

AREA TECNICA

Settore Territorio

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

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO (VARIANTE GENERALE) DEL PGT DEL COMUNE DI AGRA**Considerazioni conseguenti all'esame del Documento di Scoping**

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. PREMESSE

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 20 in data 02.08.2024, il Comune di Agra ha dato avvio al procedimento di *"procedimento di variante al P.G.T. vigente unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i. l.r. 31/2014 s.m.i."*¹

Dalla documentazione pubblicata per la "variante generale" al Vigente PGT² si evince che trattasi di strumento urbanistico generale (nuovo Documento di Piano) a bilancio ecologico del suolo non superiore a zero.

A tal proposito si evidenzia all'Amministrazione comunale l'art. 10bis, comma 9, della LR 12/2005 *"I comuni di cui al presente articolo [ovvero con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti] **adequano i PGT entro trentasei mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana all'integrazione del PTR**"*.

Considerato che la revisione del PTCP in adeguamento alla LR 31/14 è stata adottata da parte del Consiglio Provinciale lo scorso aprile (rif. DCP n. 15 del 23/04/2026) ed è di prossima approvazione si richiama l'opportunità di definire i contenuti di piano già in adeguamento alla LR 31/14 onde evitare di dover procedere ad adeguare un nuovo strumento nei prossimi tre anni.

Si ricorda che la revisione del PTCP acquisterà efficacia solo a seguito di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul BURL e, pertanto, il PGT di Agra, che verosimilmente sarà adottato dopo l'entrata in vigore del piano provinciale, dovrà acquisire la valutazione di compatibilità rispetto al nuovo strumento provinciale, facendo riferimento ai nuovi elaborati di piano e, per quanto riguarda il consumo di suolo, ai criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR vigente, assunti dallo strumento provinciale.

2. DESCRIZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Dal Documento di Scoping, che riprende la Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 02/08/2024 sopra menzionata, si evince che l'Amministrazione comunale rileva la necessità di procedere alla redazione della *Variante Generale al Piano di Governo del Territorio vigente* (nuovo Documento di Piano) per effettuare:

- una revisione del Documento di Piano per quanto riguarda le strategie relative allo sviluppo delle potenzialità turistiche del territorio e dei servizi, connessi anche al recupero delle strutture e degli insediamenti dismessi, con particolare attenzione agli indirizzi ed alle disposizioni della legislazione regionale e della pianificazione sovraordinata in materia di contenimento del consumo di suolo, di rigenerazione urbana, di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio dismesso ed alla riqualificazione dell'esistente;
- una revisione del Piano delle Regole, in particolare per quanto concerne gli aspetti normativi, nonché

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

² Il PGT è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 25/10/2017 ed è entrato in vigore l'11/04/2018 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 15.

alcune scelte puntuali della disciplina degli interventi, per rendere le previsioni urbanistiche di più semplice attuazione, nonché per migliorare la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente;

- una revisione complessiva della disciplina d'intervento del nucleo di antica formazione al fine di favorire il recupero degli edifici abbandonati e la riqualificazione generale del tessuto urbano, anche in chiave di spazi destinati alla socialità, attraverso la redazione di una specifica pianificazione di dettaglio finalizzata a consentire una più diretta ed efficace attuazione degli interventi anche mediante il ricorso ad un abaco di riferimento;
- una revisione della pianificazione dei servizi secondo le linee programmatiche dell'Amministrazione comunale, finalizzata a rendere attuali e più confacenti rispetto alle esigenze sopravvenute le scelte in merito alla destinazione di alcune strutture pubbliche, volta peraltro alla valorizzazione di Agra e del contesto montano sotto il profilo turistico fruitivo e ricreativo;
- una valorizzazione delle aree pubbliche extraurbane ed in particolare di una migliore gestione ambientale delle aree boscate anche ai fini della valorizzazione fruitiva e ricreativa del territorio;
- una revisione e un aggiornamento della componente geologica della pianificazione e del reticolo idrico minore.

Il Documento di Scoping illustra il percorso di VAS, mette in evidenza i soggetti coinvolti, descrive il quadro di riferimento (quadro programmatico e vincolistico) nel quale lo strumento urbanistico viene ad operare e propone le strategie che si pone il nuovo strumento urbanistico.

Il sistema ambientale, la cui analisi verrà approfondita nel Rapporto Ambientale, viene descritto nello Scoping a partire da una matrice SWOT, che riepiloga i principali elementi utili nel processo decisionale di pianificazione del territorio e consente, poi, di valutare i punti di forza (Strengths), debolezza (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats).

Il quadro di riferimento per la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale è stato costruito sulla base dei tre livelli principali (comunitario, nazionale e regionale) e a questi riferimenti vengono affiancati, in chiave applicativa e territoriale, i criteri di sostenibilità del PTR e gli obiettivi generali di sostenibilità ambientale del PTCP.

Sulla base di questo quadro di riferimento multilivello sono stati individuati sei obiettivi di sostenibilità, coerenti con i contenuti dei piani e programmi sovraordinati:

1. Tutela del territorio;
2. Riduzione del consumo di suolo;
3. Tutela degli ecosistemi;
4. Tutela del paesaggio;
5. Miglioramento della sostenibilità ambientale del sistema insediativo e produttivo;
6. Miglioramento della fruizione ecocompatibile del Territorio.

Lo Scoping richiama espressamente la necessità di assoggettare il nuovo PGT alla Valutazione di Incidenza, in relazione alla presenza di siti della Rete Natura 2000 e alle possibili interferenze dirette o indirette delle scelte di Piano.

3. CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Documento propone una sintesi del quadro di riferimento programmatico valutandone il grado di incidenza sulla pianificazione comunale e il grado di definizione dei contenuti della programmazione territoriale entro il quadro di assetto del territorio comunale in senso generale.

Il quadro però non sembra riferirsi alla recente revisione del PTR (approvato con DCR n. 1157 del 18/11/2025) che, si ricorda, ricomprende i contenuti dell'adeguamento alla LR. 31/14, si rimanda, pertanto, al Rapporto Ambientale e agli elaborati a corredo di esso l'aggiornamento del quadro medesimo e la verifica circa la conferma/modifica degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Per la componente paesaggistica il riferimento rimane il Piano paesaggistico regionale (PPR), approvato con la d.c.r. n. 951 del 19 gennaio 2010.

Si rileva, inoltre, che il quadro programmatico analizzato nello scoping tiene in considerazione solo il PTCP vigente.

Considerato che la revisione del PTCP adottata da parte del Consiglio Provinciale (DCP n. 15 del 23/04/2026) acquisterà efficacia solo a seguito di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul BURL, come anticipato in premessa si evidenzia che tutti gli strumenti urbanistici comunali adottati dopo l'entrata in vigore della suddetta revisione di PTCP dovranno far riferimento ai nuovi elaborati di piano e, a tal proposito, si precisa che per alcune tematiche quali, ad esempio, rete ecologica, agricoltura e paesaggio, il

PTCP ha apportato degli aggiornamenti rispetto al piano vigente (da verificare puntualmente), altre tematiche sono state introdotte dallo strumento provinciale per la prima volta e potranno essere quindi considerate anche nel redigendo PGT (ad esempio la tematica relativa alla rigenerazione, alla rete verde, etc.).

Per quanto riguarda il consumo di suolo, il nuovo PGT dovrà far riferimento ai criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR 2025 (ivi comprese le soglie di riduzione) vigenti, assunti dallo strumento provinciale.

Nello specifico, la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata per il 2030 al 45% della superficie degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale, la soglia provinciale è articolata dal PTR 2025 tra il 25% e il 30% al 2026, e, sempre al 2026, al 20% degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane, con riferimento al piano vigente al 2 dicembre 2014.

In ragione di quanto sopra, si sottolinea l'importanza di considerare sin dalla fase di VAS gli elaborati della revisione del PTCP sia i riferimenti di scala sovracomunale per il nuovo PGT di Agra che saranno i criteri definiti per l'Ambito Territoriale Omogeneo "Alto varesotto".

Fermo restando il generale richiamo ai contenuti del documento "criteri per il governo del territorio", in relazione alle specificità del territorio comunale di Agra e agli obiettivi assunti per la redazione del nuovo Documento di Piano, si segnala quanto segue, utile ai fini della valutazione di compatibilità con il PTCP:

Riguardo al sistema ciclopedonale, sul territorio comunale risultano presenti solo percorsi ciclabili per MTB mentre rispetto al sistema della mobilità si segnala la sola presenza della SP6 DIR1, di 4° livello esistente.

Per quanto riguarda la Rete Ecologica Provinciale ad Agra il redigendo PTCP individua areali di Core-area, sulla maggior parte del territorio naturale, oltre che elementi di completamento e fasce tampone; non sono individuati varchi ecologici. La RER è presente con elementi di primo e secondo livello così come la rete Campo dei Fiori – Ticino.

Per quanto attiene alla verifica delle interferenze con Rete Natura 2000 (ZSC "Val Veddasca", Habitat "Faggeti del Luzulo-Fagetum"), *la variante andrà assoggettata a Valutazione di Incidenza*. Si richiamano a tal fine le DGR 4488/2021 e 5523/2021 sulle modalità di redazione della Valutazione d'Incidenza (VInCA) e, nello specifico, *la presentazione di informazioni da parte del proponente del Piano/Programma sotto forma di Studio di Incidenza, in cui devono essere descritte ed identificate le potenziali fonti di impatto ed interferenza generate dal Piano/Programma sul sistema ambientale, con riferimento a parametri quali: estensione, durata, intensità, periodicità e frequenza*. Si fa presente che la valutazione di incidenza è dovuta anche per aree interne alla Rete Campo dei Fiori / Ticino (nell'ambito del medesimo Studio di Incidenza).

Per la redazione della Carta del consumo di suolo il PGT dovrà comunque far riferimento al cap. 4 dei Criteri PTR e, a tal proposito, si ricorda che il Bilancio Ecologico del Suolo non superiore a zero:

- dovrà essere riferito alle previsioni del PGT vigente al 2.12.2014 (DdP, PdR, PdS alla data di entrata in vigore della LR n. 31/2014;
- dovrà rispettare i criteri di qualità (cap. 4.4.3), riferiti all'applicazione del BES (cap. 4.4.1, 4.4.2), per cui *"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"*.

È opportuno che l'elaborazione della Carta del Consumo di Suolo, ancorché afferente al Piano delle Regole (ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera e-bis, della LR 12/05), sia messa a disposizione già nell'ambito della valutazione ambientale, al fine di meglio esplicitare i dati relativi alla quantificazione del BES (e/o della riduzione del consumo di suolo) e degli elementi descrittivi contenuti nella relazione ad esso afferente.

In questa fase è stata predisposta solo la Carta al 2014 che correttamente ha rappresentato il territorio suddividendolo in aree urbanizzate, urbanizzabili e superficie agricola o naturale.

Si presume che la Carta di Variante sarà messa a disposizione con il Rapporto Ambientale quando saranno note le previsioni del Piano.

Allo stato attuale, infatti, non conoscendo tali previsioni non è possibile esprimere valutazioni di merito rispetto alle diverse tematiche ma si valuta positivamente l'analisi dell'inquadramento territoriale rispetto agli elementi di sensibilità e i vincoli riportati dagli strumenti di scala vasta da cui emerge in particolare che, oltre agli elementi ecologici e naturalistici già descritti, il territorio è inserito in un contesto di elevato valore paesaggistico, interessato nello specifico dal vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettere b, c, g, h, il vincolo idrogeologico, e dalla presenza di boschi tutelati dal PIF della Comunità Montana "Valli del Luinese", vincoli che dovranno essere approfonditi nella VAS poiché condizionanti la trasformabilità del territorio.

Nell'analisi di inquadramento il documento di scoping non riconosce sul territorio comunale la presenza di aree potenzialmente esposte ad allagamenti (PGR), infatti, Agra non rientra nell'elenco della Tabella 1 riferita ai comuni con modifiche alle aree allagabili - Revisione 2025.

Appurati tali aspetti e l'attenzione posta in questa fase preliminare, si rimanda, alla fase successiva la valutazione della sostenibilità ambientale degli obiettivi di sviluppo e delle azioni di Piano, richiamando anche alla necessità di definirli in base ad un principio di coerenza rispetto al fabbisogno residenziale effettivo al fine di poter quantificare e ottimizzare trasformazioni territoriali in essere e previste, in applicazione di quanto previsto dalla LR 12/2005 (che prevede che gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo che tengano conto *della riqualificazione del territorio e della minimizzazione del consumo di suolo considerando l'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali*) ed in coerenza con quanto previsto dal PTR per la stima dei fabbisogni.

Il Documento di Scoping non contiene indicazioni rispetto l'andamento demografico del comune alle stime in merito ai fabbisogni insediativi che saranno oggetto di approfondimento nel progetto di piano e nel Rapporto Ambientale.

Si richiamano i criteri del PTR relativi alla stima dei fabbisogni, che rimandano alle analisi e stime demografiche disponibili più aggiornate al momento della redazione delle analisi di piano (e in particolare alle previsioni Polis-CRESME per Regione Lombardia anni 2017 - 2036)³ ed all'opportunità di considerare l'unità familiare quale espressione del fabbisogno abitativo.

In generale il PTR prevede che *al netto della difficoltà di reperire tali informazioni in forma adeguata, la stima del fabbisogno residenziale connesso al bisogno di ciascun nucleo familiare residente di prima casa deve quindi esplicitare almeno:*

- *dal lato della domanda, la "dimensione" attuale e prevista nell'arco di tempo considerato della popolazione in cerca di abitazione e gli standard qualitativi e dimensionali (spazio minimo per occupante) richiesti dalla domanda locale;*
- *dal lato dell'offerta, la quantità e qualità dello stock esistente considerando 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 ricorda che, a seguito della Legge Regionale 15/2024 le varianti che prevedono la localizzazione di nuovi insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale (superiore ai 3 ha), sono da assoggettare a intesa di co-pianificazione ai sensi dell'art. 5 della suddetta normativa regionale; l'intesa è svolta secondo le modalità attuative definite dalla D.G.R. 11 novembre 2024, n. XII/3388 (allegato A, punto 2.2⁴).

Si segnala, inoltre, che il Consiglio Regionale ha recentemente approvato la Legge 11/2026 recante disposizioni in materia di insediamento dei centri dati (data center); i Comuni sono, quindi, chiamati a considerare alcuni profili pianificatori e attuativi in relazione alle proposte di nuovi insediamenti o ampliamenti di tali strutture. A tal proposito, si ricorda che i data center si qualificano con destinazione d'uso urbanistica produttiva e la legge orienta tali interventi verso aree oggetto di rigenerazione urbana e territoriale, siti dismessi, degradati, inutilizzati o sottoutilizzati,

Per i data center di maggiore dimensione (con potenza richiesta di connessione superiore a 10 MW), che sono infatti qualificati come interventi di rilevanza sovracomunale, sarà necessario il coordinamento con i livelli di pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati. Tali interventi sono assoggettati a una specifica procedura di valutazione di compatibilità finalizzata alla definizione di accordi territoriali e di eventuali misure perequative e compensative in relazione agli impatti territoriali, infrastrutturali, ambientali e sociali generati dall'insediamento.

³ Nel PTR (cap. 4.2.3.2) viene precisato che *"Per le previsioni di andamento della popolazione residente, i Comuni e le Province/CM possono fare riferimento ai servizi e agli studi statistici disponibili. Si richiamano in particolare quelli di Istat e Regione, che considerano diverse ipotesi di crescita (solitamente distinte in bassa, alta e media) in ragione di differenti assunzioni sull'andamento della fecondità. A fronte della rilevata difficoltà di utilizzo di tali stime (ad esempio per evidente incongruenza con le dinamiche di popolazione in atto) è possibile procedere alle stime di variazione della popolazione e delle famiglie sulla base delle tendenze registrate in un arco temporale significativo (ad esempio ultimo ventennio)."*

⁴ In caso di [...] un nuovo documento di piano, che destini un'area a insediamenti logistici sovracomunali prima della definizione degli ATI o all'esterno (anche solo parzialmente) di questi, se già definiti (art. 15, comma 7-sexies l.r. 12/2005 inserito dall'art. 2, comma 1, lett. a) l.r. 15/2024): il procedimento di intesa precede la valutazione di compatibilità della proposta di variante ai sensi della l.r. 12/2005 (art. 13, commi 5, 7 e 8, e art. 14, comma 5) e quindi la richiesta del Comune di attivazione della procedura di intesa si colloca nella fase istruttoria della proposta di variante, che verrà successivamente adottata dal Consiglio Comunale; la procedura di VAS si uniforma al principio di non duplicazione dei procedimenti e quindi nell'ambito della procedura VAS avviata dal Comune dovrà essere esaminata l'intesa di copianificazione e le eventuali prescrizioni imposte; a seguito della sottoscrizione dell'intesa di co-pianificazione e previa conclusione della procedura di VAS, il Comune procede all'adozione della variante al documento di piano, di un piano attuativo in variante al documento di piano o al piano delle regole, di un nuovo documento di piano. Il Comune è tenuto a recepire le eventuali prescrizioni contenute nell'intesa.

Inoltre, è sempre necessario allegare alla documentazione, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1" (rif. D.G.R. del 26 aprile 2022 - n. XI/6314), che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6", attestante la congruità delle trasformazioni previste con la classe di fattibilità geologica stabilita nello studio geologico a supporto del PGT. Tale Allegato dovrà essere firmato sia dal geologo che dal redattore del progetto urbanistico.

La finalità della componente geologica del PGT è quella di prevenire i rischi geologici, idrogeologici e sismici nella pianificazione territoriale. I criteri e indirizzi di cui all'art. 57 della l.r. 12/2005 definiscono la metodologia da seguire per la redazione e l'aggiornamento di tale componente geologica e l'Allegato 1 a tali criteri riporta l'elenco degli studi e dei dati da consultare obbligatoriamente nella fase di redazione e aggiornamento della componente geologica. A tale Allegato 1 fanno riferimento anche gli Indirizzi operativi regionali per la redazione e l'aggiornamento dei piani di protezione civile ai diversi livelli territoriali approvati con D.G.R. XI/7278/2022, che, ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 29 dicembre 2021, n. 27 "Disposizioni regionali in materia di protezione civile", "assumono carattere vincolante per la redazione, l'aggiornamento o revisione e la valutazione periodica della pianificazione di protezione civile di livello territoriale locale" e definiscono, al punto 1.4.8., le modalità di integrazione tra Piani di Governo del Territorio e Piani di protezione civile, con riguardo ai quadri conoscitivi, agli apparati analitici, alle previsioni, alla necessaria coerenza con gli scenari di rischio.

Infine, con riguardo al servizio idrico integrato si rimanda al parere ATO allegato alla presente istruttoria (rif. PEC n. 33966 del 10/07/2026).

A margine, si segnala che Agra rientra nella Tabella "Elenco Comuni tenuti all'invio del PGT (o sua variante) in Regione (l.r.12/2005 art. 13 comma 8)" riportata al par. 2.3 degli strumenti Operativi del P.T.R. (D.c.r. n. 1157 del 18 novembre 2025), pertanto, il PGT dovrà essere trasmesso in Regione Lombardia, per quanto di competenza, dopo la sua adozione.

Varese, 21.07.2026

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