



COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

Settore Territoriale

Responsabile del Procedimento: Arch. Valeria Casali

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA RIFERITA ALLA VARIANTE PUNTUALE AL DOCUMENTO DI PIANO, AL PIANO DELLE REGOLE E AL DOCUMENTO DEI SERVIZI FINALIZZATA AL RIASSETTO DEI SERVIZI SCOLASTICI E SPORTIVI CHE INTERESSANO GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – ID 133220.

PARERE MOTIVATO A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI A SEGUITO DELLA ADOZIONE.

L'Autorità Competente per la Vas, d'intesa con l'Autorità Procedente

VISTI

- la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, "Legge per il governo del territorio", con la quale la Regione Lombardia ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- l'art.14, comma 1, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 'Norme in materia ambientale così come modificato dal decreto legislativo 16 gennaio 2008, n.4;
- gli Indirizzi generali per la valutazione ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n.VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione del 30 dicembre 2009, n. VIII/10971;
- gli ulteriori Indirizzi generali per la valutazione ambientale (VAS) approvati con DGR n.9/761 del 10/11/2010 "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; D.c.r. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971"
- il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale" concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)" e s.m.i;
- il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 4 agosto 2017 e pubblicato in gazzetta ufficiale del 5.10.2017, n.233 il quale individua le linee guida per i piani di mobilità sostenibile, ai sensi dell'art.3, comma del D.Lgs 16.12.2016, n.257;

PRESO ATTO CHE:

- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 23 ottobre 2023 il Comune di Luino ha dato avvio al procedimento della Variante 'Puntuale' al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), Documento di Piano e Piano dei Servizi, finalizzata al riassetto dei servizi scolastici e sportivi derivanti dalle modifiche delle corrispondenti agli Ambiti di Trasformazione delle Aree Centrali, avviando altresì, con le modalità previste dall'articolo 4 della stessa legge regionale e dalle ulteriori disposizioni statali e regionali vigenti, la relativa adeguata procedura di valutazione ambientale strategica (VAS);
- Che l'avviso di avvio del procedimento della Variante puntuale e della Valutazione Strategica Ambientale (VAS) è stato:

- pubblicato all'Albo Pretorio Comunale dal 30/10/2023 al 14/11/2023;
 - pubblicato sul quotidiano "La Prealpina" del 15/11/2023;
 - pubblicato sul BURL del 15/11/2023;
 - esposto negli spazi istituzionali;
 - inserito nel sito web comunale e sul sito web Regione Lombardia – SIVAS.
- Sono stati individuati i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:
 - ARPA Lombardia
 - ATS Insubria
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per Le Province di Como, Lecco, Monza E Brianza, Pavia, Sondrio e Varese
 - Regione Lombardia
 - Provincia di Varese
 - Ufficio d'Ambito Territoriale della Provincia di Varese
- Sono stati individuati i seguenti enti territorialmente interessati:
 - Dipartimento del Territorio del Canton Ticino
 - Comunità Montana Valli del Verbano
 - Comune di Agra
 - Comune di Cannero Riviera
 - Comune di Cannobio
 - Comune di Cremenaga
 - Comune di Dumenza
 - Comune di Germignaga
 - Comune di Maccagno con Pino e Veddasca
 - Comune di Montegrino Travaglia
 - Comune di Tresa (CH)
- Sono stati individuati i seguenti i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale:
 - Ufficio Scolastico Provinciale di Varese
 - FS SISTEMI URBANI S.R.L. Area Lombardia
 - RETE Ferroviaria Italiana S.p.A.
 - RFI Vicedirezione Generale Network Management Infrastrutture
 - Ascom - Luino
 - Ordine degli Architetti della Provincia di Varese
 - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese
 - Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese
 - Associazione Verbano Express
 - Nuova Pro Loco Città di Luino
 - Tavolo per il Clima Luino
 - Associazione Amici del Liceo
 - Accademia Musicale Pietro Bertani
 - Liceo Scientifico "Sereni"
 - Istituto Statale di Istruzione Superiore "Città di Luino - Carlo Volontè"
 - Istituto di Formazione Professionale – Sede di Luino
- Con atto di nomina dell'Autorità competente e dall'Autorità procedente per la VAS con deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del 18 novembre 2024;
 - Con comunicazione protocollo n. 29024 del 29 settembre 2024 e protocollo n. 32816 e 32817 del 29 ottobre 2024, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e i singoli settori pubblici interessati sono stati invitati alla prima Conferenza di Vas (scoping);
 - In data 25 ottobre 2024 si è tenuta la prima conferenza di Vas di cui è stato redatto verbale pubblicato su sito istituzionale del Comune, sul sito regionale Sivas e trasmesso a tutti i soggetti invitati;
 - Con comunicazione protocollo n. 1437 del 16 gennaio 2025 è stata convocata la seconda conferenza di valutazione;

- Sono state intraprese le seguenti iniziative di partecipazione:
 - Pubblicazione della proposta del Documento di Piano, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica sul sito istituzionale del Comune di Luino;
 - Pubblicazione della proposta del Documento di Piano, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica sul sito web Regione Lombardia – SIVAS;
 - Messa a disposizione del pubblico della proposta del Documento di Piano, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- da parte dei soggetti convocati sono pervenuti i pareri scritti di seguito elencati e comunque allegati integralmente al presente parere motivato:
 - Prot. 6664 del 27/02/2025 da parte di Ascom Luino;
 - Prot. 6817 del 03/03/2025 da parte di Sistemi Urbani;
 - Prot. 6818 del 03/03/2025 da parte di ARPA Lombardia - Dipartimento di Como e Varese;
 - Prot. 6839 del 03/03/2025 da parte di Provincia di Varese – Area Tecnica. Settore Territorio;
 di seguito allegati;

Non sono pervenuti osservazioni e contributi dalle parti sociali coinvolte.

- In data 10 marzo 2025 è stata svolta la Conferenza di valutazione finale della VAS, di cui è stato redatto il relativo verbale di seguito allegato;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28/04/2025 è stata approvata la Variante Puntuale al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Documento dei Servizi finalizzata al RIASETTO DEI SERVIZI SCOLASTICI E SPORTIVI CHE INTERESSANO GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE;
- A seguito di richiesta di avvio al procedimento per la verifica di compatibilità con il PTCP e con il PTR, sono stati trasmessi i seguenti contributi allegati integralmente al presente parere:
- Prot. 30004 del 09/10/2025 da parte di Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi;
- Prot. 30474 del 14/10/2025 da parte di Provincia di Varese – Area Tecnica-Settore Territorio;

PRASO ATTO che:

i pareri e i contributi dagli Enti suddetti non hanno comportato variazioni in merito agli argomenti della Valutazione Ambientale Strategica.

Valutati gli effetti prodotti dalla proposta del PGT analizzati nel Rapporto Ambientale;

DECRETA

1. di esprimere, ai sensi dell'art. 10 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e degli Indirizzi Generali per la valutazione ambientale di piani e programmi approvati dal Consiglio regionale DGR n.9/761 del 10/11/2010 “Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971”, in attuazione del comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, **Parere positivo** circa la compatibilità ambientale della Variante al PGT a patto che vengano effettuate le integrazioni illustrate nel documento di controdeduzioni di seguito allegato.
2. di pubblicare copia del presente decreto sul sito SIVAS e sul sito internet comunale.

Luino, 27/10/2025

L'autorità Procedente
per la V.A.S.

L'autorità Competente
per la V.A.S.

firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO ALLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO FINALIZZATA AL RIASSETTO DEI SERVIZI SCOLASTICI E SPORTIVI DEL COMUNE DI LUINO (VA), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, DELLA L.R. N. 12/2005.

DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 23 DEL 28/04/2025.

RIFERIMENTI PROCEDURALI

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con DCR n. 951 del 19/01/2010 e integrato ai sensi della l.r. 31/2014 con DCR n. 411 del 19/12/2018 (BURL n. 11 del 13/03/2019 serie avvisi e concorsi) - all'interno della Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata dal Comune di Luino (VA) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della l.r. 12/2005, all'accertamento dell'idoneità dello strumento adottato a concorrere al conseguimento degli obiettivi assunti nel Piano Regionale e in particolare alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "*Ambito del lago Maggiore*".

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario di competenza regionale sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi - è stata coinvolta l'Unità Organizzativa Programmazione territoriale e paesistica, mentre la verifica tecnica di coerenza con il PTR nel suo complesso è stata effettuata con riferimento alla compatibilità delle modifiche apportate al Documento di Piano (DdP) dalla Variante in oggetto. Tuttavia, nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi alla Variante nella sua interezza, ricomprendendo anche le modifiche apportate al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS), oltre che gli elaborati prodotti in sede di VAS; i quali concorro, per quanto di competenza, a tradurre le strategie contenute nel Documento di Piano in azioni e norme attuative.

Pertanto, gli eventuali riferimenti a PdR, PdS e VAS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale del PGT, anche in considerazione degli elementi di dettaglio gestionale disciplinati all'esterno del DdP.

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati oggetto di incontro preliminare con i referenti dell'Amministrazione comunale e i tecnici estensori del Piano tenutasi in videoconferenza il giorno 23/09/2025¹. È stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della l.r. n. 12/2005.

PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Luino è stato approvato con Delibera di CC n. 6 del 20/03/2013, pubblicata sul BURL (Serie avvisi e concorsi) n. 37 del 11/09/2013, in seguito oggetto di variante approvata con DCC n. 1 del 21/04/2020 pubblicata sul BURL (Serie avvisi e concorsi) n. 34 del 25/08/2021. La validità del Documento di Piano è stata prorogata, ai sensi dell'art. 5 della l.r. 31/2024, con DCC n. 1 del 26/02/2019.

La variante in esame è focalizzata sul riassetto dei servizi scolastici e sportivi e sulla rigenerazione urbana delle aree centrali del territorio comunale. L'obiettivo principale è la creazione di un Polo Scolastico-Sportivo (TRSS) in parte dell'area dismessa dell'ex scalo ferroviario, che comporterà il trasferimento delle scuole secondarie superiori dalle loro sedi attuali. Questo spostamento permetterà di rendere disponibili gli attuali siti scolastici per una successiva rigenerazione a scopo residenziale e funzioni connesse, anche con incentivi volumetrici, identificati dalla variante come ambiti di rigenerazione (ARU.A, ARU.B, ARU.C, ARU.D). Inoltre, la variante modifica la destinazione d'uso dell'area di Margorabbia (AVP88) per distinguere le attrezzature sportive (ASP88) dal verde pubblico e aggiorna l'area ex Visnova (TRC3). Nello specifico la variante al DdP prevede:

¹ All'incontro erano presenti in rappresentanza del Comune di Luino: arch. Francesca Porfiri (assessore all'urbanistica), dott.ssa Chiara Redaelli (responsabile Area Territorio), arch. Valeria Casali (referente Area Territorio), arch. Anna Manuela Brusa Pasquè (estensore della variante in esame).

- la modifica del perimetro dell'ambito di trasformazione delle aree centrali definito con la sigla TRC2- Scalo ferroviario (zone TRC2.a e TRC2.b) riconducendolo alla effettiva area occupata dallo scalo ferroviario, mantenendo in parte gli stessi contenuti, obiettivi e prescrizioni del piano vigente e la previsione nella restante parte dell'ambito TRC2 del Ddp vigente di nuovo ambito denominato TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO;
- l'individuazione di 4 nuovi ambiti di rigenerazione urbana ("ARU A" ex "A.I.S.7" Scuola media superiore "ISIS", "ARU B" ex "A.I.S.8" Scuola media superiore ITIS, "ARU C" ex "A.I.S.10" Scuola media superiore liceo, "ARU D" ex "A.I.S.78" Centro di formazione professionale) di cui si prevede l'approvazione dei relativi strumenti attuativi solo a seguito dell'attuazione delle previsioni contenute nel nuovo ambito TRSS con relativo trasferimento delle attività scolastiche;
- l'integrazione delle prescrizioni contenute nella scheda d'ambito TRC3 – area ex Visnova con specifiche indicazioni determinate dalla sottoscrizione della relativa convenzione già stipulata.

Per quanto riguarda il PdS la variante si occupa dell'aggiornamento delle schede relative alle strutture scolastiche in prevista dismissione. In tali schede vengono introdotte, in coerenza con quelle previste dal DdP, nuove modalità di intervento che potranno attuarsi, dopo l'attuazione dell'ambito TRSS e della revisione della scheda denominata AVP88 "attrezzature a verde pubblico", per adeguarla all'effettivo uso attuale con distinzione delle aree verdi da quelle a destinazione sportiva. Viene inoltre individuata una nuova area destinata a verde pubblico, denominata AVP 173, all'interno dell'ambito di trasformazione in corso di attuazione TRC3.

Le varianti al PdR riguardano invece la revisione della viabilità per recepimento delle previsioni del PGU e del BICIPLAN.

Tra le diverse modifiche apportate dallo strumento adottato, alcune sono risultate particolarmente significative ai fini della presente istruttoria:

- a) l'Ambito di Trasformazione TRC2 vigente, di 169.149 mq, è stato modificato e ridotto, e ora è definito come due distinte aree, TRC2a (133.359 mq) e TRC2b (2.170 mq), per un totale di 135.529 mq; la differenza di superficie, pari a 33.620 mq, corrisponde all'area che è stata destinata al nuovo ambito TRSS;
- b) la previsione di trasformazione ad ambiti di rigenerazione a destinazione residenziale di quattro strutture scolastiche e delle relative aree di pertinenza, individuati con la sigla ARU;
- c) la previsione di ampliamento degli spazi esistenti dedicati ad attrezzature sportive, precedentemente impropriamente inclusi all'interno dell'area AVP88 classificata come verde pubblico, per una superficie di 4.310 mq.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COERENZA DEL PGT CON GLI ORIENTAMENTI DEL PTR

Premesso che nel DdP vigente il Comune si è riconosciuto nel **Sistema Territoriale della Montagna** e nel **Sistema Territoriale dei Laghi** individuando il necessario rapporto di coerenza con gli stessi, si segnala che la procedura in esame è stata invece sviluppata senza assumere, anche solo mediante una sintetica analisi di coerenza, quale quadro programmatico sovra locale il Piano Territoriale Regionale e il PTCP della Provincia di Varese.

Rammentato che in base all'art. 20 della l.r. 12/2005, "*il PTR costituisce quadro di riferimento per la verifica di compatibilità degli atti di governo del territorio*", e che quindi ogni atto di pianificazione in Lombardia "*deve complessivamente fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR*", è riscontrando già d'ora comunque che l'insieme delle azioni previste dallo strumento adottato non alterano il rapporto di coerenza con gli obiettivi assunti dal Piano Regionale, con particolare riferimento a quelli relativi ai Sistemi Territoriali in cui l'Ente si è riconosciuto, si ritiene necessario che la Relazione di variante sia integrata con una sintetica analisi di coerenza con gli obiettivi degli strumenti sovraordinati già assunti dal DdP vigente.

Come confermato dai referenti comunali in occasione dell'incontro del 23/09/2025, la procedura in esame è qualificabile come "variante puntuale al Documento di Piano e al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi". In coerenza con tale finalità, lo strumento adottato non è proposto in adeguamento diretto al PTR ai sensi dell'art. 5, c. 4 della l.r. 31/2014, non avendo la provincia di Varese già provveduto a adeguare il proprio PTCP al PTR ai sensi della stessa legge, agendo invece in bilancio ecologico del consumo di suolo.

Preso atto della natura della variante, si invita l'Amministrazione Comunale a indicare la corretta portata della stessa nella delibera di approvazione, specificando anche le finalità assunte in materia di adeguamento alla l.r. 31/2014, poiché nella dichiarazione allegata alla richiesta di parere di compatibilità al PTR la stessa è stata erroneamente indicata come costituente nuovo Documento di Piano che, diversamente da una variante, rinnova il termine di scadenza del Documento di Piano. Rinnovo non applicabile al caso in esame.

In tema di **consumo di suolo** si prende atto, rinviando al competente parere provinciale in merito, di quanto dichiarato negli elaborati adottati² in merito al Bilancio Ecologico del Suolo (BES) negativo garantito dalla variante adottata, ma si ritiene comunque necessario evidenziare alcune incongruenze e richiamare le corrispondenti definizioni contenute nei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" del PTR, anche ai fini della corretta attuazione delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo di suolo da assumersi in sede di adeguamento alla l.r. 31/2014, e delle conseguenti verifiche di cui all'art. 5, c. 4 della stessa legge.

La procedura in oggetto è finalizzata ad apportare ai tre atti costituenti il PGT alcune varianti puntuali rese necessarie per attuare gli obiettivi prefissati nel Masterplan dell'ex scalo ferroviario, precedentemente approvato dal consiglio comunale, e per risolvere una problematica riscontrata nell'azonamento vigente, comunque in considerazione della necessità di rispettare un Bilancio Ecologico del Suolo, ai sensi del c. 4³ dell'art. 5 della l.r. 31/2014, negativo o pari a zero. Tuttavia, si sono riscontrate alcune discrepanze tra gli elaborati della variante poiché viene specificato che "NON viene elaborato il Bilancio Ecologico dei Suoli ai sensi dei Criteri vigenti del PTR" e "si demanda tale valutazione alla prossima Variante Generale del PGT, ove sarà altresì valutata l'effettiva qualità ecologica delle aree verdi esistenti e previste in restituzione"⁴, ma al contempo è riportato che la variante rientra nella casistica di cui all'art. 5 della l.r. 31/2014⁵ e viene dedicato un capitolo, il n.8 della Relazione illustrativa della variante, alla "Verifica del consumo di suolo" riportando, in esito, "Il nuovo servizio a parco pubblico descritto nella scheda riportata in precedenza e denominata A.V.P. 173, perciò, equilibra il consumo di suolo restituendo, addirittura, 60 mq oltre alla superficie prevista di nuovo consumo", potendosene ricavare i dati riportati nella tabella sottostante.

Intervento	Consumo di Suolo (mq)	Restituzione di Suolo (mq)	Bilancio Ecologico del Suolo (mq)
Ridefinizione o individuazione di nuovi ambiti di trasformazione	0	0	0
Viabilità e percorsi ciclopedonali	0	0	0
Realizzazione nuova palestra in area A.S.P. 88	4.310	0	+4.310
Trasformazione area ex Visnova in parco pubblico (A.V.P. 173)	0	4.370	-4.370
Totale	4.310	4.370	+60

Da quanto riportato e dagli elaborati di variante si evince però che per dimensione (inferiore ai 5.000 mq) e collocazione (in adiacenza a suolo urbanizzato) dell'area che la variante individua con la sigla AVP 173, la stessa non presenta le caratteristiche idonee per essere considerata come suolo agricolo o naturale restituito ai sensi dei Criteri del PTR.

In definitiva si ritiene necessaria un'azione di coordinamento della documentazione di variante che espliciti chiaramente che la stessa, nell'alveo delle possibilità definite dalla norma transitoria della l.r. 31/2014, opera in Bilancio Ecologico del Suolo eventualmente limitandosi a specificare, con adeguata cartografia, che tutte le aree oggetto di variante ricadono in suolo urbanizzato e che la modifiche apportate al vigente ambito AVP88 riguardano una correzione di errore materiale, supportata da documentazione adeguata che ne dimostri gli usi e

² Rif. Relazione illustrativa della variante pagg. 65 e 73 e seguenti.

³ A norma del c. 4 dell'art 5 della l.r. 31/2014 i comuni possono approvare varianti generali o parziali del Documento di Piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, sino all'adeguamento al PTR del PTCP della provincia di Varese (c. 3 dell'art 5 della l.r. 31/2014).

⁴ Rif. Relazione illustrativa della variante pag. 65.

⁵ Rif. Relazione illustrativa della variante pag. 12.

le previsioni vigenti alla data di entrata in vigore della l.r. 31/2014, da considerarsi necessariamente nell'elaborazione della Carta del consumo del suolo nella prossima variante generale di adeguamento al PTR. Tale operazione, anche per la necessaria coerenza complessiva, potrebbe tra l'altro concretizzarsi nell'aggiornamento della tavola A.19.1 del DdP vigente che nella Relazione di variante è dichiarata come "non corretta".

Circa la tematica del **dimensionamento del piano** occorre segnalare che la Relazione di variante, pur dedicando un capitolo alla "Variante degli obiettivi quantitativi" e dichiarando una capacità insediativa invariata rispetto al PGT vigente e che nei quattro nuovi ambiti di rigenerazione ARU "*essendo ancora caratterizzati da attività in essere, si prevede che la loro attuazione possa avvenire in uno scenario temporale successivo a quello cui si fa riferimento nella presente variante*", trascura di fatto di stimare la popolazione insediabile in relazione a queste nuove trasformazioni previste. La citata affermazione risulta incoerente rispetto agli indirizzi del PTR in materia⁶ dovendosi necessariamente considerare gli impatti e le conseguenze derivanti dagli effetti previsti dalla variante, ancorché non immediatamente efficaci e attuabili poiché subordinati all'attuazione dell'ambito TRSS. Si invita dunque ad aggiornare il quadro del dimensionamento del piano, per come risultante in base alle previsioni della variante, anche al fine di fornire una base più aderente alla realtà per il futuro adeguamento alle soglie di riduzione del consumo di suolo (e relativi carichi insediativi) da effettuarsi ai sensi del PTR e del futuro PTCP adeguato alla l.r. 31/2014.

Si rammenta che, come previsto dal paragrafo 2.3.4 delle "Modalità per la pianificazione locale" (D.g.r. 5 dicembre 2023, n. XII/1504), le **schede di dettaglio degli Ambiti di Trasformazione** debbono riportare l'impostazione generale del progetto dal punto di vista morfo-tipologico, così da fornire un utile riferimento per lo sviluppo delle opere previste, riportando - ad esempio - le "invarianti" urbanistiche presenti nel sito di intervento, sia che esse siano di natura pubblica o ambientale, con le relative opere di mitigazione da definire in coerenza con la Rete Ecologica (fasce boscate, aree verdi permeabili, zone di concentrazione fondiaria, ecc). Coerenza necessaria soprattutto quando gli AT proposti interessino contesti di rilievo paesaggistico. Per ulteriori indicazioni di merito si rimanda alle indicazioni del successivo parere della U.O. Programmazione territoriale e paesistica.

È necessario segnalare inoltre che in relazione agli **incentivi di cui alla l.r. 18/2019** è necessario chiarire come questi si relazionino con gli incrementi fissi definiti per gli ARU. Strumento a sostegno dei processi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è offerto dalle DGR nn. 3508 e 3509 del 5/08/2020, i cui incentivi potranno essere modulati dal Comune: risulta dunque necessario per evitare duplicazioni con gli incentivi già proposti dal variante adottata nel rispetto della normativa regionale o concentrazioni volumetriche eccessive e incongrue rispetto al contesto locale, specificare la non cumulabilità degli incrementi previsti.

In ultimo, a titolo collaborativo e al fine di perfezionare la coerenza interna delle previsioni di variante e chiarirne puntuali aspetti in modo da facilitarne la gestione in fase attuativa, si segnalano alcuni aspetti che si invita ad approfondire e riconsiderare.

Dapprima è utile, una volta chiarito il coinvolgimento nella variante di tutti i tre atti di PGT, verificarne i vari richiami fatti nella Relazione e, in relazione a ciò, procedere con adeguato anticipo a verificare la necessaria corrispondenza sull'applicativo PGTWEB ai fini della pubblicazione per l'efficacia.

Circa la modalità attuativa dell'ambito TRC2, ove viene esclusa l'attuazione mediante pianificazione attuativa e prevista l'attuazione mediante "*SCIA, Permesso di costruire*", si segnala che l'art. 12, comma 1, della l.r. 12/2005, prescrive che l'attuazione degli interventi di trasformazione indicati nel DdP avvenga attraverso piani attuativi i quali possono prevedere, mediante esplicita dichiarazione in sede d'approvazione, la possibilità di realizzazione a mezzo di SCIA alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 23, c. 01, del DPR 380/2001. Per il medesimo ambito si segnala che la previsione di limitare le categorie di intervento alla manutenzione e al restauro contrasta con la previsione di incremento massimo del volume esistente sino al 20% dello stesso.

⁶ Le cui tematiche principali sono richiamate nel paragrafo 2.3.1 delle "Modalità per la pianificazione locale" (D.g.r. 5 dicembre 2023, n. XII/1504).

Sempre per il medesimo ambito, ma anche per i quattro ARU, le previsioni di recupero dei volumi esistenti riportano l'indicazione di calcolare lo stesso con il metodo "vuoto per pieno": tale modalità comporta l'introduzione di una nuova specifica definizione non attualmente prevista dal PGT vigente che ancora non è adeguato alle Definizioni Tecniche Uniformi del Regolamento edilizio tipo di cui alla D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695 e che dunque riporta una propria specifica definizione di Superficie Lorda. Pare dunque opportuno valutare attentamente l'introduzione di una nuova definizione che si applichi solo ad alcuni ambiti territoriali, anche in ragione dell'oggettiva complicazione nel definire un corretto, e omogeneo, dimensionamento di piano e del fatto che la prossima variante generale dovrà necessariamente adeguarsi alle nuove DTU. Similmente definire nelle schede degli ambiti la possibilità di deroga "solo ai fini di interventi rigenerativi" all'Indice di Copertura e, per gli ARU anche alle altezze, pare inopportuna in assenza di specifici chiarimenti circa l'attuazione combinata con le deroghe direttamente applicabili ex lege in forza dell'art. 4 della l.r. 31/2014. In generale poi definire possibilità derogatorie (per gli ARU anche lo strumento di attuazione è indicato come Permesso di Costruire Convenzionato "anche in deroga") nello strumento generale risulta privo di significato operativo in considerazione del fatto che l'eventuale opportunità di procedere in deroga è sempre puntualmente valutabile e attuabile solo mediante specifici istituti di legge e/o con puntuali procedure di variante, tutte di competenza consigliare, e dunque non prevedibile a priori. Tale concetto risulta valido anche per le procedure approvative per le quali negli strumenti generali è consigliabile evitare l'introduzione di specifiche semplificazioni, non sempre applicabili (si fa riferimento alle tempistiche e procedure di Conferenza di Servizi) in quanto tali materie sono disciplinate da leggi, anche nazionali e spesso più volte oggetto di semplificazioni⁷. In ultimo si invita a verificare, sia nella Relazione di variante che nella Dichiarazione di Sintesi, i diversi richiami alla delibera di approvazione del masterplan.

Considerazioni espresse dalla Direzione Generale Trasporti e Mobilità Sostenibile (comunicate con mail del 29/07/2025).

Per gli aspetti riguardanti la **mobilità ciclistica**, si chiede di individuare, in particolare nell'ambito di trasformazione TRSS (POLO SCOLASTICO-SPORTIVO) che è interessato dal Percorso Ciclabile di Interesse Regionale (PCiR) n. 1 Ticino, individuato nel vigente Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC) approvato con delibera n. X/1657 dell'11 aprile 2014, nella variante al PGT un collegamento ciclabile tra la ciclopedonale esistente - PCIR 1 "Ticino" e la nuova pista ciclabile di previsione interna al comparto, con interconnessione funzionale alla rete locale esistente.

Considerazioni in merito alla componente geologica espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (comunicate con mail del 29/09/2025).

Verifica relativa alla completezza della componente geologica, idrogeologica, idraulica e sismica del PGT ai fini della prevenzione dei rischi nella pianificazione territoriale (artt. 8 comma 1 lettera b, 10 comma 1 lettera d, 13 comma 11 lettera b e 57 della l.r. 12/2005 e relativi criteri attuativi)

La variante puntuale al PGT del Comune di Luino, adottata con deliberazione della C.C. n.23 del 28/04/2025, al Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi del vigente P.G.T. è finalizzata al riassetto dei servizi scolastici e sportivi, senza apportare modifiche alla componente geologica vigente, redatta nel 2012 e aggiornata a maggio 2019 con approvazione definitiva ad aprile 2020, entrata in vigore ad agosto 2021.

Nella documentazione adottata non risulta presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla d.g.r 6314/2022), contenente l'asseverazione sulla congruità delle previsioni della Variante, con le risultanze della componente geologica vigente del PGT, che risulta adeguata alla pianificazione di bacino sovraordinata. Si ricorda che tale asseverazione, redatta in data 11/7/2025 successivamente all'adozione, deve essere inclusa tra gli elaborati della variante nella delibera di approvazione.

⁷ A titolo esemplificativo si richiamano per l'istituto della Conferenza di Servizi le semplificazioni introdotte dell'art. 10, comma 4, del D.L. 25/2025 e circa le tempistiche per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi che le stesse sono stabilite per legge.

Dalla verifica della documentazione, si rileva che gli ambiti oggetto della presente Variante ricadono nelle seguenti classi di fattibilità geologica:

- Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici:
 - TRC 2b, TRC 3, la porzione sud dell'ambito TRCP 1, ARU A, B, C e la porzione sud dell'ambito D;
- Classe 2 - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico:
 - la porzione ovest dell'ambito TRC1 e la porzione più a nord dell'ambito TRCP 1;
- Classe 3 - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico:
 - la porzione est dell'ambito TRC1 (sottoclasse C.9Em), TRCP 2 (sottoclasse C.5H) e la restante porzione dell'ARU D (sottoclasse C.9Eb);
- Classe 3 - Aree a scadenti caratteristiche geotecniche:
 - TRC 2a (sottoclasse D4) e TRSS (sottoclasse D4).

Si rileva, in particolare, che l'ambito di trasformazione, di nuova introduzione, ARU. D - Ambito di rigenerazione urbana per ambito centro di formazione professionale, interferisce con un'area allagabile classificata come area a pericolosità elevata Eb nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e come P2/M (ambito RSCM) nelle mappe del Piano di gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA). Su tale area sono in vigore le norme di cui all'art. 9 comma 5 delle N.d.A. del PAI, richiamate all'art. 4 delle Norme geologiche di piano, che non consentono aumenti di volume. Pertanto, l'aumento previsto dalla Variante è ammesso per la sola parte di ambito che è esterna all'area Eb/PAI – P2/M PGRA.

Si ricorda, inoltre, che per tutti i restanti ambiti, e in particolare per quelli ricadenti in classe 3, la fattibilità degli interventi è subordinata agli esiti degli approfondimenti previsti dalle norme geologiche di piano e condizionata dalle prescrizioni costruttive definite. Nella relazione di variante si evidenzia che non vi è alcun riferimento alle limitazioni e prescrizioni della componente geologica che si chiede, pertanto, di aggiungere.

Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale espresse dalla UO Programmazione territoriale e paesistica (nota prot. Z1.2025.0029939 del 29/09/2025).

La valutazione sotto il profilo paesaggistico della variante al PGT del Comune di Luino (VA) viene formulata in riferimento alla l.r. 12/2005 e s.m.i., alla D.g.r. 5 dicembre 2023, n. XII/1504 Aggiornamento dei criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale", nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), con particolare riferimento all'art. 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi" della sua normativa.

Al fine di garantire la sostanziale rispondenza agli indirizzi e alle strategie del Piano Paesaggistico Regionale (art. 34 della normativa), la pianificazione comunale deve rispondere ai criteri di coerenza e integrazione del PPR e deve confrontarsi con i diversi atti che lo compongono.

Inquadramento paesaggistico

Il Piano Paesaggistico Regionale vigente colloca il territorio del Comune di Luino all'interno dell'Ambito geografico del Varesotto, nella "fascia prealpina" e nell'unità tipologica dei "paesaggi dei laghi insubrici".

L'intero territorio comunale di Luino è soggetto all'art. 19 delle Norme del PPR, comma 4 "Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale" e commi 5 e 6 in quanto "Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici". Infatti, il territorio comunale si caratterizza per l'elevato valore paesaggistico determinato dalla stretta relazione con il lago Maggiore la cui singolare bellezza panoramica, unitamente a quella che contraddistingue gli altri grandi laghi insubrici, è riconosciuta dal PPR (art.19, comma 3) in quanto: "costituisce individualmente e nel suo insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovregionale". Il PPR prevede inoltre (art. 19, comma 10) specifiche indicazioni di orientamento per la pianificazione locale per perseguire la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche del lago Maggiore, ovvero:

- una "Migliore valorizzazione dei punti e percorsi panoramici sugli ampi scenari alpini, la sponda piemontese e le Isole Borromee, tenendo conto delle indicazioni regionali relative alla tutela delle strade panoramiche e alla valorizzazione di specifici percorsi, quali i tracciati guida paesaggistici regionali, e dei

belvedere contenute nei successivi articoli 26 e 27, con particolare riferimento al Sentiero Italia e al Belvedere Sasso del Ferro, quali elementi di attenzione regionale per la valorizzazione delle potenzialità di fruizione del paesaggio Verbano;

- il *“miglioramento e potenziamento di percorsi e accessi a lago in correlazione al recupero dei nuclei storici.”*

Il territorio comunale è inoltre sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi:

- dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004, in forza dei Decreti ministeriali 21/09/1956, 04/03/1959 e 21/10/1961 che riconoscono la *“zona costiera del lago Maggiore di notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale del lago Maggiore e lo sfondo della costa piemontese”*;
- dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, comma 1, lett. b) per quanto riguarda i territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia; lett. c) per la presenza di fiumi e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 mt. ciascuna (fiume Tresa) e lett. g) per quanto riguarda la presenza di boschi.

Il territorio, infine, è interessato dalla SS.394DIR del Verbano Orientale individuata come strada panoramica ai sensi dell'art. 26, comma 9 della normativa del PPR, e dai seguenti tracciati guida paesaggistici: 3V - Via Verde Varesina - Sentiero Italia - Servizi di navigazione dei laghi lombardi.

Contenuti della variante

La Variante puntuale al Documento di Piano, al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT del Comune di Luino è finalizzata al riassetto dei servizi scolastici e sportivi che interessano diversi ambiti di trasformazione. In particolare, attraverso la promozione di interventi di rigenerazione urbana di una parte dell'area dello scalo ferroviario attualmente parzialmente dismesso, la variante propone lo spostamento delle scuole secondarie di secondo grado (Liceo, ITIS, ISIS e CFP) attualmente collocate negli ambiti AIS7, AIS8, AIS10 e AIS78, riposizionandole nell'area libera dismessa a fianco dello scalo ferroviario che viene riclassificata nel nuovo ambito TRSS – Polo scolastico sportivo. Le aree in cui attualmente sono collocati i plessi scolastici vengono individuate come nuovi ambiti di rigenerazione urbana (ARU A, ARU B, ARU C e ARU D) per interventi di tipo residenziale e funzioni annesse, prevedendo il recupero dei volumi esistenti a destinazione scolastica, e riconoscendo una premialità rigenerativa pari al 20% del volume esistente calcolato “vuoto per pieno” da realizzare all'interno del comparto.

Obiettivo delle trasformazioni proposte è quello di promuovere un processo di riqualificazione complessiva degli spazi relativi allo scalo ferroviario che comprende aree sia pubbliche che private, in parte dismesse, in parte sottoutilizzate (l'area industriale ex-Ratti, le aree pubbliche del lungolago, le aree ferroviarie, l'area ex SVIT e l'area Visnova), che rappresentano una risorsa strategica per la città, valorizzando in tale ottica tutta l'area della stazione e restituendo progressivamente alla città consolidata la stazione ferroviaria internazionale di Luino, nonché aree e volumi dismessi relativi anche ad alcuni fabbricati di notevole interesse storico-architettonico e paesaggistico. Con deliberazione di C.C. n. 36 del 23.09.2024 il Comune ha approvato il “Masterplan dell'assetto paesaggistico e del sistema degli spazi e attrezzature pubbliche per la rigenerazione dell'ex scalo ferroviario”.

La variante inoltre è finalizzata a recepire i contenuti del Piano Generale del Traffico Urbano e del Biciplan, sempre nell'ottica della valorizzazione della città pubblica. In particolare, si prevede lo sviluppo ed il completamento della rete ciclopedonale comunale per una migliore connessione anche con i comuni contermini, favorendo ed incentivando gli spostamenti senza auto.

Considerazioni e indicazioni paesaggistiche

In linea generale la variante in esame non presenta elementi in contrasto con gli obiettivi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale vigente.

Ambito TRSS

Si rileva che tutto l'ambito di trasformazione relativo allo scalo ferroviario (TRSS e TRC) ricade nella "fascia di attenzione percettiva" indicata dal PGT vigente sulla Tavola del Piano delle Regole: PdR_C6 "Rilevanza paesistica - Beni costitutivi del paesaggio", quale "ambiti di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici del territorio che comprendono talune viste che in molti casi rappresentano un patrimonio collettivo condiviso oltre che un importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con gli elementi storici più significativi e con il paesaggio contraddistinto dalle valli, dal fiume e dal lago".

Inoltre, l'ambito di intervento è posto in posizione sopraelevata rispetto al tessuto residenziale, con visuali significative verso il lago da una parte e verso il fiume Tresa dall'altra.

Nel PGT all'ambito di variante è assegnata classe di sensibilità paesaggistica media ed alta (l'art.54 della norma del PR prevede che ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica di incidenza paesistica, come specificato all'art. 37 del PPR").

Ciononostante, mentre sono state definite, per il suddetto ambito di trasformazione, prescrizioni attuative relative alla quota minima di verde da garantire, agli aspetti compositivi di distribuzione volumetrica e di connessioni viabilistiche, non risultano invece sviluppate indicazioni paesaggistiche che mettano in luce la valenza naturalistica, ambientale e paesaggistica del contesto più ampio in cui si inserisce l'ambito di intervento, anche in riferimento alla presenza di tale fascia di attenzione percettiva.

Alla luce di quanto sopra, per consentire una più coerente integrazione dell'intervento entro il sistema paesaggistico circostante, si richiamano le seguenti indicazioni dettate dal PPR (indirizzi di tutela dei paesaggi dei laghi insubrici e art. 19 della Normativa) da considerare nella trasformazione delle aree: *"La tutela va esercitata anzitutto nella difesa dell'ambiente naturale, nella difesa della residua naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti a lago... **Dalle rive deve essere assicurata la massima percezione dello specchio lacustre e dei circostanti scenari montuosi. La trasformazione, quando ammessa, deve assoggettarsi oltre che al rispetto delle visuali di cui sopra, anche alla salvaguardia del contesto storico. Gli alti valori di naturalità impongono una tutela assai rigida di tutto ciò che compone la specificità insubrica (dalle associazioni arboree dei versanti alla presenza di sempreverdi "esotici" quali olivi, cipressi, palme...) [...] Anche i livelli altitudinali posti al di sopra delle sponde lacustri vanno protetti nei loro contenuti e nel loro contesto, nella loro panoramicità, nel loro rapporto armonico con la fascia a lago.**"*

Si ritiene, inoltre, opportuno integrare le schede di intervento relative all'ambito TRSS con specifiche indicazioni volte al mantenimento delle visuali e dei coni ottici verso il lago, al fine di consentire un'ampia percezione del paesaggio sia verso il lago sia verso il fiume. Anche al fine di coerenza tra loro i contenuti dei diversi atti del PGT, si suggerisce di dare evidenza sulle tavole di variante che l'ambito è compreso in tale "fascia di attenzione percettiva" richiamando i contenuti della relativa norma (art. 66 del Piano delle Regole) all'interno delle indicazioni/prescrizioni delle schede di intervento. Tale norma, infatti, in particolare prevede quanto segue: *"Nel caso di interventi che agiscono all'interno della suddetta fascia, che rispondono a necessità non altrimenti risolvibili, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto ai commi 3 e 4 del precedente ART. 58, ai progetti di intervento dovrà essere applicata la verifica di incidenza paesistica secondo quanto previsto dall'ART. 54, con una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto all'ART. 52."*

Ambiti di rigenerazione urbana

Per quanto riguarda i nuovi Ambiti di rigenerazione urbana (ARU A, ARU B, ARU C e ARU D) relativi agli ex istituti scolastici, si rileva che nella Relazione del Documento di Piano e nelle schede del Piano dei Servizi, oltre alle destinazioni d'uso ammesse, sono definite indicazioni e prescrizioni identiche per ciascun ambito di intervento.

Tuttavia, si osserva che tali ambiti sono localizzati in contesti territoriali differenti dal punto di vista paesaggistico e ambientale: alcune di essi risultano ubicati in adiacenza ad aree agricole di particolare interesse ambientale, riconosciute dal PGT quali "Zone VPA - Verde di protezione ambientale" e in prossimità di aree di rilevanza percettiva. In particolare, l'ambito ARU B risulta compreso in parte nella "fascia di attenzione percettiva"

individuata dallo stesso PGT (Tav. PdR_C6) in corrispondenza dell'“ambito di attenzione naturalistica” che si sviluppa nella parte orientale del territorio, ed è interessato in parte da una visuale sensibile.

Al fine di orientare le trasformazioni, si ritiene pertanto opportuno che nelle Schede di intervento di tali ambiti vengano forniti criteri di mitigazione e di inserimento paesaggistico differenziati, da sviluppare nell'ambito del “progetto di sistemazione ambientale” richiesto, declinati in relazione ai diversi contesti territoriali di riferimento, con particolare attenzione al contenimento delle altezze in relazione agli edifici esistenti al contorno.

Si ricorda che negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o *ope legis* (art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia.

Negli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, ai sensi degli articoli da 35 a 39 della normativa del PPR, i progetti che insistono sullo stato esteriore dei luoghi e degli edifici devono essere sottoposti ad esame di impatto paesistico (D.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002).

A titolo collaborativo, si segnala che:

- sulle Tavole DP_A16 e DP_A19 non vengono indicate le aree sottoposte a tutela paesaggistica (art.142 e 136 del D.Lgs. 42/2004 e Decreti Ministeriali). Inoltre, sulle cartografie non vengono riportati i tracciati guida paesaggistici e la strada panoramica (presenti invece sulle tavole del Piano delle Regole), così come riconosciute nel PPR;
- sulla Tav. DdP_A 16, due voci in legenda risultano prive della descrizione della corrispondente simbologia presente nella tavola.

Considerazioni espresse dalla Direzione Generale Infrastrutture e Opere Pubbliche (comunicate con mail del 23/09/2025).

Si rileva che nella ‘Relazione Illustrativa’ del Documento di Piano, il “*Masterplan di assetto paesaggistico e sistema spazi ed attrezzature pubbliche: rigenerazione dell'ex scalo ferroviario*”, oggetto della Conferenza di Servizi istruttoria indetta dal Comune di Luino in data 7.6.2024 ai sensi dell'art. 14 c. 1, L. 241/90 in forma semplificata e in modalità asincrona, risulta riportato nella versione antecedente al recepimento delle indicazioni Regionali espresse in tale sede con nota PEC congiunta delle DD.GG. Infrastrutture e Opere Pubbliche/Trasporti e Mobilità Sostenibile n. S1.2024.0008364 del 11.7.2024.

Si chiede pertanto che, ove occorrente, gli elaborati grafici e testuali della presente proposta di variante urbanistica siano coerenziali con gli esiti del suddetto procedimento come sopra richiamati (rif. Verbale C.d.S. conclusiva del 16.7.2024).

A mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, nella sezione ‘Prescrizioni attuative’ del paragrafo 4.2 della ‘Relazione illustrativa’ la frase “*Il masterplan 2023 costituisce la precondizione affinché (...)*” sia così precisata: “*Il masterplan 2023 – come aggiornato in esito alle risultanze della Conferenza di Servizi conclusa il 16.7.2024 - costituisce la precondizione affinché (...)*”, o formulazioni equivalenti.

CONCLUSIONI

Dal raffronto tra il quadro strategico assunto dal PGT a seguito della variante in esame e la programmazione regionale riferita all'obiettivo prioritario d'interesse regionale “*Ambito del lago Maggiore*”, emerge tra il PTR e DdP variato una condizione di coerenza subordinata al recepimento delle indicazioni contenute nel presente parere.

In merito alla corrispondenza delle azioni e delle misure previste dal PGT rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR, sono stati qui richiamati alcuni importanti orientamenti e indirizzi, ed evidenziati gli

aspetti da approfondire o da perfezionare per rendere il PGT maggiormente coerente con il Piano regionale, nonché con la normativa regionale di riferimento, con particolare riferimento alla l.r. 31/2014.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni afferenti all'obiettivo prioritario sopracitato e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

Milano, 29/09/2025

Il Dirigente
Stefano Buratti

Il funzionario
Riccardo Rinaldi

C_E734 - A878F93 - 1 - 2025-10-09 - 0030004



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DI COERENZA CON IL PTR DELLA
VARIANTE AL PGT DI LUINO**

ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12

1 - PREMESSA

Il Comune di Luino, con nota protocollo PEC n. 31828 del 13.06.2025, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP della variante al vigente Piano di Governo del Territorio¹ adottata con DCC n. 23 del 28.04.2025.

Si premette che Provincia di Varese si è espressa con parere positivo nell'ambito della Conferenza di Servizi relativa al Masterplan inerente alla rigenerazione dell'ex scalo ferroviario (rif. PEC n. 35702 del 05.07.2024), successivamente approvato dall'Amministrazione comunale con DCC n. 37 del 23.09.2024 e, in relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, Provincia di Varese si è espressa, in merito alla VAS della variante (rif. Decreto del Dirigente n. 38 del 28.02.2025).

In seguito, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha concluso la procedura rilasciando in data 25.03.2025 il parere motivato che cita: "*Parere positivo circa la compatibilità ambientale della Variante al PGT a patto che vengano effettuate le integrazioni illustrate nel documento di controdeduzioni*".

In questa sede, quindi, si procede all'analisi della variante adottata 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 DELLA VARIANTE

La variante puntuale in esame afferisce al DdP, al PdR e al PdS ed è finalizzata al riassetto dei servizi scolastici e sportivi. Di seguito si riprendono gli elementi di variante:

- modifica del perimetro dell'ambito delle aree centrali definito con la sigla TRC2 - Scalo ferroviario riconducendolo alla effettiva area occupata dallo scalo stesso, mantenendo in parte i medesimi contenuti, obiettivi e prescrizioni del Piano vigente. Considerato che le aree riconducibili a tale funzione, sono definibili in due comparti distinti, è stato ritenuto corretto denominare le due zone come TRC2.a (di 133.359 mq) e TRC2.b (di 2.170 mq);
- previsione di nuovo ambito denominato TRSS (di 33.620 mq) - ambito di trasformazione – polo scolastico/sportivo che verrà esteso a tutta la superficie del comparto precedentemente inserito nel TRC2, ma non rientrante nel compendio ferroviario;
- integrazione delle prescrizioni contenute nella scheda d'ambito TRC3 (di 32.098 mq) – area ex Visnova con specifiche indicazioni determinate dalla sottoscrizione della relativa convenzione²;

¹ Il PGT risulta approvato con DCC n. 6 del 20/03/2013, BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 11/09/2013. Con DCC n. 1 del 26/02/2019 è stata prorogata la validità del DdP. Successivamente, è stata approvata la "variante di medio termine" con DCC n. 1 del 21/04/2020, con pubblicazione sul BURL n. 34 del 25/08/2021 – Serie Avvisi e Concorsi.

² Sono meglio argomentate le modalità di realizzazione dell'intervento, già in fase di realizzazione.

- riconoscimento di quattro nuovi ambiti di rigenerazione urbana che potrebbero concretizzarsi a seguito dell'attuazione delle previsioni contenute nel nuovo ambito TRSS – polo scolastico/sportive. Tali ambiti, così come di seguito denominati e già individuati nel PdS vigente, sono inseriti nel DdP e corredati da apposita scheda:
 ARU A ex A.I.S.7 - Scuola media superiore ISIS;
 ARU B - ex A.I.S.8 Scuola media superiore ITIS;
 ARU C ex A.I.S.10 - Scuola media superiore liceo;
 ARU D ex A.I.S.78 - Centro di formazione professionale.

In generale, per quanto riguarda il Documento di Piano la variante lascia comunque immutati gli elementi fondamentali che lo caratterizzano e gli aspetti che riguardano gli atti di pianificazione sovracomunale. Per quanto riguarda il Piano delle Regole si prevede la revisione della viabilità per recepimento delle previsioni del PGTU e del BICIPLAN. Le tavole del PGT che contengono l'individuazione e la previsione della rete viaria e ciclabile sono state aggiornate, pertanto, gli strumenti pianificatori sono stati resi coerenti fra loro. Per quanto attiene al Piano dei Servizi si prevede:

- l'aggiornamento delle schede relative alle attrezzature di interesse sovracomunale previste dal Piano vigente così denominate: A.I.S.7 Scuola media superiore ISIS, A.I.S.8 Scuola media superiore ITIS, A.I.S.10 Scuola media superiore liceo e A.I.S.78 Centro di formazione professionale. In tali schede vengono introdotte nuove modalità di intervento che potranno attuarsi, dopo l'attuazione dell'ambito di trasformazione TRSS - polo scolastico/sportivo. Si prevede infatti il trasferimento dei servizi scolastici nell'ambito TRSS e la riconversione dei volumi esistenti a usi residenziali;
- la revisione della scheda contenuta nel PdS denominata come AVP88 "attrezzature a verde pubblico" (di 80.867 mq), per adeguarla all'effettivo uso ed utilizzo delle aree in essa descritte. Nella nuova scheda denominata ASP88 "attrezzature sportive" (di 59.288 mq), il perimetro dell'area (ex AVP88) è stato ridotto riportandolo a quello che definisce lo spazio in cui attualmente insistono gli impianti sportivi e gli edifici, con funzioni a essi correlati o di servizio. La parte restante del comparto è stata indentificata in una nuova scheda, denominata AVP88 "attrezzature a verde pubblico" (di 21.663 mq) che definisce le aree attualmente a prato e non oggetto di edificazioni, salva la presenza di accessori, di limitata dimensione. La variante prevede, altresì, il riconoscimento di un'area di 4.370 mq posta all'interno dell'ambito di trasformazione TRC3 – area ex Visnova, come attrezzatura "parco pubblico" (al posto della palestra precedentemente prevista); tale area è indentificata con la sigla AVP 173 ed è dotata di una nuova scheda nel PdS.

Riassumendo, la variante interessa: ambiti del DdP e del PdS, l'articolato normativo (al fine di consentire una interpretazione chiara e univoca per l'attuazione degli interventi) e il sistema viario.

Nello schema seguente è rappresentato lo scenario di variante relativo agli ambiti di trasformazione afferenti al sistema delle aree centrali (TRC 1 – ex fabbrica Ratti, TRC 2 a-b– scalo ferroviario, TRC 3 – area ex Visnova, TRCP 1 – area ex Svit, TRCP 2 – aree pubbliche lungolago), con individuati gli edifici dismessi e quelli commerciali esistenti, e il sistema della mobilità.



Dalla relazione di variante si evince che il progetto di rigenerazione dell'area dell'ex scalo ferroviario è riconducibile ai progetti sottoposti alla Verifica di Assoggettabilità alla VIA e che è stato considerato il tema del Rischio di Incidente Rilevante facendo riferimento al Piano di Emergenza Intercomunale vista la presenza

C_E734 - A878F93 - 1 - 2025-10-14 - 0030474

sul territorio di Luino della linea ferroviaria Bellinzona-Luino-Gallarate/Novara, linea adibita a trasporto merci che riguardano anche sostanze pericolose.

Infine, in relazione si sottolinea che per quanto riguarda il complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse, *qualsiasi intervento su un'area industriale dismessa o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante, deve essere subordinato alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda.*

4 – ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL CON IL PTCP E DELLA SUA COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

La variante puntuale conferma il linea di massima gli obiettivi del PGT vigente lasciando immutati gli elementi fondamentali che lo caratterizzano, ciò vale anche per quanto attiene agli obiettivi quantitativi di sviluppo in quanto *la capacità insediativa risulta invariata rispetto alla valutazione del Piano vigente.*

Considerati i tempi di attuazione, si ritiene che l'aggiornamento dei suddetti obiettivi possa avvenire in sede di adeguamento del PGT al PTCP/PTR.

4.1 Agricoltura, paesaggio e rete ecologica

Rispetto al tema **agricoltura** la variante si ritiene compatibile con il PTCP: si riconferma quanto già espresso in sede di VAS non ravvisando particolari criticità in relazione all'attuazione degli interventi proposti che si collocano nel tessuto urbano consolidato.

Anche in relazione alla diversa configurazione del vigente servizio AVP 88, che viene scisso in AVP 88 e ASP 88 sulla base dell'effettivo uso ed utilizzo delle aree, non si evidenziano criticità rispetto al tema.

Dal **punto di vista paesaggistico** e rispetto a quanto di competenza si ritiene la variante compatibile alle indicazioni fornite dal PTCP per l'ambito paesaggistico a cui Luino appartiene (ambito n. 6 "della Valcuvia – Valtravaglia – lago Maggiore").

Il corretto inserimento paesaggistico delle opere sarà garantito nell'ambito del procedimento di autorizzazione paesaggistica. Come si evince anche dalla relazione, gli interventi *dovranno ottenere preventiva autorizzazione della Soprintendenza.*

Per quanto concerne gli aspetti di tutela archeologica, nella documentazione si dichiara che *l'area della stazione ferroviaria di Luino è stata in passato oggetto di rinvenimenti relativi a tombe databili tra la fase finale dell'età del bronzo e l'età romana, che indicano la presenza di una vasta necropoli, i cui resti potrebbero essere ancora conservati in parti del sottosuolo non interessate dai manufatti esistenti o scarsamente intaccate da essi. Una volta elaborato il progetto definitivo dell'intervento, dovrà essere valutata la sussistenza di un rischio di interferenza dei lavori di scavo previsti, con depositi archeologici potenzialmente conservati nel sottosuolo e provvedere a rispettare le necessarie prescrizioni di tutela.*

In relazione alla **Rete ecologica** si riconferma la non criticità della variante.

4.2 Viabilità

In relazione alla **viabilità**, in fase di VAS era stata evidenziata la presenza di alcune tratte critiche riguardanti le strade interne al centro abitato di Luino che implicavano la verifica della sostenibilità viabilistica in fase progettuale.

L'osservazione è stata accolta e la scheda dell'ambito TRSS è stata integrata con delle prescrizioni specifiche che rimandano, appunto, alla fase progettuale la redazione di *un puntuale studio del traffico trasportistico basato su rilievi di traffico aggiornati e una valutazione cautelativa dei flussi veicolari indotti, basata sul raffronto con realtà analoghe già consolidate al fine di ottimizzare gli accessi e gli spostamenti veicolari all'interno del plesso scolastico.*

Analogamente, è rimandata alla valutazione puntuale delle scelte di dettaglio progettuale nell'ambito della fase attuativa.

4.3 Recapito dei reflui

In tema di **recapito dei reflui**, si riporta il contributo di ATO.³

Con riferimento alla documentazione depositata e considerato il precedente parere rilasciato nell'ambito della VAS della Variante si fanno presenti le seguenti osservazioni.

Per quanto riguarda l'osservazione *"Ai fini di un corretto conteggio dei carichi in arrivo al depuratore, è comunque necessario stimare il carico attuale in termini di AE derivanti dai poli scolastici, in quanto non*

³ Protocollo 3061/2025 del 07.07.2025.

conteggiato all'interno della valutazione degli abitanti insediabili ma gravante comunque sull'impianto di depurazione. Parimenti è necessaria una stima degli AE al fine di permettere al gestore Alfa S.r.l. un corretto dimensionamento delle reti di adduzione idrica per servire l'area. Analoga valutazione dei carichi deve essere condotta per le infrastrutture sportive esistenti e per quelle aggiuntive che si andranno a insediare nell'area ASP88. Con riferimento agli effetti dichiarati dall'attuazione della variante nel Rapporto Ambientale (a pagina 107) per il S.I.I., si sottolinea inoltre come sia necessario conoscere il prima possibile i carichi residenziali (in termini di AE) che si andranno a insediare nelle aree attualmente occupate dai poli scolastici ai fini di un corretto dimensionamento di tutto il sistema idrico integrato dell'area.", si rileva che il parere motivato dichiara: "Si precisa che il carico derivante dai poli scolastici rimarrà quello già calcolato nelle potenzialità dell'impianto attuale, in quanto si prevede il solo trasferimento della funzione pubblica in altra struttura. Si provvederà ad integrare la scheda dell'ambito TRSS con specifiche "prescrizioni per la fase attuativa", affinché venga prevista una corretta e puntuale valutazione dei carichi depurativi e del dimensionamento idraulico delle reti."

Si prende atto che la realizzazione del polo scolastico trasferirà solamente gli studenti dell'attuale polo, senza ampliamenti; si rammenta che nel Rapporto Ambientale è stato dichiarato che "Al momento che avverrà il nuovo insediamento della popolazione scolastica, sarà possibile verificare l'effettivo dimensionamento che, al momento, sembrerebbe in fase di decrescita", che risulta utile ai fini della determinazione dei carichi effettivamente gravanti sul depuratore.

Si osserva con favore che verranno inserite prescrizioni per la fase attuativa nella scheda dell'ambito TRSS per valutare puntualmente i carichi depurativi e il dimensionamento delle reti.

Si ricorda, come già espresso nel precedente parere, come sia necessario conoscere il prima possibile i carichi residenziali (in termini di AE) che si andranno a insediare nelle aree attualmente occupate dai poli scolastici ai fini di un corretto dimensionamento di tutto il sistema idrico integrato dell'area.

Relativamente all'osservazione "Tutte le aree oggetto di variante, ad eccezione dell'area AVP88, risultano essere all'interno dell'agglomerato. Si dichiara nel Rapporto Ambientale che gli edifici esistenti nell'area AVP88, pur essendo fuori agglomerato, risultano collegati ai sottoservizi idrici ed al sistema evacuazione reflui. È necessario, pertanto, che il Comune di Luino condivida con l'Ufficio d'Ambito la richiesta di modifica dell'agglomerato stesso (in termini di perimetrazione). A tal proposito, si evidenzia che qualsiasi modifica degli agglomerati deve essere approvata dal CdA dell'Ufficio d'Ambito di Varese, dalla Conferenza dei Comuni e, in ultima istanza, dal Consiglio Provinciale.", si prende atto con favore che nel parere motivato "Il Comune di Luino provvederà a condividere con l'Ufficio d'Ambito la richiesta di modifica dell'agglomerato stesso con particolare riferimento all'area AVP88."

Infine, con riferimento all'osservazione "Si rammenta, infine, che tutti gli interventi di trasformazione del suolo comportanti variazione di permeabilità superficiale, compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, loro pertinenze e i parcheggi, come normato dall'art. 58 bis della L.R. n. 4 del 15.03.2016, dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica (R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019).", si rileva con favore che il parere motivato dichiara che "Si accolgono le osservazioni integrando le schede degli ambiti TRC2 a-b e TRSS con specifiche "prescrizioni per la fase attuativa"."

4.4 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

La variante opera nell'alveo di quanto ammissibile dalla norma transitoria della LR n. 31/2014, non interessando aree agricole del vigente PGT; si richiama, a riguardo la definizione di BES della suddetta Legge regionale (rif. art. 2, comma 1, lettera d): *la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.*

Nello specifico, nella relazione della variante è stato precisato che:

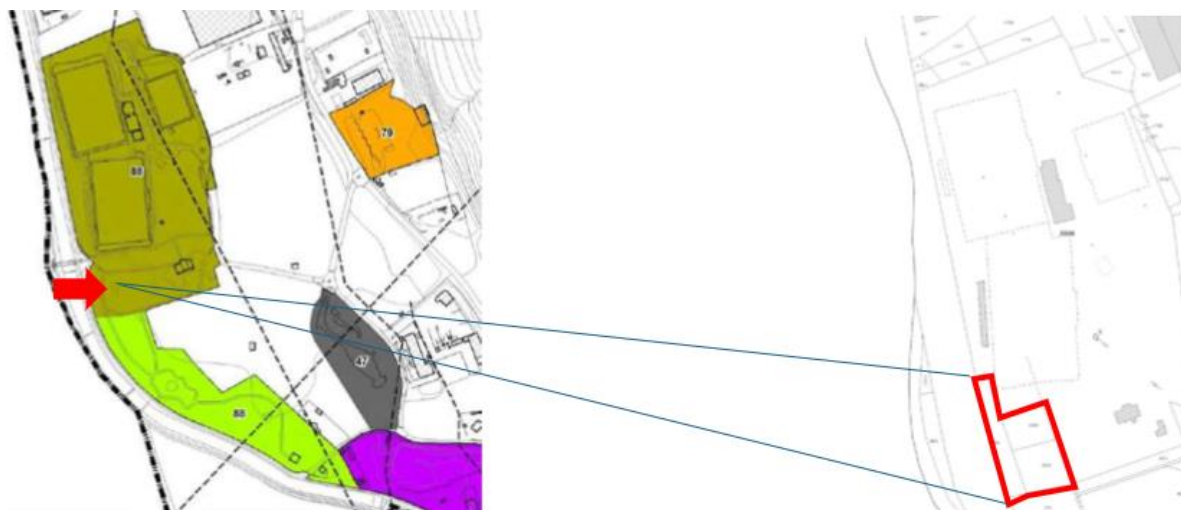
- a) il PGT vigente aveva previsto la realizzazione della nuova palestra comunale all'interno dell'ambito delle aree centrali denominato TRC 3;
- b) il Piano dei Servizi vigente aveva erroneamente censito l'area AVP 88 di via Gorizia / via Margorabbia come area verde. In realtà parte di tale area (come rappresentato nell'estratto cartografico riportato all'interno della corrispondente scheda) è utilizzata per attività sportive, in quanto è presente lo Stadio Annibale Frossi con due campi da calcio, un campo polifunzionale, spogliatoi, tribune ed un bar ristorante;
- c) la variante prevede il trasferimento della palestra all'interno dell'originaria area per servizi AVP 88, modificando contestualmente la corrispondente scheda, ossia dividendo l'area in due distinti servizi come evidenziato nell'estratto cartografico riportato di seguito: il servizio ASP 88, corrispondente alla porzione già utilizzata per attività sportive, è ampliata delle particelle catastali all'interno delle quali si

intende realizzare la nuova palestra, mentre il servizio AVP 88 è ridotto alla sola porzione di parco pubblico esistente e confermato (ovvero non interessato dalla trasformazione per la nuova palestra).

A titolo esplicativo si riportano gli estratti del PdS vigente (a sinistra) e di variante (a destra) relativi all'individuazione delle aree di cui al p.to c).



A seguire, per una maggiore comprensione, nell'immagine sotto a destra è rappresentato l'estratto catastale riferito al centro sportivo e alle strutture ad esso connesse (che sono afferenti al mappale n. 5586) nonché l'area dove sarà realizzata la nuova palestra (mappali nn. 866, 2206, 2937), individuata con perimetro rosso. Quest'ultima, che ha una superficie complessiva di 4.310 mq, si posiziona dove indicato dalla freccia rossa nel servizio sportivo ASP 88 (immagine sotto a sinistra). Trattasi di trasformazione di una superficie naturale a servizio.



d) al posto della nuova palestra comunale all'interno dell'ambito TRC 3 sarà realizzato un nuovo parco pubblico urbano denominato AVP 173, di superficie pari a 4.370 mq.

Alla luce di quanto rappresentato nella documentazione si osserva che:

- parte della variante corrisponde ad una corretta rettifica rispetto allo stato di fatto dei luoghi;
- l'ampliamento dell'area destinata a centro sportivo, corrispondente a 4.310 mq, riduce di fatto la superficie naturale, in quanto il parco pubblico è equiparato dal PTR alla superficie agricola e i Criteri PTR, pur ammettendo ipotesi di consumo di suolo libero "qualora inevitabile per l'assenza di alternative", indicano che il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;

- l'area appartenente all'ambito di trasformazione TRC 3 è allo stato di fatto urbanizzata e in ogni caso la previsione oggetto di variante (parco pubblico urbano AVP 173, di 4.370 mq), considerando la carta del consumo di suolo vigente, non sarebbe classificabile come superficie agricola o naturale;

Al di là della non sussistenza di criticità di rilievo sotto il profilo qualitativo e della scelta urbanistica, si segnala che non potendo considerare l'area in restituzione proposta ai fini del bilanciamento naturalistico, (sia in quanto su superficie allo stato di fatto urbanizzata, sia in quanto il parco urbano anche al momento della sua realizzazione sarà interno al TUC e di superficie inferiore a 5.000 mq), la verifica di tale BES non risulta pienamente coerente con i Criteri del PTR vista la non sufficiente argomentazione internamente alla documentazione.

Ad esito del confronto con il Comune, descritto al paragrafo 6, si concorda che, ai fini di garantire una piena coerenza con i Criteri del PTR la variante adottata modificherà la tavola B3 perimetrando come ASP 88 le sole aree del centro sportivo allo stato di fatto (ed esistenti prima del 2.12.2014) e nelle aree a servizio a verde AVP 88, dove l'Amministrazione ipotizza la collocazione della nuova palestra (riservandosi ulteriori valutazioni), verrà apposto uno specifico segno grafico.

L'eventuale realizzazione di tale attrezzatura sarà soggetta a Deliberazione motivata del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR n. 12/2005⁴, in tal caso, come previsto nei Criteri PTR al paragrafo 4.1 (pag. 38) *si potrà procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della l.r. 12/05.*

Visto che tra la documentazione non è presente la Carta del consumo di suolo, che dovrebbe essere aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT, si raccomanda di inserire in cartografia l'elaborato vigente (A.19.1) effettuando il dovuto aggiornamento.

5 - NOTE

La documentazione dovrà essere corredata da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"⁵; si ricorda che tale Allegato andrà approvato insieme agli altri elaborati di variante.

Dalla verifica effettuata emerge che gli elaborati della Variante al PGT sono stati redatti utilizzando i confini comunali concordati dal Comune con il Comune di Germignaga al termine della Conferenza dei Servizi finale del 19.04.2013 ed approvato dalla Provincia di Varese con Determina Dirigenziale n. 1564 del 13.05.2013 e con i Comuni di Maccagno, Cremona e Montegrino Valtravaglia (Lettera Comunità Montana Valli del Verbano in data 24/07/2013 con Verbale prot. 993 del 12/02/2013). Per quanto riguarda i tratti con i Comuni di Agra e Dumenza, gli elaborati di variante non sono stati redatti utilizzando i confini comunali concordati dal Comune con il Comune di Agra (Verbale del 19/02/2025) e con il Comune di Dumenza (Verbale del 18/02/2025).

6 – CONFRONTO CON IL COMUNE

In data 09.10.2025 si è svolto il confronto con il Comune di Luino. In quella sede sono stati illustrati dai tecnici della Provincia gli esiti dell'istruttoria con particolare riferimento al tema del consumo di suolo e delle infrastrutture.

Il Comune prende atto di quanto rilevato, e rispetto all'ipotesi di consumo di suolo naturale derivante dalla modifica di destinazione di un servizio da parco ad attrezzature sportive ritiene, considerato che il servizio previsto non è di prossima realizzazione, di poter approfondire l'assenza di alternative successivamente e, nel caso, procedendo alla realizzazione dell'attrezzatura previa Deliberazione motivata del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR n. 12/2005. La verifica del bilancio ecologico del suolo potrà essere svolta in occasione della prima "variante generale" al PGT, effettuata ai sensi dell'articolo 13 della LR n. 12/05.

In sede di confronto il Comune precisa, altresì, che sarà effettuato un aggiornamento della Carta del consumo di suolo vigente per quanto concerne le aree oggetto di variante.

Da ultimo, il Comune conferma che il dimensionamento di Piano rimane invariato e lo stesso verrà adeguato in sede di PGT in quanto lo scenario di Variante travalica la vigenza dello strumento urbanistico.

⁴ La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

⁵ Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

7 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Visti i pareri formulati a seguito dell'istruttoria, volta alla verifica circa la compatibilità della variante al PGT di Luino nei confronti del PTCP, si rileva che le trasformazioni proposte non presentano elementi d'incompatibilità con lo strumento provinciale.

Si rimanda alle indicazioni contenute nella presente istruttoria per il perfezionamento degli atti facendo particolare riferimento al tema del consumo di suolo ai fini di una piena coerenza con i Criteri PTR.

Varese, 10.10.2025

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

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

C_E734 - A878F93 - 1 - 2025-10-14 - 0030474