



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
VARIANTE GENERALE (NUOVO DOCUMENTO DI PIANO) DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI LEGGIUNO**

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 Leggiuno, in data 17.12.2025, ha messo a disposizione¹ la documentazione inerente al processo di VAS della variante al PGT²: in particolare si tratta della revisione generale del PGT³ che può essere considerata come la redazione di un nuovo Documento di Piano a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR n. 31/2014. La Provincia è chiamata a partecipare al processo di valutazione ambientale del suddetto strumento urbanistico.

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 la variante dovrà contemplare per l'adozione e la valutazione di compatibilità col PTCP nella cui sede la Provincia è anche chiamata a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR⁴ 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

La scelta operata dall'Amministrazione Comunale è stata quella di procedere a una revisione generale dello strumento urbanistico comunale - ex comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 - per rispondere alle mutate esigenze sopravvenute nonché a modifiche e integrazioni normative (anche in recepimento di disposizioni normative intervenute) in tema di consumo del suolo e rigenerazione urbana.

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

¹ Rif. nota PEC n. 63065 del 17.12.2025 con la quale si convoca anche la Conferenza VAS per il giorno 03.02.2026.

² Il PGT risulta approvato con DCC n. 8 del 29.03.2010 e pubblicato su BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 38 del 22.09.2010. Con DCC n. 2 del 26.02.2019 è stata prorogata la validità del DdP. Il procedimento di revisione del PGT è stato avviato con DGC deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 25.07.2023.

³ 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.

⁴ 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).

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

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

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

L'ARCcomm (area di ricucitura a carattere commerciale) non è stato attuato.

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

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

Il DdP vigente non identificava Ambiti di Trasformazione ma individuava specifici Programmi Integrati di Intervento che dovevano concorrere all'attuazione del PdR.

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

Il nuovo **Documento di Piano** conferma la scelta di non individuare AT e rivede nel complesso gli ex PII: di fatto, riconosce tre ambiti di rigenerazione (AR):

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

Il PdS vigente prevedeva un totale di attrezzature pubbliche al servizio della residenza pari a 140.850 mq. Il nuovo **Piano dei Servizi** aggiunge 12.405 mq previsti per nuove aree a parcheggio arrivando a complessivi 153.255 mq. L'ambito, riferito al complesso attiguo all'Eremo, è stato rivisto e inserito, con specifiche finalità, nel Piano dei Servizi.

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

Come sopra riportato il PdR vigente prevedeva numerose aree di completamento tra le quali: aree di ricucitura dell'urbanizzato (AR), aree di ricucitura dell'urbanizzato con compensazione (ARC), aree di ricucitura dell'urbanizzato con compensazione in ambito di PGT o monetizzazione (ARC*) e aree di ricucitura a carattere commerciale (ARCcomm); il nuovo **Piano delle Regole** continua a perseguire l'obiettivo di densificare il TUC anziché consumare suolo libero ma raggruppa le proprie previsioni in due tipologie: Ambiti di Completamento previsti e Ambiti di Completamento in corso di attuazione (rispettivamente AC.n e ACv.), esclusivamente afferenti alla funzione residenziale, e ne riduce il numero e le superfici rispetto al vigente.

4 IL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale descrive il percorso partecipativo e metodologico della VAS e procede con l'analisi del contesto territoriale ed ambientale per poi attuare una valutazione degli effetti ambientali attesi e la verifica della coerenza esterna e interna del piano, concludendo con l'analisi di sostenibilità e la proposta di monitoraggio.

Il RA verifica una sostanziale coerenza con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata e, per quanto riguarda la coerenza interna, le scelte effettuate vengono analizzate in riferimento ai criteri/obiettivi di sostenibilità ambientale specificamente definiti a partire dal quadro di riferimento costituito dalle normative in vigore e adattati alle criticità/valenze/vulnerabilità emerse dall'analisi del contesto di Leggiuno. Di fatto, i criteri di sostenibilità del PGT vigente sono ritenuti ancora validi.

La proposta di piano muove nella direzione della densificazione del TUC e della riduzione del consumo di suolo a difesa e valorizzazione di aree libere sulle quali incentrare gli obiettivi di innalzamento della qualità della vita e di promozione del territorio risultando, nel suo complesso, ambientalmente sostenibile.

5 CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA DI PIANO

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

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

Si coglie favorevolmente l'attenzione posta dal Piano al tema della rigenerazione attraverso una puntuale verifica delle aree individuate e con la definizione per esse di specifiche modalità d'intervento utili a facilitare il recupero di questi brani territoriali.

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

Sono individuate delle nuove attrezzature tra le quali, di particolare rilievo per Provincia, si evidenziano quelle al Quiquio che sono collegate ai servizi esistenti e a Villa Bassetti, per i quali, a seguire, si suggeriscono alcune modifiche.

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

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

5.1 Agricoltura e paesaggio

In relazione al tema dell'**agricoltura** si apprezza la restituzione effettuata relativa all'area 70/26.vig, di ampie dimensioni e in gran parte interferente con ambito agricolo provinciale.

In generale le aree a consumo non interferiscono con gli ambiti agricoli individuati dalla Provincia e, anche laddove si presenta una sovrapposizione l'erosione è minimale (es. n. 107/82.V) oppure l'area non risulta vocata all'agricoltura (es. nn. 89/15.V e 92/25.V).

La superficie complessivamente sottratta al sistema agricolo dal PGT vigente non viene incrementata dal nuovo PGT e non rappresenta uno scenario di minore tutela degli ambiti agricoli provinciali rispetto a quanto valutato in sede di compatibilità del piano vigente.

Si rimanda all'eventuale parere reso dalla DG Agricoltura di Regione Lombardia circa potenziali criticità rispetto alla conduzione dei terreni.

In tema di **paesaggio** si specifica che il Comune è identificato dal PTR come parte del "sistema territoriale dei laghi", nell'ambito dell'unità tipologica di paesaggio della "fascia prealpina".

Per Leggiuno l'abaco del PPR rimanda all'art. 19 delle NTA (commi 4, 5 e 6) che tratta di tutela e valorizzazione dei laghi lombardi, in particolare, a tutela dei laghi insubrici quali specificità del territorio lombardo.

Il comma 4 prevede la salvaguardia delle connotazioni paesistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali, il comma 5 pone l'attenzione per i territori contermini i laghi, i centri abitati e lo specchio lacuale, i quali costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione e sono oggetto di forti pressioni, infine, il comma 6 specifica le tipologie di interventi non ammessi e le categorie di progetti (approdi e/o nuovi porti) che richiedono un'attenta valutazione paesaggistica in relazione anche alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale.

Per il PTCP ricade nell'ambito paesaggistico n. 5 "del Basso Verbano, Laghi Maggiore, di Comabbio e di Monate" e tra gli elementi di precipua rilevanza si individua la SP 69 quale "strada panoramica di collegamento tra mete turistiche": l'eremo di Santa Caterina come luogo d'identità nonché i porti turistici a Reno e Sasso Moro.

A livello percettivo la geometria dello spazio di ampia percettività è data dalle colline prealpine che lasciano spazio ai primi rilievi montuosi, dal lago e dalla sua costa, a livello locale, dal punto di vista della media percettività, si evidenziano diversi rilievi collinari e, tra i più alti, le alture del Quiquio e di Mirasole.

Diverse frazioni caratterizzano il territorio comunale, tra gli elementi paesaggisticamente rilevanti si riconoscono la piana tra Leggiuno, Sangiano e Monvalle e il torrente Reno. Tutti questi elementi forniscono punti panoramici e coni ottici da preservare.

Tra i vincoli che interessano Leggiuno si individuano quello idrogeologico e i vincoli paesaggistici posti dal DM del 26 settembre 1962 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago Maggiore sita nel territorio del Comune di Leggiuno Sangiano (Varese)" e dal D.Lgs. n. 42/2004, lettere b), c), g). 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, i PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

Alcune porzioni a nord del territorio comunale rientreranno nel Plis della Torbiera (in corso di istituzione e riconoscimento).

Per gli aspetti inerenti al paesaggio si riscontra la tavola PdR 4 che rappresenta la rete verde comunale mentre rispetto alla necessità (ai sensi dell'art. 26 delle NdA del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e in applicazione delle "linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti") della "*Carta della sensibilità paesaggistica*", si riscontra la presenza di tale cartografia, che corrisponde all'elaborato PdR 3 e rappresenta il territorio in classi di sensibilità paesaggistica⁵. Le superfici boscate presenti sul territorio e le eventuali trasformazioni ammissibili sono governate dal PIF.

Si ritiene che la proposta di piano abbia un duplice obiettivo, da un lato tutelare e valorizzare gli elementi architettonici, paesaggistici e ambientali che caratterizzano il sistema dei nuclei storici del verde e il sistema lacuale, che rappresentano un patrimonio di rilevante valore identitario, dall'altro, attivare processi di rigenerazione che ne favoriscano la fruizione e la riappropriazione da parte della comunità.

Tali obiettivi sono in linea con gli indirizzi cardine posti dal PTCP per l'ambito paesaggistico a cui appartiene Leggiuno (rif. art. 63 delle NdA del PTCP).

AREA VILLA BASSETTI

Per quanto riguarda le scelte puntuali elemento di attenzione è l'area del Quiquo/Villa Bassetti.

Per una progettualità complessiva finalizzata alla valorizzazione turistico-ricettiva del complesso si richiede di mantenere l'area verde pertinenziale alla villa internamente al comparto, come da perimetro identificato nel PGT vigente (PII 1), pur confermando la destinazione del piano vigente per non comportare consumo di suolo.

Si chiede, inoltre, di riconoscere lo stato di fatto dell'area, non adibita a servizio pubblico ma complesso residenziale attualmente dismesso e mantenendo gli indici e i parametri della scheda del PII vigente – Vmax 7.720 mc e altezza media 12,10 ml⁶, riclassificandola o come tessuto della residenza (es. tessuto della diffusione) o come ambito della rigenerazione, ciò al fine, nell'ottica della sostenibilità, di permettere maggiori opportunità di recupero degli immobili e il conseguente miglioramento del sistema paesaggistico.

5.2 Rete ecologica

Il territorio di Leggiuno è interessato dalle reti regionale e provinciale. La RER è presente con elementi di primo livello nella porzione comunale di sud-est e con elementi di secondo livello pressoché ovunque esternamente all'urbanizzato, si individuano, inoltre, dei varchi della RER nella parte sud del territorio.

Non si sviluppa su Leggiuno la rete Campo dei Fiori – Ticino.

Per quanto riguarda la REP si evidenziano delle *core area* che risultano collegate tra loro mediante un sistema di corridoi ecologici, varchi e fasce tampone.

I varchi individuati dal PTCP vigente sono quattro di cui i due principali si collocano presso i confini nord e sud rispettivamente con funzione di connessione monte Sangiano - Lago e core area della località Bosco - corridoio fluviale del Torrente Monvallina.

Nel DdP le reti sovraordinate regionale, provinciale e i varchi della rete della CM Valli del Verbano (questi ultimi esterni a Leggiuno ma ne lambiscono il confine a nord) sono rappresentate nell'elaborato DdP 3.

Il Piano dei Servizi invece contiene l'elaborato PdS 4 che rappresenta la rete ecologica comunale (REC) con un estratto, a lato, delle reti sovraordinate; la REC definisce in modo più puntuale sul territorio le altre reti individuando ulteriori elementi ecologici quali i corridoi fluviali e, a potenziamento e integrazione degli elementi esistenti, individua ulteriori varchi locali *esistenti e da mantenere*, le connessioni ecologiche verdi e gli interventi di deframmentazione delle infrastrutture viarie e ferroviarie in attraversamento dei corridoi e dei varchi ecologici. Anche l'estensione delle unità funzionali del progetto ecologico comunale è stata ampliata al fine di ricostruire in modo più efficace la continuità ecologica, con particolare riferimento al settore sud-ovest, importante per i collegamenti verso la ZSC Monte Sangiano e la ZSC Palude Bozza Monvallina.

⁵ L'elaborato divide il territorio in 5 classi di sensibilità, da "molto bassa" a "molto elevata".

⁶ Si segnala che le altezze massime indicate nella scheda (12,10 m) corrispondono all'altezza media.

Confrontando lo scenario di pianificazione delineato dal nuovo PGT rispetto al piano vigente, si rilevano, in generale, scelte a maggiore sostenibilità che restituiscono, integralmente o parzialmente, alla naturalità aree a maggiore qualità ecologica e prossime agli elementi ambientali.

Il Piano attua una politica di riduzione del consumo di suolo e di sviluppo sostenibile, tra le aree proposte in restituzione si accoglie favorevolmente la restituzione delle seguenti:

- Area 66/01.vig, ricadente in elementi peculiari della REP funzionali al mantenimento di un varco locale.
- Area 68/16.vig, la restituzione dell'area rappresenta un'occasione per un maggiore supporto alle funzioni del varco sovralocale della REP.
- Area 71/28.vig: la restituzione dell'area, interferente con boschi del PIF, è funzionale al mantenimento del varco provinciale.
- Le aree 73/30.vig e 74/33.vig restituiscono aree naturali della REP.
- Area 84/92.vig: restituisce un ambito interferente con boschi del PIF.

Gli ambiti individuati a consumo di suolo 89/15.V e 92/25.V in località Quiquo interferiscono con elementi della REP (core area). In particolare, per quanto riguarda la localizzazione dei nuovi parcheggi, il PGT propone una nuova distribuzione degli spazi di sosta a ridosso della viabilità, conseguente alla restituzione dell'area 73/30.vig.

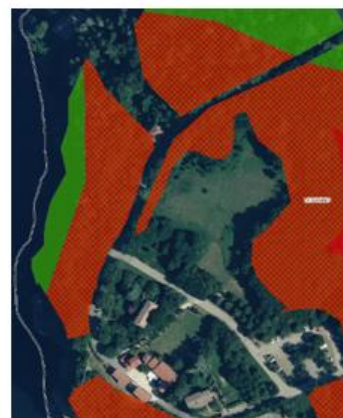
Rispetto alla nuova soluzione, considerato che la principale connessione dal sistema boscato verso il lago non è pienamente garantita per la presenza di recinzioni, si ritiene opportuno integrare la disciplina del previsto servizio (parcheggio P.27) prevedendo il mantenimento di una connessione secondaria (sulla direttrice disegnata in rosso indicativamente nella figura centrale sotto riportata), con una attenta progettazione dei caratteri che potranno favorire la circolazione della fauna (elementi arborei, scelta del fondo, etc).



Soluzione proposta nel nuovo Piano



Ortofoto con indicazione del corridoio da mantenere



Individuazione di bosco PIF

La presenza di una formazione boscata su entrambi i lati della strada e l'assenza di barriere impermeabili (vedi figura a lato) verso le sponde lacuali nello stato di fatto favoriscono i flussi faunistici lungo tale direttrice ecologica.



Nel caso la capacità delle aree a parcheggio, al netto della sottrazione descritta, non sia considerata sufficiente a soddisfare le esigenze del complesso, non si ritiene critica la conservazione di una corrispondente porzione della previsione a parcheggio vigente a est di Villa Maga.

Il territorio comunale non è interessato dalla rete Natura 2000 pertanto il Piano non necessita di Valutazione di Incidenza.

5.3 Viabilità

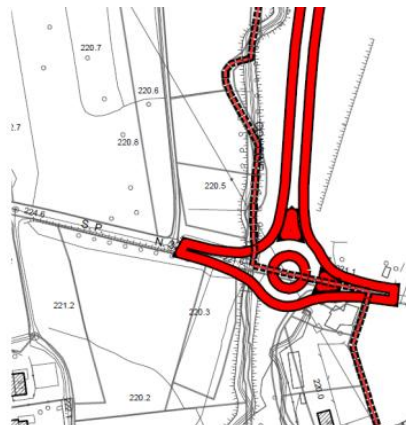
Leggiano è interessato dalla **rete viaria principale** individuata dal PTCP: SP 69, SP 32 DIR e SP 32 (strade di 3° e 4° livello).

È inoltre presente a est del territorio comunale, per un breve tratto, la linea ferrovie dello stato.

Leggiano è interessato dal progetto “Alptransit” che è relativo ad interventi connessi alle linee ferroviarie Oleggio-Pino e Gallarate – Laveno, ivi comprese le opere complementari alla viabilità su gomma, anche con opere sostitutive dei passaggi a livello.

Nel dettaglio, entro il Comune si individua un intervento puntuale, indicato anche nella relazione di Piano a pag. 42 (vedi figura a lato), relativo al posizionamento di una rotatoria sita in corrispondenza dell'attuale asse viario della SP 32 DIR al confine con Sangiano.

Tale rotatoria dovrebbe essere individuata anche in cartografia.



A livello locale sono rappresentati nella cartografia di Piano dei piccoli ampliamenti e riqualificazioni/completamenti viari; a tal proposito si ricorda che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 - n. 8/3219 “*Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, r.r. 24 aprile 2006, n. 7*”.

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

A tal proposito, si ricorda che l'attuazione di tale previsione potrebbe determinare un incremento del carico viabilistico sulla rete, pertanto, in caso di conferma della destinazione d'uso MSV, si ritiene opportuna, nella successiva fase attuativa, una verifica della sostenibilità viabilistica della trasformazione e un chiarimento dell'accessibilità all'area.

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

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

Si apprezza l'inserimento in cartografia di percorsi di carattere locale di tipo ciclo-escursionistico ed escursionistico che sono in linea con gli obiettivi provinciali di valorizzazione e sviluppo di un turismo leggero nel territorio. Infine, allo scopo di diffondere anche una mobilità lenta ordinaria (casa-scuola e casa-lavoro) si consiglia, in un'ottica lungimirante, di valutare l'inserimento di collegamenti locali tra il centro abitato e i servizi principali presenti sul territorio come le scuole e la stazione ferroviaria nonché di coordinarsi con i comuni limitrofi per individuare dei collegamenti intercomunali finalizzati a incentivare gli spostamenti tra i centri abitati e i principali punti attrattori (zone industriali, commerciali, etc.).

5.4 Componente geologica

In relazione al tema, tra la documentazione non è presente la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. “Allegato 1”⁷ o elaborati relativi alla revisione della componente geologica. Si ricorda che in caso di aggiornamento la stessa dovrà essere predisposta, trasmessa a Regione Lombardia e sottoposta a parere obbligatorio e vincolante da parte dei competenti uffici regionali (quando contiene proposte di modifica agli strumenti di pianificazione di bacino) prima dell'adozione del nuovo PGT. Nel caso, la richiesta di parere, corredata dagli approfondimenti svolti, dovrà essere inviata a Regione Lombardia attraverso l'applicativo Studi Geologici-Idraulici, disponibile sulla piattaforma MULTIPLAN.

⁷ Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

Diversamente l'Allegato 1 dovrà essere redatto per essere adottato e approvato insieme agli altri elaborati di Piano e dovrà essere firmato dal geologo dichiarante e dall'estensore del progetto urbanistico.

A titolo collaborativo, in riferimento alla DGR n. 6738 del 19.06.2017 "Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del PGRA [...]" si rilevano delle aree allagabili nella zona lacuale di Reno e in località "il Moro" che interferiscono con le previsioni di piano, in particolare l'area di rigenerazione AR 2.

Pur demandando le specifiche valutazioni al professionista competente all'aggiornamento della componente geologica o alla redazione dell'Allegato 1, si segnala che la scheda d'ambito dovrebbe tener conto di tali aree e, in generale, trattandosi di nuovo DdP, si suggerisce di valutare sin da ora l'aggiornamento dello studio geologico rispetto al PGRA esteso all'intero territorio comunale.

Si ricorda, inoltre, al Comune che, ai sensi dell'art. 3.1.4 della sopracitata DGR n. 6738 del 19.06.2017 (direttiva alluvioni), la normativa sulle aree allagabili si applica sin da subito.

6 POLITICA REGIONALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Per quanto riguarda il corretto recepimento dei Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo, la cui verifica verrà effettuata in sede di compatibilità, si anticipano alcune osservazioni mirate alla tipologia di Piano a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero.

In questo caso il PGT dovrà essere coerente con i criteri relativi alle definizioni e alle modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla LR n. 31/2014 e dall'Integrazione PTR (cap. 2.1), necessarie all'applicazione del BES, nonché allo sviluppo dei contenuti previsti per il nuovo DdP dalla LR n. 12/2005 come modificata dalla LR n. 31/2014, alla stima dei fabbisogni (cap. 2.3) e ai criteri di qualità (cap. 3).

Si evidenzia che Leggiuno non dovrà garantire il rispetto della soglia di riduzione definita dal PTR⁸ in quanto le espansioni ammesse dal PGT vigente al 2.12.2014 riguardano esclusivamente:

- previsioni di ricucitura urbana e di completamento del Piano delle Regole;
- previsioni di nuove aree a servizi del Piano dei Servizi.

Si anticipa che il nuovo PGT verifica il Bilancio Ecologico dei Suoli e che lo stesso risulta inferiore a 0 ferme restando le precisazioni/modifiche richieste e riportate al paragrafo dedicato (6.2).

6.1 Obiettivi quantitativi di sviluppo

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.⁹

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

- 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 riquilibrare 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 riquilibratura e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro

⁸ La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata per il 2030 al 45% della superficie degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale (la soglia provinciale è articolata 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).

⁹ Art. 8 comma 2 let. b), LR 12/2005.

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 2023 la popolazione di Leggiuno registrava 3.562 abitanti e 1.609 famiglie.

L'evoluzione demografica della popolazione residente nel ventennio d'analisi ha visto un andamento tendenzialmente in crescita fino al 2014 (unica eccezione il 2011) seguito da un periodo di decrescita (con l'eccezione del 2016).

Si sono registrati due picchi: in negativo nel 2022 (-1,35%) e in positivo nel 2004 (+5,46%).

Gli ultimi 5 anni analizzati confermano la tendenza negativa.

Il saldo migratorio ha registrato un andamento altalenante.

A seguito della pubblicazione da parte di ISTAT dei più recenti dati sul pendolarismo, nella relazione è stato possibile evidenziare che rispetto al censimento dell'anno 2011, gli spostamenti quotidiani nel 2019 sono generalmente aumentati.

Infine, si riscontra che il numero medio di componenti per famiglia è lievemente diminuito: dai 2,35 componenti nel 2003, a 2,17 nel 2023, valore inferiore ai dati provinciali (2,23), regionali (2,18) ma anche statali (2,21).

Popolazione residente a Leggiuno dal 2003 al 2023 (dati al 31 dicembre)			
Anno	Popolazione residente	Variazione % media annua	Famiglie
2003	2983		1254
2004	3146	5,46%	1352
2005	3280	4,26%	1416
2006	3364	2,56%	1457
2007	3444	2,38%	1496
2008	3491	1,36%	1517
2009	3516	0,72%	1543
2010	3582	1,88%	1566
2011	3558	-0,67%	1567
2012	3621	1,77%	1592
2013	3727	2,93%	1613
2014	3826	2,66%	1627
2015	3776	-1,31%	1621
2016	3820	1,17%	1615
2017	3791	-0,76%	1645
2018	3760	-0,82%	1617,17
2019	3716	-1,17%	1621,44
2020	3632	-2,26%	1613
2021	3618	-0,39%	1625
2022	3569	-1,35%	1603
2023	3562	-0,20%	1609

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 Leggiuno a partire dal 2023 fino al 2033.

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 CRESME			
Proiezioni anno 2033	SCENARIO basso	SCENARIO centrale	SCENARIO alto
Popolazione	3405	3481	3573
Famiglie	1583	1615	1653

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 un aumento complessivo di 44 famiglie (1.653 al 2033).

È stato poi calcolato¹⁰ dal Comune che i componenti medi della famiglia, in base all'andamento dei valori provinciali e alle previsioni ISTAT a livello regionale, si potranno attestare nel prossimo decennio in 2,15 persone per nucleo.

Il Comune ha ritenuto però di tenere in considerazione per i successivi calcoli la previsione prudenziale di un trend medio annuo di 5 famiglie (anziché 4,4), che corrisponde ad un aumento complessivo di 50 nuclei familiari in 10 anni¹¹, la scelta prudenziale non viene argomentata considerando la congruenza con i trend demografici, così come suggerito dal piano regionale.

Per l'anno 2023 in relazione sono riportati i seguenti dati relativi al patrimonio edilizio:

¹⁰ Le valutazioni sono state confrontate ed interpretate anche con i dati reperiti dall'Agenzia delle entrate.

¹¹ popolazione (stimata al 2033) 3573 / componenti medi 2,15 = 1661 famiglie, ovvero 52 famiglie in più rispetto alle 1609 registrate.

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

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

(**) Dato comunicato dal comune di Leggiuno

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 17 unità, per il fabbisogno secondario tenendo conto della percentuale di unità classificate in A10. Il Comune, pertanto, ha ritenuto di prevedere, per i successivi 10 anni, il mantenimento di tale quota (17 unità immobiliari), riguardo a tale argomentazione non appare chiaro se le nuove 17 unità andranno, invece, a sommarsi alle esistenti o meno.

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 27 unità.

La valutazione degli alloggi considerati vuoti è contenuta nella relazione generale di Piano alle pagg. 105-106 e al 2023 i dati dell'Agenzia delle Entrate riportano 317 unità. Il Comune ha provveduto alle verifiche del dato evidenziando che *alcuni di questi alloggi considerati vuoti si trovano in edifici in un grave stato di abbandono, economicamente non suscettibili di interventi di recupero o edifici nei quali sono in corso interventi edilizi di manutenzione straordinaria per singole unità abitative (per quelli chiusi da meno tempo) e di risanamento, ristrutturazione o demolizione con ricostruzione dell'intero edificio (per quelli chiusi da più tempo).*

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. Considerato anche l'ampio utilizzo del patrimonio edilizio ai fini ricettivi, si può certamente affermare che parte di tali immobili potranno essere oggetto di recupero ai fini ricettivi e non residenziali.*

Gli alloggi non occupati costituiscono in parte anche ad una quota, determinata dalla crescente mobilità residenziale delle persone e delle famiglie, assimilabile ad un "vuoto" legato ai tempi per effettuare interventi di riqualificazione degli alloggi e ai tempi di collocazione sul mercato della proprietà e/o dell'affitto.

Attraverso la verifica, per conoscenza del territorio fatta dal tecnico comunale, si è calcolato che sono presenti altri alloggi che non sono messi sul mercato, per scelta da parte del proprietario, di tenerli liberi per future esigenze familiari o preservarli da problematiche determinate con l'affitto degli stessi.

Pertanto, il Comune considera che solo una parte di questa tipologia di alloggi potrà essere rimessa nel mercato e la stima è di circa 20 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 317 unità a 20 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:

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

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

Non si ravvisano elementi circa l'entità del fabbisogno secondario relativamente alla componente turismo; vista la vocazione turistica del territorio di Leggiuno si chiede di esplicitare se sono o debbano essere considerati eventuali alloggi necessari per soddisfare la domanda di seconda abitazione ovvero usi diversi dalla residenza anagrafica.

L'osservazione deriva dal fatto che nel Rapporto Ambientale *la funzione turistico-ricettiva viene equiparata a quella residenziale, essendo essa correlata prevalentemente alla disponibilità di seconde case, in quanto le strutture alberghiere risultano in numero sensibilmente minore. Considerando infatti, nel mese di maggior affluenza (agosto) un numero di presenze per l'anno 2023 pari a 4017, si può valutare, tenendo conto della media dei giorni di soggiorno, una contemporaneità di turisti pari a 129, mentre l'offerta di posti letto nelle strutture alberghiere è pari a 37, quindi la quota restante usufruisce dei posti letto delle strutture complementari.*

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 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 1.483.860 mc. Considerando che la volumetria relativa agli alloggi effettivamente occupati per la residenza risulta essere di 445.158 mc, questo dato è rapportato al numero dei residenti al 31.12.2023 (3.562 abitanti), il rapporto mc/abitanti per Leggiuno risulta essere pari a 125 mc/ab. e non 125 mq/ab. come scritto a pag. 107. Secondo i calcoli, infatti, il dato mq/ab. risulterebbe pari a circa 41,6 mq/ab.

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

Sempre in relazione all'anno di riferimento 2023 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 91 mq di SL per abitante o a 273 mc/ab.

Sulla base delle verifiche effettuate, in base al volume calcolato dal Dbt, Leggiuno assume per il proprio piano il valore corrispondente ad una media di 100 mq di SL per abitante.

In tal senso è opportuna una verifica anche a fronte di quanto sopra evidenziato.

In riferimento alle valutazioni effettuate al 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 = 74 unità x 2,10 (componenti famiglia) = 155
- Popolazione che si potrà insediare negli alloggi attualmente vuoti = 20 unità x 2,10 = 42

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

Da ultimo è stata verificata la volumetria prevista dal piano che viene determinata considerando l'incremento previsto negli ambiti di completamento (AC.n – totale volumetria 13.696 mc), pari a 45 abitanti (non vi rientrano gli ambiti di completamento in corso di attuazione ACv)¹² e nei lotti liberi da edificazione (totale volumetria 27.534,40 mc), pari a 92 abitanti per un totale di 137 abitanti complessivi (volumetria complessiva 41.230,40 mc). Si ricorda che, in base al PTR nell'offerta vanno comunque considerate anche le previsioni in attuazione, laddove la stessa non sia già completata.

Negli ambiti di rigenerazione (AR.n) non sono stimati abitanti teorici insediabili anche se la scheda d'ambito prevede la funzione residenziale tra quelle ammissibili.

Si reputa che questa scelta non abbia inciso sulla sostenibilità degli obiettivi quantitativi di sviluppo considerando sia l'incertezza della disponibilità di offerta sulle aree della rigenerazione nei prossimi anni, sia la presenza di ambiti di completamento che, non avendo scadenza, potranno raggiungere il 2033 non andando ad incidere né sul consumo di suolo, né sulla qualità ambientale delle aree; pertanto, concludendo, si ritiene che il carico insediativo ipotizzato dal PGT sia sostenibile.

Da ultimo e in sintesi si rileva che nei nuovi alloggi previsti e in quelli vuoti che verranno recuperati si dovrebbero insediare 197 nuovi abitanti; una parte di questi, 137 abitanti, verranno soddisfatti con la piena realizzazione degli interventi previsti dagli ambiti di completamento e interstiziali, mentre 60 abitanti potrebbero dare la possibilità di effettuare ampliamenti all'interno del tessuto urbano consolidato.

Nella stima dei fabbisogni per la definizione degli obiettivi di sviluppo la metodologia utilizzata considera quanto indicato dai criteri PTR al paragrafo 2.3.2, al di là delle precisazioni derivanti dalle considerazioni sopra riportate che potranno essere effettuate prima dell'adozione del piano. Guardando ai criteri generali ed alle previsioni residenziali proposte si ritiene che le stesse assumano il carattere della sostenibilità privilegiando interventi di densificazione del TUC e che le previsioni su suolo urbanizzabile, riconducibili ai soli ambiti di completamento che interessano in gran parte su aree intercluse e non incidono su risorse naturali significative.

¹² In questo caso si chiede di chiarire il numero degli abitanti complessivi previsti e se siano ulteriori abitanti rispetto ai 60 abitanti già considerati afferibili alla possibilità di ampliamenti nel TUC.

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 Leggiuno e le dinamiche in atto: al 2022 il numero di attività economiche presenti sul territorio comunale era pari a 219 unità, in aumento rispetto al 2012 (205 unità).

Il settore che si è maggiormente incrementato è quello dei servizi: le attività professionali, scientifiche e tecniche da 23 unità nel 2012 sono passate a 45 unità e i servizi legati alla sanità sono passati da 11 a 20.

Hanno subito un decremento il settore delle costruzioni, commercio e servizi alla ristorazione nonché le attività manifatturiere.

Rispetto alla componente commerciale si rileva che a Leggiuno, attualmente, non sono presenti né MSV né GSV ma solo esercizi di vicinato.

Il nuovo Piano conferma la vocazione turistica del territorio comunale che, secondo quanto pubblicato dall'Ufficio Studi e Statistica di Camera di Commercio sui dati sui flussi turistici del 2022 in Provincia di Varese, è in ripresa rispetto al periodo precedente alla pandemia; in particolare, l'area del lago Maggiore ha rilevato un forte incremento pari a +18% rispetto al 2019.

Secondo i dati ISTAT, nell'anno 2023 a Leggiuno erano attivi 2 alberghi la cui capacità è rappresentata da 22 camere, 37 posti letto e 21 bagni; 2 Bed and Breakfast composti da 14 posti letto; 11 alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale per un totale di 43 posti letto.

La relazione di piano effettua l'analisi dei fabbisogni dalla quale si evince che il precedente strumento urbanistico non prevedeva nuove zone produttive e artigianali; il Piano in esame, non essendo state avanzate richieste in tal senso, si concentra verso la ricettività turistica perseguendo l'obiettivo di valorizzare gli edifici esistenti e le aree che per la loro posizione e tipologia risultano più coerenti con la destinazione ricettiva/turistica.

L'unico intervento su suolo libero che nel PGT vigente (PdR) prevedeva un'attività commerciale di media dimensione è stato eliminato, la proposta di Piano ammette tale destinazione solo nell'area della rigenerazione AR3. Quindi, il nuovo DdP non individua nuovi ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane extra-residenziali su suolo libero.

Dalla lettura della documentazione non si riscontrano ampliamenti di attività in essere, diversamente gli stessi dovranno essere considerati nella stima del fabbisogno teorico¹³.

Vista la presenza delle aree della rigenerazione a funzione prevalente non residenziale, per l'attivazione delle quali potrebbe delinearsi anche uno scenario temporale più ampio rispetto a quello di vigenza del Piano e stante l'assenza di previsioni non residenziali su suolo libero, non si rilevano criticità rispetto al tema.

6.2 Consumo di suolo

La Carta del Consumo di suolo

Il nuovo PGT propone le due tavole della Carta del consumo di suolo: una riferita al 2014 (DdP 08) e una allo stato 'attuale' in variante (DdP 09), redatte correttamente secondo le definizioni e i Criteri del PTR, suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile, superficie agricola o naturale a cui si sovrappongono i perimetri delle aree della rigenerazione.

È inoltre presente la carta del consumo di suolo/carta del bilancio ecologico dei suoli (BES) previsti in trasformazione (DdP 11) corredata da due tabelle che quantificano gli ambiti di nuovo consumo di suolo e quelli in restituzione nonché la carta della qualità dei suoli (DdP 10).

Ciascun ambito (consumato o restituito) è analizzato e valutato internamente al RA. Inoltre, una sintesi della qualità dei suoli è inserita anche nella tavola DdP 11.

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

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

Dagli elaborati di riferimento per il tema e in relazione agli specifici conteggi del BES si è fatto riferimento alle tabelle riportate nella tavola di sintesi DdP 11 dove le aree in restituzione a superficie agricola o naturale ammontano complessivamente a 47.864 mq e gli ambiti di nuovo consumo di suolo a 28.163 mq.

¹³ In riferimento a quanto indicato dal PTR (paragrafo 2.3.3 – stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane) eventuali ampliamenti dovranno essere conteggiati ed eventualmente ricalibrati in base alle caratteristiche del Comune.

Dalla lettura dei documenti pubblicati si rilevano alcune aree di cui è opportuno verificare sia la classificazione da carta del Consumo di suolo (2014), sia il conseguente ruolo nel BES. Ci si riferisce in particolare all'area 81/89.vig ed alle aree 93/28.V (e intorno), 94/30.V, 95/61.V, 96/70.V, 101/75.V e 108/83.V.

Ad ogni modo, si ritiene che in generale il Piano abbia operato una revisione in merito al consumo di suolo andando a restituire oltre 24.000 mq che rendono il BES quantitativamente soddisfatto.

Anche dal punto di vista qualitativo complessivamente si rileva che il bilancio ecologico dei suoli proposto risulta positivo in quanto le aree restituite (con particolare riferimento alle aree nn. 66, 68, 70, 71, 73, 74 e 84) presentano una qualità dei suoli migliore rispetto alle aree di nuovo consumo di suolo.

A titolo collaborativo e ai fini di una più immediata verifica in fase di compatibilità del PGT, si chiede di non rinumerare le aree del BES (restituzioni e consumi) negli elaborati che verranno corretti e adottati.

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”*¹⁴.

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.

L'Amministrazione comunale ha provveduto ad approvare in attuazione della LR n. 18/2019 con la Delibera n. 28 del 18.06.2021 gli indirizzi ed i provvedimenti per la rigenerazione urbana.

Il DdP individua tre ambiti:

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

Gli ambiti oggetto di rigenerazione AR sono interessati da attività economiche degradate o dismesse, da sottoporre a processi di rigenerazione urbana.

Le trasformazioni negli ambiti di rigenerazione sono orientate al rispetto delle finalità di recupero e con le modalità di intervento definite nelle apposite schede di indirizzo; si apprezza la redazione delle suddette schede che prevedono misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile delle aree, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

7 NOTE

Dalla verifica effettuata emerge che gli elaborati della Variante al PGT sono stati redatti utilizzando i confini comunali concordati dal Comune al termine della Conferenza dei Servizi finale del 25.07.2012 e approvato dalla Provincia di Varese con Determina Dirigenziale 21.09.2012, n. 3597.

Affinché gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello ed i relativi studi conoscitivi territoriali siano riferiti a basi geografiche e cartografiche congruenti, come previsto per la realizzazione del Sistema Informativo Territoriale integrato (art. 3, L.R. 12/2005), si segnala l'opportunità di concludere – qualora non avesse ancora provveduto - la verifica dei propri limiti amministrativi, al fine di concordare l'intero perimetro comunale con tutti i comuni limitrofi, rimettendo al Comune stesso ogni valutazione in merito a modalità procedurali e tempistica. Si ricorda, inoltre, la necessità di inviare la documentazione relativa agli accordi intercorsi e i nuovi perimetri concordati alla Provincia di Varese e a Regione Lombardia, al fine della loro integrazione nelle basi cartografiche condivise.

¹⁴ 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".

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](#).

In tema del recapito dei reflui si rimanda all'Allegato della presente istruttoria trasmesso dall'Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Varese (rif. PEC n. 2562 del 20.01.2026).

Il PGT tratta il tema del RIR in riferimento alla presenza della ditta Promox S.r.L. (che stocca e movimentava quantitativi di sostanze pericolose) e della linea ferroviaria Luino-Novara, lungo la quale passano quotidianamente treni merci composti in parte da vagoni contenenti sostanze pericolose. Tale infrastruttura, nonché la linea Luino-Gallarate posta in comune di Sangiano a circa 300 m da Leggiuno, rappresentano una fonte di pericolosità dal punto di vista dei rischi chimici sia per il quantitativo che per la varietà di merce pericolosa movimentata da e verso Luino.

Leggiuno rientra nell'elenco dei Comuni che sono interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale, nel caso specifico: zone preservazione e salvaguardia ambientale – Ambiti lacuali – presenza del Lago Maggiore). Pertanto, il Comune necessita l'ottenimento del parere di compatibilità del Documento di Piano con il PTR, pertanto, dovrà trasmettere il PGT in Regione Lombardia, per quanto di competenza, dopo la sua adozione.

8 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, in merito alle scelte operate, si ritiene che il nuovo Piano proponga uno scenario a maggiore sostenibilità ambientale, rimandando, per le scelte puntuali, alle valutazioni, modifiche e/o migliori argomentazioni da parte dell'Amministrazione comunale, così come indicato al capitolo 5 in tema di paesaggio e rete ecologica.

Si richiamano le specifiche indicazioni fornite per il perfezionamento della documentazione (stima dei fabbisogni, BES e carte del consumo di suolo) anche 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, 02.02.2026

I RESPONSABILI DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa