | (2)                                                                                                                         | (1-2)                                                             |                                      |
| <b>ATTIVITA' ECONOMICHE</b>      |               |                  |                                                                                                                             |                                                                   |                                      |
| PA1                              | 27.455        | 0                |                                                                                                                             | 0                                                                 | 0                                    |
| <b>Totali</b>                    | <b>27.455</b> | <b>0</b>         | <b>n.n.</b>                                                                                                                 | <b>0</b>                                                          | <b>0</b>                             |
| <b>DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b> |               |                  |                                                                                                                             |                                                                   |                                      |
| PA1                              | 3.929         | 3.810            | 390                                                                                                                         | 3.420                                                             | 3.420                                |
| PA4                              | 3.261         | 3.261            | 0                                                                                                                           | 3.261                                                             | 60                                   |
| PA5                              | 6.500         | 6.495            | 145                                                                                                                         | 6.350                                                             | 4.830                                |
| PA6                              | 11.376        | 11.376           | 0                                                                                                                           | 11.376                                                            | 0                                    |
| PA7                              | 5.170         | 5.145            | 0                                                                                                                           | 5.145                                                             | 5.145                                |
| PA8                              | 7.602         | 4.610            | 180                                                                                                                         | 4.430                                                             | 4.430                                |
| <b>Totali</b>                    | <b>37.838</b> | <b>34.697</b>    | <b>715</b>                                                                                                                  | <b>33.982</b>                                                     | <b>17.885</b>                        |
|                                  |               |                  |                                                                                                                             |                                                                   | <b>52,6% &gt; 25%</b>                |

Fig. 3 – estratto tabella della relazione del DdP

In generale, si rileva che sono state recepite le indicazioni fornite in sede di VAS in relazione alle correzioni da apportare alla Carta del consumo di suolo e alla tavola del BES, si rendono, tuttavia, necessarie alcune verifiche che vengono di seguito specificate:

<sup>5</sup> Il PdR *individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana* (Art. 10 comma 1 let. e bis) ex LR 12/2005)

<sup>6</sup> Si evidenzia, a titolo collaborativo, che la tabella riportata nel DdP e quella inserita nella Tavola DdP18 riportano, per il PA6, superfici territoriali su SUN (suolo utile netto) differenti, nello specifico nella relazione tale superficie coincide con la ST dell'ambito che è pari a 11.376 mq, nella tavola è di 4.770 mq.

- verificare se l'edificato rurale dismesso (St. di circa 3.000 mq) inserito nel tessuto dei complessi e insediamenti di matrice rurale da riqualificare del DdP (nello specifico in IRR4) debba essere classificato come area urbanizzata anche nella tavola del CdS del 2014 (DdP16a);



Fig. 4 – Da sinistra: Area su carta CdS 2014, Area su carta CdS del nuovo Piano

- verificare la coerenza tra le aree individuate come piazzola ecologica e quelle destinate all'ampliamento della stessa al fine di rendere coerente la tavola del CdS del 2014 e quella relativa al CdS del nuovo Piano, si rileva, infatti, la necessità di verificare quale parte era già urbanizzata nel 2014 e verificare le differenze di geometria tra i due poligono urbanizzabili (nel 2014 e nella variante) in quanto l'attuale perimetrazione sembra generare a sud una restituzione (individuata nel BES come area 54vig) e a nord un'area di nuova espansione prevista dalla variante (ma non individuata nella tavola del BES).

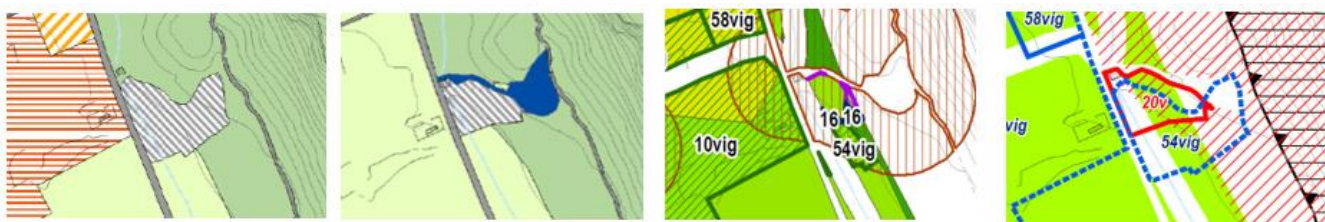


Fig. 5 – Da sinistra: Area su carta CdS 2014, Area su carta CdS del nuovo Piano, Area su tavola BES (DdP20), Tavola DdP19

- verificare la coerenza tra quanto indicato nella CdS del nuovo Piano (Ddp 17a) e la tavola del BES (DdP 20), considerato che la nuova area a servizi destinata a parcheggio (2.045 mq) va conteggiata nel BES;



Fig. 6 – Da sinistra: Area su carta CdS 2014, Area su carta CdS del nuovo Piano, Area su tavola BES

- in relazione all'identificazione nel nuovo piano (PdR 2.1) di un'area classificata come possibile localizzazione di attrezzatura tecnologica (area tratteggiata in blu con asterisco) verificare la coerenza di tale destinazione con quanto indicato nella tavola del BES (DdP 20) che identifica una porzione della suddetta area (area 32vig) come restituzione;



Fig. 7 – Da sinistra: Area su PdR2.1, Area su carta CdS 2014, Area su carta CdS del nuovo Piano, Area su tavola BES (DdP20)

- in relazione all'area destinata a servizi in progetto e nello specifico l'area classificata come P.27 - Parcheggio e area verde di via XXIV Maggio<sup>7</sup>, che nelle due carte del CdS tale area è classificata come superficie urbanizzabile, si ricorda che le aree destinate a parchi urbani o territoriali pubblici o di uso pubblico e ad aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non interclusi o superiori a 2500 mq, ove vi siano (o siano previste) solo attrezzature leggere e di servizio connesse alla fruizione delle stesse, non comportando consumo di suolo, sono ricomprese nella superficie agricola o naturale, pertanto deve essere specificata quanta superficie è destinata a verde e quanta a parcheggio, in quanto solo quest'ultima sarà considerata come urbanizzabile. Si rileva, inoltre che le norme del Piano dei Servizi già distinguono una diversa disciplina per le due tipologie di aree (Art. 45.1.5 aree a verde pubblico - naturale ed attrezzato (V) e art. 45.1.6 Zone per i parcheggi pubblici (P).

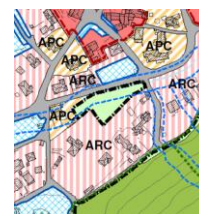


Fig. 8 – Da sinistra: Area su PdS 1a, Area su carta CdS 2014, Area su carta CdS del nuovo Piano, Area su tavola BES (DdP20)

### *Elementi qualitativi del 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 a dicembre 2014 che vengono restituite ad agricolo (o a parco), scorporando dalla superficie territoriale le superfici il piano vigente già destinava ad agricolo-naturale, lo strumento urbanistico adottato ha riformulato il BES che risulta soddisfatto, pur a fronte di alcuni correttivi da effettuare alle aree “in restituzione” e “a consumo” a seguito delle puntuali verifiche indicate sopra.

Si rileva, anche in riferimento al tema della qualità e del valore naturale delle superfici messe in gioco, che diverse aree in restituzione rappresentano delle modifiche marginali che costituiscono di fatto delle mere rettifiche del TUC (vedi per esempio le aree individuate nella tavola DdP20 con cod.28, 42, 48, 49, 50, 55, 56 che hanno superficie inferiore a 100 mq), altre ancora si riferiscono ad aree libere intercluse che non sembrano di fatto avere una rilevanza per il sistema agricolo (vedi per esempio aree con cod.70, 71 nell'immagine a lato).



Le aree che concorrono in modo significativo al BES, anche dal punto di vista qualitativo, sono le aree individuate nella tavola DdP20 con codice 22, 24, 25, 27, 31, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 62, 69, queste oltre ad avere una superficie più rilevante si configurano con maggiore qualità rispetto alle aree consumate.

## **5.2 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale**

### *Il fabbisogno residenziale e l'offerta di piano*

Rispetto alla documentazione valutata in VAS, le analisi demografiche e il calcolo del fabbisogno sono rimasti invariati.

Le analisi demografiche vengono svolte nella Relazione di Piano (capitolo 6.1 *Aspetti demografici ed economici*) in cui viene effettuato il calcolo dei fabbisogni residenziali e la comparazione con l'offerta di piano (capitolo 6.2). Nella relazione si legge che al 2022 la popolazione di Dumenza è pari a 1.442 abitanti suddivisi in 671 famiglie (2,12 componenti per famiglia).

<sup>7</sup> il piano dei servizi indica che è destinata alla realizzazione di un'area attrezzata per eventi e manifestazioni, corredata da uno spazio di sosta e da un'area a verde di fruizione al servizio dell'abitato contiguo. Il parcheggio sarà realizzato a margine strada, ad ampliamento dello spiazzo esistente già utilizzato per tale funzione. L'area manterrà prevalentemente la sua attuale conformazione di zona prativa, ancorchè opportunamente sistemata per poter ospitare le strutture per gli eventi e le manifestazioni e per costituire zona attrezzata per il piano di protezione civile.

I dati rivelano come la popolazione del Comune di Dumenza, dopo aver toccato un minimo storico di 1.085 abitanti nel 1971, ha ripreso a crescere, allineandosi a un trend positivo dopo gli anni '70, crescita che è continuata fino al 2017 (raggiungendo 1.484 abitanti). Negli ultimi cinque anni si è registrata una stabilizzazione con una lieve flessione: l'andamento di quest'ultimo decennio è comunque caratterizzato da una significativa mobilità della componente migratoria, mentre il saldo naturale nell'ultimo quinquennio ha tendenze negative. Per quanto riguarda le famiglie, invece, il dato è sostanzialmente stabile nell'ultimo decennio.

La Relazione di piano prosegue riportando le previsioni del PTR riferite alla popolazione in Lombardia a livello regionale, secondo gli scenari ISTAT 2018 e secondo lo studio Polis/CRESME<sup>1</sup>, per il 2030/2035.

Vengono riportate anche le previsioni relative alle famiglie a livello provinciale, sempre secondo il medesimo studio, nello scenario centrale (+3,6%) nel periodo 2015-2030.

Dopodiché viene effettuato il calcolo del fabbisogno pregresso (dal 2011 al 2019), sempre a livello provinciale, aggiornando i dati delle tabelle 8 e 9 proposte nel PTR: tale calcolo arriva ad un fabbisogno pregresso pari a 5.623 alloggi per l'intera provincia (vengono considerati 2,3 abitanti per alloggio), che viene confrontato con il dato sulle abitazioni costruite nel medesimo periodo, reperito dai dati dei permessi di costruire ISTAT, pari a 6.722 (considerando 157 mq per abitazione). Da tale verifica la Relazione di piano riporta che si può *per tanto considerare che dal 2011 al 2019 sia stato realizzato un surplus di alloggi pari a 1.099* (pag. 52).

Viene quindi effettuata la stima del fabbisogno residenziale per il comune di Dumenza al 2031.

La prima analisi viene svolta partendo dal dato della popolazione residente a Dumenza nel 2015, vengono applicati gli indici di crescita regionali previsti da ISTAT nei due scenari (mediano e massimo), calcolando il numero di famiglie dividendo la popolazione per il numero medio, variabile (ma diverso da quello utilizzato per il calcolo degli alloggi, in cui venivano considerati 2,3 abitanti per alloggio).

| PROIEZIONE ISTAT      |       |                  |       |                  |       |
|-----------------------|-------|------------------|-------|------------------|-------|
|                       | BASE  | SCENARIO MEDIANO |       | SCENARIO MASSIMO |       |
|                       | 2015  | 2030             | 2035  | 2030             | 2035  |
| percentuale crescita  |       | 3,20%            | 4,24% | 5,78%            | 8,40% |
| Popolazione Residente | 1.458 | 1.505            | 1.520 | 1.542            | 1.580 |
| Media Componenti      | 2,19  | 2,11             | 2,08  | 2,11             | 2,05  |
| Famiglie              | 656   | 713              | 731   | 731              | 771   |

Si rileva un errore in tabella, prima colonna, poiché il numero delle famiglie ottenuto come divisione tra 1.458 e 2,19 dovrebbe essere pari a 666 e non a 656. Ciò porta in errore (di dieci unità) anche tutti i successivi dati dell'ultimo paragrafo a pagina 52. Facendo correttamente i conti, le previsioni ISTAT indicano una crescita di famiglie tra le 47 e le 65 unità nello scenario mediano e tra le 65 e le 105 unità nello scenario massimo.

Una seconda analisi si basa invece sulle proiezioni CRESME, questa volta a livello provinciale.

| PROIEZIONE CRESME 208-2036               |       |                   |       |                  |       |
|------------------------------------------|-------|-------------------|-------|------------------|-------|
|                                          | BASE  | SCENARIO CENTRALE |       | SCENARIO MASSIMO |       |
|                                          | 2015  | 2030              | 2036  | 2030             | 2036  |
| percentuale crescita                     |       | 2,28%             | 2,36% | 5,45%            | 7,14% |
| Popolazione Residente                    | 1.458 | 1.491             | 1.492 | 1.537            | 1.562 |
| percentuale crescita provincia di Varese |       | 3,67%             | 3,60% |                  |       |
| Famiglie                                 | 656   | 680               | 680   |                  |       |

Anche in questo caso viene riportato l'errore presente nella prima colonna, comunque influente, visto che l'indice Cresme del 3.67% applicato al numero corretto, 666, porterebbe comunque a prevedere per il 2036 una crescita di +24 famiglie.

Il fabbisogno di alloggi viene quindi stimato moltiplicando la dimensione media di un alloggio, pari a 157 mq, per le nuove 24 famiglie, ottenendo una SL di 3.780 mq (in realtà 27\*157 fa 3.768 mq).

Facendo riferimento, invece, alle previsioni ISTAT dello scenario medio, che, secondo la relazione di piano, risultano più coerenti con la curva demografica reale delle famiglie (che però si è visto sono rimaste invariate nell'ultimo decennio), il fabbisogno di alloggi in SL potrebbe oscillare tra i 7.379 mq e i 10.205 mq (ottenuti moltiplicando rispettivamente +47 e +65 famiglie per 157 mq).

La relazione non tiene conto del surplus di abitazioni calcolato in precedenza, che non viene parametrato a livello comunale. Non vengono effettuate valutazioni sul fabbisogno secondario.

Il dimensionamento del Piano si quantifica come segue, tenendo conto di una superficie media di 70 mq per abitante (pari a 163 mq per famiglia, considerando 2,33 componenti):

- Ambiti di trasformazione e riqualificazione in ambito urbano (ARU) a destinazione residenziale (solo AR1 non viene quantificato, massimo 5% per residenza): 3.436 mq di SL pari a 49 abitanti teorici, 21 alloggi;
- Piano attuativo in itinere (non meglio qualificato): 1.955 mq di SL, corrispondente a 11 alloggi (non 22 come scritto in relazione);
- Ambiti di completamento per insediamenti residenziali (AC): 3.714 mq, abitanti teorici 53, 22 alloggi;

Complessivamente, quindi, il piano prevede circa 9.105 mq di SL residenziale, stimabile in 54 nuovi alloggi (la relazione si ferma a 43 perché non conta gli alloggi del piano in itinere).

La relazione conclude affermando la necessità di tenere conto *che il potenziale di superficie edificabile ammesso dalla Variante è relativo a tutti gli interventi a destinazione residenziale, comprendendo all'interno di tale superficie anche le funzioni accessorie assimilabili alla residenza, in qualità di servizi e attività compatibili (commercio di vicinato, attività para-commerciali, uffici e servizi privati ecc...), oltre alle limitazioni che non consentono mai l'attuazione completa delle previsioni di piano (pag. 80).*

#### Considerazioni

Come già anticipato in VAS, si riconosce la difficoltà di prevedere i fabbisogni residenziali, specialmente in centri abitati molto piccoli e in assenza di specifiche politiche che si occupino di risolvere l'abbandono dei centri montani, per cui il piano ha calcolato il fabbisogno residenziale, riferito al numero delle famiglie, utilizzando coefficienti riferiti a tendenze provinciali e, riferendosi alle previsioni ISTAT regionali, e che tale scelta è stata confermata anche in sede di confronto con il comune.

Il dimensionamento del piano, al netto delle opportunità residenziali offerte dai lotti liberi del TUC a edilizia diretta (quantificati dal piano in circa 6.155 mq di ST), degli alloggi vuoti utilizzabili e non considerando le previsioni per la ricettività turistica, si attesta su circa 54 alloggi (di cui 11 in attuazione) distribuiti equamente tra PdR (su suolo libero) e DdP (prevalentemente su suolo urbanizzato).

Sulla base di quanto indicato nella relazione si rileva che l'offerta di Piano prevista comprende di fatto anche il fabbisogno secondario. Seppure tale fabbisogno non sia stato quantificato e argomentato così come è previsto dai criteri PTR (cfr. paragrafo 2.3.2 dei criteri), ma per semplificazione può ritenersi ricompreso nella scelta dello scenario a maggiore crescita, si valuta che nel suo complesso, il quadro degli obiettivi di sviluppo del Comune sia coerente con gli obiettivi generali<sup>8</sup> di minimizzazione del consumo di suolo, in ragione delle azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e dell'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione.

### 5.3 Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane

Considerato che il nuovo Piano non prevede nuove aree produttive, nella documentazione non è stato analizzato il fabbisogno produttivo.

Visto che tra le *altre funzioni* rientra anche la destinazione turistico-ricettiva, di cui il piano ha inserito previsioni, già in sede di VAS è stata evidenziata l'opportunità di integrare il tema del fabbisogno sia con valutazioni

<sup>8</sup> Nel paragrafo 2.3.1 dei Criteri PTR viene, infatti, specificato che *Gli obiettivi quantitativi di sviluppo sono individuati dai Comuni in ragione delle esigenze di tutela e valorizzazione dei sistemi ambientale, rurale e antropizzato, di miglioramento della qualità della vita degli abitanti e di riequilibrio sociale, economico e ambientale.*

*Le previsioni di sviluppo devono assumere il carattere della sostenibilità, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, minimizzando o riducendo il consumo di suolo attraverso l'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione, in linea con la politica di riduzione del consumo di suolo delineata dalla l.r. 31/2014.*

relative alla ricettività sia con un'analisi specifica dei flussi turistici e della popolazione fluttuante, utile a supportare gli obiettivi e le strategie proposte. Considerato che nella documentazione adottata non risulta presente tale approfondimento in sede di confronto il comune si è impegnato ad integrare la documentazione prima dell'approvazione.

#### **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”*<sup>9</sup>

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

Gli ambiti della rigenerazione sono stati individuati sia nella cartografia di Piano, sia in uno specifico allegato alle norme in cui si riportano le schede del DdP.

La relazione evidenzia la difficoltà, per un centro abitato quale Dumenza, di rendere operative le previsioni di recupero degli insediamenti produttivi oggi dismessi, in particolare l'insediamento della ex torcitura contiguo al tessuto urbano dell'area centrale, che ha una dimensione particolarmente importante. Il recupero di queste strutture e la loro trasformazione per destinazioni e funzioni più compatibili, considerato che difficilmente potranno tornare ad essere contenitori di attività produttive, pone un problema di sostenibilità rispetto alla disponibilità delle risorse ed alla dotazione di servizi necessari per una corretta integrazione di tali strutture nel sistema insediativo, infrastrutturale e sociale del paese.

Il nuovo piano, a partire dalle caratteristiche insediative del territorio e dai numerosi presidi ex-rurali che costellano la montagna, promuovere la riqualificazione delle strutture di appoggio dei vecchi alpeggi (aree IRR), alcuni di essi già recuperati e già funzionanti quali strutture ricettive e di supporto alla fruizione della montagna.

### **6 ALTRI TEMI**

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 del nuovo DdP del PGT (Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

### **7 CONFRONTO**

Il confronto, convocato con nota protocollo n. 62760/2025, si è svolto in data 19.12.2025. Durante l'incontro è stato illustrato il parere tecnico da parte degli uffici provinciali che, in linea generale, il Comune ha condiviso.

Rispetto alla tipologia dello strumento urbanistico adottato il Comune ha chiarito che trattasi di nuovo Documento di Piano a BES inferiore o uguale a zero e che tale aspetto sarà esplicitato nella delibera di approvazione del piano.

Per quanto riguarda la corretta definizione del BES il Comune effettuerà le verifiche sulle aree segnalate ed i correttivi necessari con particolare riferimento:

- alla necessità di aggiornare la tavola del BES (DdP20) includendo anche le aree relative agli ambiti di trasformazione;
- all'individuazione della superficie a verde relativa all'area classificata come P.27 – Parcheggio e area verde di via XXIV Maggio e il conseguente adeguamento della tavola del Consumo di Suolo (DdP 17a e DdP 16a). Il comune ha, inoltre, precisato che tale area è già attualmente impiegata per usi temporanei di emergenza;

---

<sup>9</sup> 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”

- alla modifica della carta del consumo di suolo (DdP 17a/b) e la tavola del BES (DdP20) in relazione all'area che il PdR identifica come possibile localizzazione di impianto tecnologico, indicando la porzione già realizzata e quella effettivamente restituita;
- all'aggiornamento della carta del consumo di suolo (DdP 17a/b e DdP16s/b) e della tavola del BES (DdP20) in relazione all'area individuata dal PdS come piazzola ecologica e suo ampliamento, rispetto alla quale è necessario indicare quanto già realizzato e le aree in restituzione e consumo;
- all'inserimento nella carta del consumo di suolo (DdP 17a/b) e la tavola del BES (DdP20) dell'area destinata a parcheggio in località Alpe Pianello;
- all'inserimento nelle aree non trasformabili delle superfici ora individuate come aree agricole intercluse nell'urbanizzato.

Il Comune condivide la necessità di aggiornare la documentazione rendendo coerente quanto riportato nella Tavola DdP18 con la tabella riportata nel DdP in relazione al PA6 e risolvendo le differenze tra la Tavola di individuazione del TUC con gli altri documenti del piano e in particolare con le tavole del PdR; inserendo nella scheda dell'ambito IRR5 la rappresentazione cartografica della sovrapposizione dell'ambito con il varco di CMVV e recependo le indicazioni fornite sul tema della viabilità.

In relazione al dimensionamento di Piano il Comune ha confermato la scelta di prendere come riferimento gli indici di crescita regionali previsti da ISTAT, considerando degli stessi, per semplificazione, anche il fabbisogno secondario, e di integrare la documentazione con la stima del fabbisogno per altre funzioni in relazione alla destinazione turistico-ricettiva

Rispetto alle altre tematiche illustrate non sono emerse osservazioni di rilievo.

## **8 ESITO DELL'ISTRUTTORIA**

Si ritiene che le scelte operate dal nuovo Documento di Piano di Dumenza risultino complessivamente migliorative rispetto al piano vigente e compatibili con il PTCP non presentando elementi di criticità rispetto a previsioni prescrittive e orientative del PTCP.

Le scelte di piano sono, altresì coerenti con i criteri regionali per la riduzione del consumo di suolo, per garantire il pieno rispetto di quanto puntualmente disciplinato dal PTR si rimanda alle indicazioni fornite al paragrafo 5 per una più precisa definizione dei contenuti della Carta del consumo di suolo e del BES.

Si richiamano, in generale, gli ulteriori contenuti dei paragrafi precedenti per il perfezionamento degli atti prima dell'approvazione del piano.

Varese, 29.12.2025

**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