

**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
NUOVO DOCUMENTO DI PIANO DEL COMUNE DI CREMENAGA**

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 Cremenaga, in data 29/05/2026, ha messo a disposizione la documentazione inerente al processo di VAS del nuovo Documento di Piano: in particolare si tratta di variante in adeguamento diretto al PTR, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014.

La Provincia è chiamata a partecipare al processo di valutazione ambientale del nuovo piano. 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. In tale sede la Provincia è chiamata anche a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR¹ 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.

¹ L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. 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).

3 PROPOSTA DI PIANO

Il Comune di Cremenaga propone la redazione di un nuovo Documento di Piano in adeguamento diretto al PTR considerando la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo al 2026 che, per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata tra il 25% e il 30% mentre, facendo riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, è individuata nel 20%.

Il nuovo Documento di Piano eredita e riconferma gli obiettivi strategici del PGT vigente, focalizzandosi sul contenimento del consumo di suolo, sullo sviluppo transfrontaliero (potenziamento delle attività di interscambio e miglioramento del sistema viabilistico e dei trasporti pubblici per i pendolari verso la Svizzera), sulla tutela ambientale e sulla ottimizzazione della dotazione dei servizi in un'ottica sovracomunale e sviluppo della mobilità dolce (piste ciclabili e sentieri).

Viene effettuata una ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni del PGT vigente, da cui si evince che i due Ambiti di Trasformazione esistenti (PA1 e PA2) non sono stati attuati, mentre si sono realizzati alcuni interventi relativi a servizi di previsione disciplinati dal Piano dei Servizi.

Il nuovo Documento di Piano stralcia l'ambito a destinazione produttiva PA1 e conferma l'ambito PA2 a destinazione residenziale che viene rinominato con la sigla AT1.

Il Piano delle Regole non propone ambiti nel TUC soggetti a piano attuativo. È prevista la modifica delle norme vigenti, provvedendo ad integrarla anche in riferimento alle nuove normative entrate in vigore; chiarirla nei punti che possono essere di difficile interpretazione e introdurre nuovi concetti e modalità che dovrebbero facilitare la realizzazione dei progetti. Data la ridotta entità delle grandezze e la carenza di aree di atterraggio, il nuovo piano non prevede la cedibilità su base generalizzata dei crediti compensativi. Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, è ammesso tra fondi ricompresi nei tessuti residenziali, nel rispetto dei limiti e parametri massimi ammessi in ciascun tessuto.

4 IL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale (RA) analizza il contesto territoriale attraverso tematiche principali e procede con la verifica della coerenza esterna ed interna del piano, per poi concludere con l'analisi di sostenibilità e la proposta di monitoraggio.

Per quanto riguarda la coerenza esterna, evidenzia che gli obiettivi di pianificazione del PGT sono coerenti con gli obiettivi di pianificazione sovraordinata. In relazione al PTR la valutazione di coerenza tra i Pilastrini e gli obiettivi del piano regionale e gli obiettivi del nuovo PGT ha rilevato una piena coerenza in particolare in relazione a Coesione e connessioni, Attrattività, Resilienza e risorse, Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione e Cultura e paesaggio. In relazione al PPR il RA riconosce che le azioni del PGT convergono al conseguimento degli obiettivi paesaggistici regionali, senza individuare criticità potenziali rispetto agli obiettivi dello stesso, ma al contrario ponendosi come scelte previsionali migliorative

in relazione al tema paesaggistico. Per quanto concerne la coerenza con il PTCP, è stato verificato il recepimento delle tematiche sovraordinate con una sostanziale coerenza tra il PGT e gli obiettivi del piano provinciale; il nuovo piano propone una strategia generale volta alla riduzione delle previsioni insediative, nel rispetto dell'identità dei singoli nuclei (Cremenaga, Campagna, Avigno), garantendo la coerenza degli obiettivi correlati alla naturalità e alla rete ecologica, come anche al paesaggio sia agrario (dato l'alto valore agricolo dei terreni di fondovalle così come individuati dal PTCP) che naturale.

Il RA ha poi verificato la coerenza interna del PGT, procedendo con una specifica disamina delle trasformazioni previste dal piano, riepilogandone le principali caratteristiche e le relative considerazioni ambientali emerse, volte a valutare gli impatti che la trasformazione ha sulle diverse matrici ambientali. Per ogni ambito vengono indicate delle mitigazioni.

Il RA procede con l'analisi della sostenibilità delle diverse componenti ambientali anche attraverso l'individuazione di diversi indicatori. Il documento si chiude con una valutazione complessiva di sostenibilità del piano.

5 CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA DI PIANO

Il nuovo piano, ricalcando gli obiettivi del PGT vigente, pone l'attenzione prevalentemente sui servizi pubblici, proponendo azioni volte alla creazione di una rete di servizi e percorsi di mobilità lenta che rendano il comune attrattivo anche sotto il profilo turistico.

Non emergono scelte pianificatorie che stravolgono l'assetto vigente e in generale si riscontra una maggiore attenzione al tema ambientale, con l'introduzione di un progetto di rete ecologica comunale finora assente.

5.1 Agricoltura e boschi

In relazione al tema dell'agricoltura, si rileva che il comune di Cremenaga, in Comunità Montana Valli del Piambello, appartiene alla Regione Agraria n. 2 – Montagna tra il Verbano ed il Ceresio. Il piano prevede la restituzione alla naturalità e al sistema agricolo di aree precedentemente edificabili (come l'ambito PA1), con l'obiettivo di rafforzare il corridoio ecologico e rispettare i valori storici del paesaggio agrario.

La Revisione del PTCP, adottata con Deliberazione Consiliare n. 15 del 23/04/2026, non prevede ambiti agricoli provinciali sul territorio comunale.

5.2 Paesaggio

Il territorio di Cremenaga, situato nell'Alto Varesotto tra il Luinese e il Ceresio, si configura come un ambito montano di elevato pregio ambientale (dichiarato area di notevole interesse

pubblico² ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004), dominato dai versanti delle Prealpi varesine e segnato a nord dal corso del fiume Tresa, che funge da confine naturale con la Svizzera.

Gli indirizzi del PPR, che colloca il comune nel sistema della montagna e nell'unità tipologica "paesaggi della montagna e delle dorsali" della fascia prealpina, sono recepiti dal piano. In merito alla salvaguardia paesaggistica, gli obiettivi di sostenibilità espressi nel rapporto ambientale, così come politiche di intervento ed obiettivi definiti nel documento di piano, sono in linea con gli indirizzi del PTCP, così come le previsioni del PGT che risultano sostenibili sotto il profilo paesaggistico.

5.3 Sistema naturale e Rete ecologica

Entro il territorio comunale di Cremenaga non si individuano elementi della Rete Natura 2000. Il piano non prevede trasformazioni interferenti con le reti ecologiche sovraordinate.

In merito alle scelte di piano si riconosce che la restituzione dell'area 18 della tavola del BES è significativa per il potenziamento del corridoio fluviale che potrebbe, pertanto, essere ridisegnato a comprendere tale ansa.

Per quanto riguarda la previsione del percorso ciclopedonale lungo il fiume Tresa, il progetto dovrà riferirsi ai criteri della Revisione del PTCP adottato, volti a bilanciare la fruizione turistico-escursionistica con la tutela della biodiversità e la sicurezza idraulica.

Si ricorda che una fascia vegetazionale di almeno 20 metri dal limite dell'alveo è considerata il minimo per garantire la funzionalità del corridoio fluviale e che la progettazione dovrà tenere conto della morfologia e della pericolosità idraulica, evitando conflitti tra strutture rigide (come i basamenti delle piste) e le dinamiche fluviali naturali (erosione, sedimentazione, piene). La rete dei percorsi ciclopedonali andrebbe completata utilizzando preferibilmente i percorsi interpoderali esistenti e limitando l'affiancamento ai corsi d'acqua, sia per evitare i conflitti tra strutture rigide e dinamiche fluviali, sia per aumentare stimoli visivi e interazioni con le diversità dei paesaggi attraversati, fondamentali per comprenderli.

Rete ecologica comunale

La realizzazione di un progetto di rete ecologica a livello locale deve prevedere il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di livello provinciale in uno schema sovralocale individuato a supporto del DdP, nonché il loro adattamento alla scala comunale nella tavola della REC, da produrre a supporto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi in cui esplicitare la relativa normativa, anche in raccordo con la più generale normativa del PGT relativa al sistema agricolo o ambientale comunale. Per quanto riguarda le Rete Ecologica

² Decreto che tutela la zona della collina e dei grandi laghi, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 136 del 26 maggio 1972

Provinciale, sia nella tavola cartografica che in normativa, è necessario fare riferimento al PTCP adottato.

Il nuovo PGT propone un progetto di REC nella tavola PdS 03 “Rete Ecologica Comunale”, che non si limita a recepire gli schemi sovraordinati, ma li declina con una migliore definizione alla scala locale, individuando i corridoi che connettono, in direzione nord-sud, l’ambito del fiume Tresa con il versante collinare a sud. Vengono individuate le zone prevalentemente boscate che si innervano verso il tessuto urbano consolidato come ‘elementi di supporto della REC in ambito urbano e periurbano’. Un corridoio ecologico locale viene identificato lungo la fascia del torrente Vallone, che risulta essere tra l’altro soggetto ad esondazioni anche frequenti, come illustrato dal PGRA. Si ritiene che lo stesso debba essere considerato un corridoio ecologico fluviale, cui associare specifica normativa di tutela attiva.

Si rileva che la REC riporta correttamente anche il varco della Comunità Montana Valli del Verbano.

Il piano dovrà supportare il disegno di REC con specifica normativa nel piano dei Servizi integrando gli obiettivi e gli indirizzi provinciali condivisi dal progetto di piano comunale nella declinazione del progetto di rete locale.

5.4 Viabilità e infrastrutture

Il piano prevede alcuni interventi stradali locali interni al tessuto urbano per la fluidificazione del traffico veicolare, e un collegamento stradale tra via Dogana e via dei Prè, da realizzarsi sul sedime della strada poderale esistente in modo tale da avere un’alternativa al transito veicolare verso la dogana italo-svizzera, in attuazione di una previsione viabilistica già individuata dal vigente PGT. Non vengono previsti interventi su strade di interesse provinciale.

Con riferimento al Decreto Direttoriale n. 233 del 12/06/2025 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Dipartimento Trasporti e Navigazione – Direzione Generale Trasporto Pubblico Locale, il Comune di Cremenaga ha predisposto nell’agosto 2025 il Piano di Sviluppo Strategico della Rete Ciclabile Urbana, con lo scopo di promuovere la mobilità sostenibile e migliorare la qualità di vita dei propri cittadini, attraverso lo sviluppo di una rete ciclabile comunale efficiente e sicura, che coniughi tali caratteristiche alla qualità ambientale dei percorsi, in considerazione delle opportunità che offre in tal senso il territorio comunale di Cremenaga, la cui parte nord presenta bellezze paesaggistiche rilevanti, quali l’argine del fiume Tresa, boschi di pregio e vasti prati al contorno. Il Piano di Sviluppo prevede un nuovo tratto



Figura 1

ciclabile lungo l'intera percorrenza dell'argine fluviale del Tresa con collegamenti verso il centro abitato, come riportato nella tavola PdS2.

Nel merito, si chiede di chiarire la differenza tra le voci di legenda che riferiscono due tipologie di percorsi: *percorsi ciclopeditali in progetto* e *Ipotesi di tracciato di nuovi collegamenti ciclopeditali*.

La Revisione del PTCP adottato contiene i *criteri per la mobilità ciclopeditale*³, cui riferirsi per la localizzazione e la progettazione dei percorsi ciclopeditali a scala locale, anche in riferimento alla tipologia di utenza per cui sono pensati. Si ricorda, inoltre, il nuovo Piano Strategico Provinciale della Mobilità Ciclistica (PSMC) recentemente adottato, che contiene Linee Guida Tecniche, illustrazione di buone pratiche di progettazione, realizzazione o manutenzione relative ai servizi alla ciclopeditività.

5.5 Componente geologica

Nella documentazione è presente l'aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT.

Si ricorda che il nuovo PGT dovrà essere corredato dall'Allegato 1 - schema di asseverazione (ex DGR 6314/2022), che con essa andrà adottato e approvato. L'allegato deve essere firmato dal geologo e dal progettista del piano (o dal tecnico comunale).

5.6 Servizi idrici

Si allega il parere di ATO (Protocollo N. 33505 del 08/07/2026)

5.7 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

La relazione riporta i dati demografici relativi a Cremenaga che ha una popolazione, al 31 dicembre 2024, di 766 abitanti, con una densità molto bassa pari a 171,81 abitanti/kmq, decisamente inferiore a quella media provinciale, pari a circa 736 abitanti/kmq. Al 31/12/2023 (popolazione 792 abitanti) il numero di famiglie è pari a 344. L'evoluzione demografica della popolazione negli ultimi venti anni ha avuto un andamento di sostanziale stabilità, la variazione media annua è infatti dello 0,04%, confermata anche nell'ultimo quinquennio.

Per il calcolo del fabbisogno il piano propone l'analisi dell'andamento demografico in termini di famiglie residenti degli ultimi 5 anni, i cui valori risultano essere maggiormente confrontabili e congrui con lo scenario centrale previsto dal CRESME (si veda tabella elaborata dal comune), prevedendo un trend medio annuo di 1 famiglia, che corrisponde ad un aumento di 10 nuclei famigliari in 10 anni, considerando 2,2 persone in media per nucleo familiare.

³ Criteri per il governo del territorio- Cap. 3

PREVISIONI POPOLAZIONE CRESME			
Proiezioni anno 2033	SCENARIO basso	SCENARIO centrale	SCENARIO alto
Popolazione	788	809	833
Famiglie	347	355	364

Seguendo il metodo del PTR per il calcolo del fabbisogno residenziale, il piano prevede anche una quota per il fabbisogno secondario (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc.) che, a seguito di interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare, viene calcolato in 4 unità immobiliari (pari al numero di abitazioni censite in categoria A10 per l'anno 2024).

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, viene stimata a partire dai volumi di compravendita comunale registrati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato immobiliare – Consultazione valori immobiliari dichiarati) in termini di Numero di Transazioni Normalizzate (NTN): per il comune di Cremenaga risultano 10 atti di compravendita di unità immobiliari, che vengono pertanto considerati indicativamente come quota di fabbisogno immobiliare frizionale.

Il piano precisa che per alloggi vuoti intende quelli non occupati, per un periodo superiore ai 6 mesi, da famiglie residenti come prima casa o da persone non residenti come casa per vacanza, il dato ISTAT pari a 36 unità, è stato ulteriormente verificato in base alla conoscenza del territorio, fatta dall'ufficio tecnico comunale, determinando che solo una parte degli alloggi potrà essere rimesso nel mercato, pari a circa 4 unità immobiliari.

Riassumendo, si prevede pertanto un **fabbisogno in termini di nuove unità immobiliari** tendenzialmente attese per il prossimo decennio pari a **24 alloggi**, somma di:

- + 1 unità all'anno per incremento previsionale dei nuclei familiari per un totale di 10 alloggi
- + 4 alloggi ad uso non residenziale (altri usi)
- + 10 unità per mercato immobiliare

In base a quanto indicato nel PTR, a questi vanno sottratti i 4 alloggi vuoti o sottoutilizzati, ottenendo un fabbisogno di **20 nuovi alloggi**.

L'offerta di piano risponde al fabbisogno insediativo attraverso l'ambito di trasformazione AT1, che prevede 14 alloggi, e con l'offerta aggiuntiva di 9 nuovi unità immobiliari realizzabili con interventi su lotti liberi e di ampliamento dell'esistente nel tessuto consolidato, considerando un parametro mq/abitante pari a 70 mq/abitante o in 154 mq/abitazione, **per un totale di 23 alloggi**.

Considerazioni

Come riportato nel PGT, il Documento di Piano deve determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e, in particolare, l'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della minimizzazione del consumo di suolo. Ciò premesso, l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 individua una metodologia⁴ (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo, utilizzata nella redazione del nuovo piano, che si propone di quantificare:

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

Si tratta, quindi, di valutare l'entità del fabbisogno di abitazioni relativo alla popolazione attuale e stimabile per il futuro e confrontarla con lo stock di offerta disponibile, comprensiva dell'offerta potenziale derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici in vigore. Nello specifico il fabbisogno primario teorico deve risultare come somma tra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuta sottraendo al numero di famiglie residenti e nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione (derivanti dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati) e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà.

Visto quanto sopra, si rileva e si apprezza, in primo luogo, che il piano abbia utilizzato il metodo proposto dal PTR per il calcolo del fabbisogno residenziale.

Si solleva una perplessità riferita al metodo con cui vengono conteggiati i fabbisogni per altri usi e per il mercato immobiliare, per cui il metodo di calcolo dovrebbe rapportare il numero di unità adibiti ad altri usi o temporaneamente sul mercato immobiliare al numero di alloggi esistenti e applicare la medesima proporzione al numero di nuovi alloggi previsti, per determinare un eventuale surplus di alloggi da accantonare per altri usi o per la fluidità del mercato.

Tuttavia, vista la difficoltà di effettuare una stima del fabbisogno in comuni molto piccoli in assenza di dinamiche che possano determinare modifiche sostanziali al trend in corso, visti i numeri contenuti e le peculiarità locali, non sembrano sussistere particolari criticità in relazione alla sostenibilità del piano sotto il profilo ambientale.

⁴ Già ricordata anche in fase di Scoping nel parere rilasciato con DD n. 245 DEL 04/11/2022

5.8 Stima del fabbisogno per altre funzioni urbane

Considerando che l'unica area prevista dal PGT vigente destinata ad attività produttive e denominata PA1 è stata eliminata nel nuovo piano, in assenza di nuove aree da destinare a funzioni produttive e artigianali, salvo il mantenimento delle poche esistenti, il piano non ha ritenuto necessario effettuare verifiche del fabbisogno per tali funzioni.

5.9 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 primo PGT 2011 (DdP 8) e una allo stato 'attuale' riferita al nuovo PGT (DdP 9), redatte 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 naturale⁵. Le tavole riportano il calcolo delle superfici e il calcolo dell'indice del consumo di suolo (in legenda è presente la voce relativa alle aree della rigenerazione che però non sono previste dal piano).

In generale, le due tavole risultano complete e coerenti sia con lo stato di fatto che con lo stato di progetto. Nelle tavole vengono distinte le superfici su suolo libero degli ambiti di trasformazione, pur non differenziando tra funzione residenziale e non residenziale. Non vengono evidenziate aree/interventi non soggetti al rispetto della soglia di riduzione del consumo suolo comunale e/o del BES (interventi pubblici sovracomunali, interventi soggetti ad autorizzazioni temporanee; ampliamenti di attività economiche esistenti e interventi SUAP).

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

Si rileva la presenza della tavola riferita al BES (PdR04) corredata da una tabella che quantifica il bilancio e ne riporta la valutazione della qualità dei suoli, suddivisa in cinque classi. Il bilancio riporta in restituzione due aree che risulta necessario verificare ed eventualmente stralciare dal calcolo:

area PGT	Sup. mq	Note
12Vig	1096	In fascia di rispetto depuratore (inedificabile)
22Vig	1000	Sup. <2500 mq interclusa e quindi da considerare sup. urbanizzata

Si segnala che con le correzioni soprariportate il bilancio risulterebbe superiore a zero, pur potendo recuperare superfici da quelle utilizzate ai fini della soglia di riduzione.

Rispetto al tema della qualità delle aree messe a bilancio, sia sotto il profilo dei suoli restituiti, sia per i suoli consumati, il BES risulta coerente con i principi del PTR.

⁵ Si ricorda che non è il Documento di Piano ma è il PdR che 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)

Soglie di riduzione del consumo di suolo

In merito al calcolo delle soglie di riduzione del consumo di suolo, si rileva che il PGT, in adeguamento al PTR, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014, ha previsto una riduzione del 100% in relazione alla soglia per altre funzioni urbane, eliminando l'unico ambito di trasformazione a destinazione produttiva (PA1) presente nel PGT vigente al 2014.

Per quanto riguarda la soglia residenziale invece, pur esistendo un ambito di trasformazione residenziale non attuato (PA2), il PGT propone la restituzione di un'area urbanizzabile a edificazione diretta lungo il fiume Tresa (area 18 nella tavola del BES, vedi figura 2). Tale proposta non è contemplata né dalla normativa regionale né dai criteri del PTR, che recita *"Laddove per comprovate necessità urbanistiche o connesse alle qualità dei suoli i Comuni propongano la riduzione di consumo di suolo afferente ai Piani Attuativi su suolo libero del Piano delle Regole anziché degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del Documento di Piano, tale riduzione potrà essere computata nella soglia di riduzione del consumo di suolo, fatte salve le verifiche, da parte delle Province/Città metropolitana, della coerenza rispetto ai presenti criteri di riduzione del consumo di suolo."*

Si prende atto che il PGT vigente di Cremenaga non prevede piani attuativi su suolo libero del PdR e si può valutare che, rispetto ai criteri di qualità di riduzione del consumo di suolo, l'area proposta in restituzione sia di maggiore qualità ambientale rispetto ad una eventuale restituzione parziale dell'ambito PA2, che risulterebbe interclusa e di scarso valore sia agricolo che ambientale. Lo stralcio dell'ambito PA2 sarebbe significativo ai fini degli obiettivi del legislatore solo se l'area venisse convertita interamente, andando a svolgere un ruolo strategico, magari ospitando produzioni tipiche o di qualità (DOP, IGP), agriturismo, fattorie didattiche.

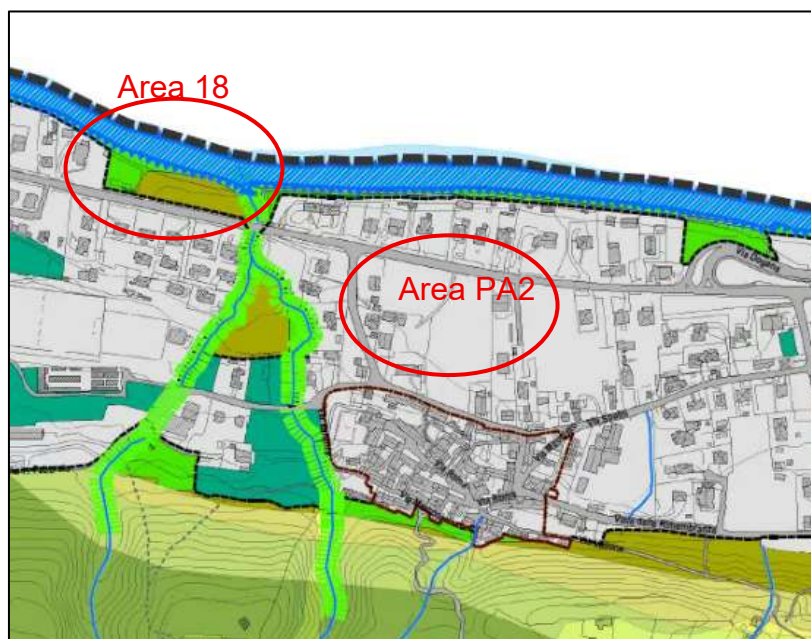


Figura 2

Pertanto, ai fini della coerenza con i criteri del PTR per il calcolo della soglia di riduzione residenziale, la proposta così formulata non è accoglibile e risulta necessario rivedere le aree

in restituzione. In alternativa, si ricorda che il PTR prevede che *anche al fine di consentire l'indifferenza funzionale o la flessibilità del piano comunale, il rispetto della soglia di riduzione può essere verificato in termini di saldo assoluto di riduzione del consumo di suolo dovuto per le diverse destinazioni degli AT del PGT vigente (residenziale o altra funzione urbana), a prescindere dalla destinazione finale assunta nella Variante di PGT*. Pertanto, visto che la superficie restituita per le funzioni non residenziali copre anche l'intera superficie da restituire per le funzioni residenziali (pari al 25% della superficie urbanizzabile dell'ambito PA2), il Comune potrebbe proporre la verifica del saldo assoluto motivandone adeguatamente le ragioni (flessibilità, valore dei suoli, comprovate necessità urbanistiche, ecc).

Aree della rigenerazione

Il Piano evidenzia che, a seguito dell'emanazione della LR n. 18/2019 relativa alla semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale e per il recupero del patrimonio edilizio esistente, non sono state presentate e protocollate presso il Comune di Cremenaga richieste di recupero e rigenerazione di patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 40bis della LR n. 12/2005, né il Comune di Cremenaga ha individuato, a mezzo di delibera consiliare, immobili che presentassero le caratteristiche di criticità (dismissione, degrado, sottoutilizzo) tali da dover effettuare politiche di rigenerazione. Pertanto, il nuovo PGT non individua ambiti assoggettati a rigenerazione urbana.

6 NOTE

A titolo collaborativo si fa presente che la documentazione presenta alcuni refusi che hanno, a volte, creato una certa confusione nella redazione del presente parere. A titolo di esempio si segnala, in riferimento alle norme, un refuso all'Art. 41 – Percorsi pedonali e ciclabili in cui si fa specifico rimando al progetto "ciclovia del lago Maggiore" che non interessa il territorio del comune di Cremenaga; nella Relazione il capitolo della Rete ecologica e rete verde fa riferimento ad altro comune.

Dalla verifica effettuata emerge che gli elaborati della VAS del PGT sono stati redatti utilizzando il confine comunale concordato dal Comune con il Comune di Luino (Verbale del 17/07/2025) e con i comuni di Cadegliano Viconago e Montegrino Valtravaglia (Verbale del 25/07/2025).

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](#). Stante il procedimento di revisione del PTCP in itinere si ricorda che la valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici sarà effettuata rispetto al PTCP vigente al momento dell'adozione degli stessi, pertanto per gli strumenti urbanistici adottati prima dell'entrata in vigore del nuovo PTCP si farà riferimento al PTCP 2007, diversamente, gli strumenti adottati successivamente all'entrata in vigore del nuovo PTCP dovranno garantire la compatibilità e l'attuazione delle nuove norme.

7 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, in merito alle scelte operate, emerge un nuovo PGT che conferma obiettivi e strategie del piano vigente, attraverso una ridefinizione di alcune previsioni e del tessuto urbanistico, che consentono di valutare il piano sostenibile.

Si richiamano i rilievi sulle verifiche al BES e alla soglia di riduzione del consumo di suolo residenziale (paragrafo 5.9) al fine della successiva valutazione di coerenza rispetto ai criteri del PTR.

Varese, 08/07/2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Nadia Quadrelli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson