

**AREA TECNICA****Settore Territorio**

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

**NUOVO DOCUMENTO DI PIANO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DI COERENZA CON IL PTR**
ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12

RICHIEDENTE: COMUNE DI GRANTOLA

1 PREMESSA

Il Comune di Grantola, con protocollo PEC n. 16297 del 01.04.2026¹, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP del nuovo PGT²: nello specifico si tratta della redazione di un nuovo Documento di Piano in adeguamento diretto ai contenuti del PTR.

In relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, con parere motivato datato 23.12.2025, ha espresso "*parere positivo circa la compatibilità ambientale della Variante al PGT a patto che vengano effettuate le integrazioni illustrate nel documento di controdeduzioni allegato al presente parere*".

Il nuovo strumento urbanistico è stato adottato con DCC n. 6 del 17.01.2026 e in questa sede, il Piano è analizzato nel suo rapporto con la pianificazione a scala vasta al fine di valutarne, sia la compatibilità con le previsioni prevalenti e/o orientative del piano territoriale, ai sensi della LR n. 12/2005, sia la coerenza con i Criteri del Piano Territoriale Regionale.

A tal proposito si segnala che il nuovo PTR è stato approvato con D.c.r. n. 1157 del 18 novembre 2025, entrato in vigore il 28.01.2026 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 5 - Serie Avvisi e Concorsi.

Si segnala altresì che è stata adottata la revisione del PTCP con Deliberazione del Consiglio provinciale n. 15 del 23.04.2026.

2 CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)**2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria**

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

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

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

3 CONTENUTI DEL PIANO

Le principali politiche di governo del territorio perseguite dal nuovo strumento urbanistico comunale sono quattro e, di seguito, sono sinteticamente elencate:

- ✓ OBIETTIVI VOLTI ALLA SALVAGUARDIA DEL SISTEMA RURALE E ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA;
- ✓ CRITERI UTILI A FAVORIRE OGNI POSSIBILITÀ DI CRESCITA E SVILUPPO DEL TESSUTO ECONOMICO LOCALE;

¹ Vedi anche PEC 14929 del 25.03.26 avente ad oggetto "Trasmissione atti relativi all'adozione della Seconda Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per l'espressione del parere di competenza".

² Il PGT risulta approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 09.04.2014, divenuto esecutivo dal 20.08.2014 a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 34.

- ✓ OBIETTIVI E MODALITA' DI INTERVENTO PER LA RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO;
- ✓ OBIETTIVI PER GLI SPAZI PUBBLICI E PER LA MOBILITÀ E IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA.

La relazione illustrativa R.01 descrive lo stato di attuazione del PGT vigente e da essa si evince che nessuno dei tre ambiti di trasformazione residenziale previsti (ATR1, ATR2 e ATR3) è stato attuato (il DdP vigente non individua AT a funzione non residenziale).

Degli ambiti di completamento (AC1, AC2, AC3, AC-C1 e AC-C2) e riconversione (AR1) previsti solo l'AC-C1 è stato attuato.

Nello specifico il **nuovo DdP** conferma i tre ambiti di trasformazione residenziale del PGT vigente, pur introducendo delle modifiche, ed aggiunge un quarto ambito di trasformazione (AT 4).

N.	ST	IT Mc/mq	Attrezzature pubbliche da cedere	ABITANTI
AT-1a	2.155	0,90	420	9
AT-1b	1.970	0,90	420	8
AT-2	3.165	1.120 mc volumetria assegnata		5
AT-3	2.065	0,70	-	7
AT-4	2.085	0,70	-	7

In particolare, il vigente ATR1 è attualmente indentificato come AT 1 ma è stato ridotto e suddiviso in due sub-ambiti (A e B) tenendo conto delle proprietà che lo compongono, al fine di consentire la sua attuazione. In luogo della cessione di un'area da destinare a parcheggio, l'Amministrazione comunale ha proposto di subordinare l'attuazione di tale intervento alla realizzazione di una nuova strada comunale con lo scopo di collegare Via Mulino Rotto con Via Prà delle Vigne.

L'ambito AT 2 conferma l'ATR2 del Piano vigente ma con una leggera espansione, infine, l'ambito AT 3 proposto riduce drasticamente in termini di superfici e volumi l'ATR3.

È stato mantenuto ma leggermente ampliato l'ambito di rigenerazione (ex AR1 di circa 860 mq riferito ad un'area dismessa), a destinazione residenziale, ora individuato come ARU 1 con i seguenti parametri urbanistici.

N.	ST	If	V	Attrezzature pubbliche previste	Abitanti insediabili
ARU -1	1.065	0,80		-	4

Per quanto riguarda il **Piano delle Regole** l'ambito individuato dal Piano vigente come AC-C1 è stato attuato e le aree ad esso afferenti ricondotte nel tessuto residenziale di appartenenza. L'ambito AC-C2 è stato eliminato a seguito di richiesta della proprietà e l'area è stata azionata ad agricolo (anziché a verde come proposta in VAS).

L'ambito di completamento AC1 è stato riconfermato con delle varianti distributive e dimensionali, l'ambito AC2 è stato completamente rivalutato partendo dalla consapevolezza dell'impossibilità di realizzare una rotatoria a carico dei proprietari dell'ambito di completamento, prevista all'incrocio tra la SP 23 e la SP 43. Per tali motivi, eliminata la previsione della rotatoria, è stata individuata un'area da destinare a parcheggio pubblico fronteggiante alla Via Mignani, inserendo la parte residua del lotto nel tessuto residenziale consolidato. L'ambito AC3 è di nuova individuazione.

Di seguito si riportano in dettaglio gli ambiti di completamento residenziali (confermati o di nuova identificazione).

N.	ST	IT	V	Attrezzature pubbliche previste	Abitanti insediabili
AC-1	2.890	0,70		1.045	10
AC-2	1.360	0,80		300	5
AC-3	1.310	Esistente + 30%		300	5

Il PdR individua anche un'attività turistico-ricettiva all'aperto definendo la porzione di area per l'istallazione di manufatti di servizio riferiti ad essa.

Il **Piano dei Servizi** ha effettuato la verifica dei servizi esistenti prevedendo un incremento di nuove attrezzature pubbliche. La dotazione pro-capite risulta soddisfatta (determina un rapporto di 23,67 mq/ab.).

Il Piano prevede anche il potenziamento della rete ciclopedonale esistente attraverso la creazione di un sistema di connessioni dei percorsi ciclopedonali a sud dell'ambito urbano.

Per quanto riguarda la normativa, nella documentazione del DdP e del PdR sono presenti schede di dettaglio per ogni AT, AC e ARU, è inoltre presente una tabella riepilogativa delle principali informazioni degli stessi.

4 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

Dal parere motivato, pubblicato a seguito del procedimento di VAS, al quale sono allegate le controdeduzioni alle osservazioni degli Enti che hanno rilasciato in quella fase il proprio parere, si evince che i rilievi e i suggerimenti provinciali espressi internamente al decreto del dirigente n. 280 dell'11.12.2025 sono stati accolti e gli elaborati di piano modificati in tal senso.

Fanno eccezione l'ampliamento dell'attività selvicolturale, mantenuta internamente alla disciplina delle attività economiche e la riconferma dell'ambito di trasformazione AT4 (via Campagna) per il quale la Provincia aveva suggerito l'eliminazione.

Nello specifico, il mantenimento della previsione AT4 da parte del Comune, ovvero il non accoglimento dell'osservazione provinciale, è così motivato: *L'Amministrazione ritiene opportuno mantenere la previsione dal momento che, secondo specifiche verifiche con i proprietari dell'area, i mappali 991-993-994-1316 sono attualmente in concessione all'agricoltore a titolo gratuito. L'inserimento di tali mappali tra quelli condotti dall'azienda agricola è pertanto impropria, senza l'evidenza di un regolare contratto di affitto.*

Queste puntuali criticità sono argomentate nei successivi paragrafi.

Rispetto alle altre tematiche analizzate, resta ferma la necessità di effettuare delle modifiche agli elaborati per una miglior definizione della carta del consumo di suolo e per correggere i conteggi del BES affinché esso sia pienamente soddisfatto.

A seguire, l'istruttoria entrerà nel merito dei singoli temi e delle scelte puntuali di piano e, poiché come anticipato in premessa è stata adottata la revisione del PTCP, a titolo cautelativo sono state effettuate anche le verifiche delle previsioni di piano rispetto ai nuovi elaborati del Piano provinciale, con particolare riferimento al tema dell'agricoltura, della rete ecologica e della viabilità.

4.1 Agricoltura

Dal punto di vista dell'agricoltura, guardando alle scelte puntuali dello strumento urbanistico comunale, si apprezzano le restituzioni effettuate interferenti con ambiti agricoli "fertili" del PTCP vigente: la porzione ovest dell'ex ATR1 e la porzione sud e ovest dell'ex ATR3.

Questi ambiti sono stati riproposti nell'attuale DdP come AT1 e AT3, sono localizzati in aderenza al TUC e hanno una superficie ridotta rispetto ai vigenti ATR1 e ATR3. Si precisa che nel PTCP adottato gli stessi non interferiscono più con gli ambiti agricoli strategici disegnati. Si ritiene, pertanto, che i due ambiti di trasformazione riproposti non siano critici rispetto al tema agricoltura.

Tra le aree considerate a consumo di suolo sono interferenti, sia con ambito agricolo di PTCP vigente, che con ambito agricolo di interesse strategico del PTCP adottato, le previsioni afferenti alle aree 08.V1-area 44 (area n. 40 in VAS, relativa all' "ampliamento del selvicoltore") e 05.V1/nuovo AT4, entrambe incompatibili con la funzione agricola.

Per quanto riguarda la prima area (n. 44) il PGT governa l'attività agricola (selvicolturale) ivi presente allo stato di fatto dei luoghi interamente come tessuto delle attività economiche anche se, sulla base del parere della DG Agricoltura di Regione Lombardia, trattasi di aree di proprietà della società agricola con fascicolo aziendale attivo nel Sis.Co.

Vista la localizzazione in ambito agricolo compatto ed esteso e la tipologia dell'attività svolta, si rilevano elementi di criticità rispetto alla disciplina degli Ambiti Agricoli provinciali: la diversa destinazione, che ammette una pluralità di funzioni estranee al contesto agricolo e potenzialmente incoerenti con i caratteri paesaggistici dei luoghi e di accessibilità, si porrebbe in contrasto con gli obiettivi generali di conservazione dello spazio rurale e di valorizzazione delle funzioni plurime del sistema agricolo. Per tale motivo la scelta comunale è stata oggetto specifico di confronto di cui al successivo paragrafo 6.

Per quanto riguarda la seconda area, si prende atto della controdeduzione al parere VAS della Provincia dalla quale risulta che i mappali in cui ricade l'AT4, previa verifica con i proprietari dei terreni, sono in concessione gratuita all'agricoltore. Ciò non fa venir meno quanto osservato dalla DG Agricoltura (risultanze agli atti su SIVAS), ovvero che i mappali interessati dall'AT4 sono condotti da due aziende zootecniche di bovine da latte e di bovini da carne, le quali coltivano foraggiere in ambito agricolo fertile cartografato nel PTCP.

Si ritiene che la conferma della suddetta previsione determini una criticità al sistema agricolo, non solo per l'interferenza con l'ambito stesso, compatto ed esteso, ma soprattutto per le problematiche connesse alla vicinanza (circa 70/80 m) della futura area residenziale con l'azienda agricola esistente con allevamenti che, in contrasto con quanto previsto dalle Linee Guida attuative del PTCP vigente porterebbe alla sottrazione di aree, potenzialmente incompatibile, in termini di distanze, con lo svolgimento dell'attività agricola nell'ambito.

A tal proposito, si richiama quanto osservato da ARPA in sede di VAS del PTCP, che evidenzia i contenuti del Nuovo Titolo III del Regolamento Locale di Igiene (artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7) dove si indica che le concimaie, le stalle, i pollai e le conigliarie devono rimanere a 100 m da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

Pertanto, alla luce delle osservazioni sopra riportate, si confermano le criticità già espresse in VAS e si valuta che la conferma dell'AT4 non sia compatibile con gli obiettivi di PTCP (art. 42 e 44).

4.2 Paesaggio

Ai fini della valutazione sul paesaggio, dall'analisi della documentazione adottata, completa ed esaustiva, si ritiene di confermare la compatibilità delle previsioni di PGT rispetto agli obiettivi e alle strategie del Piano provinciale, già rilevata in VAS.

4.3 Rete ecologica

Con riguardo al sistema di rete ecologica, il Piano, in generale, definisce l'assetto del territorio considerando i fabbisogni settoriali e le scelte intraprese risultano rispettose della sostenibilità ambientale.

Rispetto alla fase di VAS si osserva che la cartografia riferita alla REC è stata integrata degli elementi mancanti così come le schede di tutti gli AT sono state implementate in linea con i suggerimenti della Provincia circa il dimensionamento e le caratteristiche delle fasce di mitigazione.

Come già evidenziato in VAS, gli ambiti di trasformazione AT3 e AT4 ricadono sul margine di un ampio varco della REP, tuttavia, si ritiene che le previsioni, anche grazie alle mitigazioni previste, non vadano ad intaccare aree funzionali alla continuità ecologica. Si fa altresì presente che il suddetto varco non viene riproposto nel disegno di rete del PTCP adottato.

Per quanto riguarda l'intervento per attività turistico-ricettive all'aperto, che parzialmente ricade nel varco della Comunità Montana Valli del Verbano, è stato inserito il rimando alla Valutazione di Incidenza internamente all'art. 32.1 delle norme del PdR. Si segnala che l'attività rientra nelle aree prioritarie di completamento della core area provinciale del PTCP adottato, disciplinate dall'art. 44 delle NTA, pertanto, ai fini di una progettazione che comprometta il meno possibile la capacità portante della core area stessa si rimanda alle indicazioni contenute al comma 4.

A titolo collaborativo si segnala che è rimasto un refuso nella tabella riepilogativa degli ambiti che riguarda la presenza di bosco PIF della Comunità Montana nell'ARU.1.

Concludendo, si valuta positivamente la declinazione a scala locale delle reti ecologiche sovraordinate, l'integrazione del progetto di REC e l'inserimento nella disciplina del PdR di norme e misure di salvaguardia relative alle unità costitutive della rete ecologica.

4.4 Viabilità

In relazione alla viabilità si conferma il parere rilasciato in VAS che non aveva evidenziato criticità. Si ricorda che per l'attuazione delle previsioni in aderenza della rete principale (AT2, AC1, AC3 e ARU.1) andranno verificati gli accessi sulle provinciali.

In fase di VAS si segnalava la necessità di completare la rete della mobilità dolce nella porzione sud del Comune nella cartografia del PdS.

La cartografia adottata ha integrato il percorso ciclo-pedonale della Comunità Montana Valli del Verbano che è anche identificato in parte nella dorsale provinciale "Valli Verbano" e in parte nella dorsale "Piambello".

4.5 Commercio

L'art. 36 delle norme del PdR disciplina le attività commerciali, dalla lettura dell'articolo si evince che a Grantola è escluso l'insediamento della grande distribuzione mentre sono ammissibili esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (da 150 mq a 1.500 mq di SV).

In particolare, queste ultime sono localizzabili nei tessuti e nei piani attuativi ove sia espressamente ammessa la destinazione d'uso commerciale, anche secondo le previsioni di flessibilizzazione dei cambi di destinazione a vantaggio di quest'ultima destinazione. Le medie strutture di vendita, se esistenti alla data della approvazione del PGT, possono essere mantenute anche nei tessuti dove non risulta ammessa tale destinazione dalle vigenti norme.

La cartografia di Piano non localizza puntualmente le attività commerciali³ che però risultano genericamente ammissibili nel tessuto delle attività economiche del territorio urbanizzato (rif. art. 32 delle norme del PdR).

Attualmente il tessuto delle attività economiche riconosce la situazione consolidata delle attività esistenti ma la norma non esclude un'eventuale riconversione dei fabbricati ivi presenti a commerciale (MSV) rendendo, di fatto, ammissibili tali attività in più parti del territorio comunale generando impatti non valutati. La localizzazione della media distribuzione in alcune zone dove la funzione sarebbe ammissibile potrebbe presentare delle criticità dal punto di vista dell'accessibilità alle aree o la destinazione stessa potrebbe essere incoerente con il contesto circostante.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e la realtà comunale (piccolo comune), si chiede la modifica dell'art. 32 escludendo dal suddetto tessuto le attività economiche diverse dagli esercizi di vicinato. A tal proposito si ricorda che la normativa del commercio - rif. DGR n. 1699/2023, Allegato A - all'art. 4 fornisce indicazioni di natura urbanistica ai Comuni e, in particolare, al comma 1 si evince che *negli strumenti di pianificazione comunale gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita devono essere espressamente individuati anche sulla base della loro classificazione ("esercizio singolo" o "centro commerciale" di cui alla definizione riportata alla lettera f) declinabile nelle classificazioni di cui ai punti a), b), c) e d)). In relazione a tale individuazione è verificata la conformità urbanistica dell'insediamento con gli atti del Piano di Governo del Territorio. A tal fine, la generica destinazione d'uso ad attività di tipo terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato.*

4.6 Componente geologica

Si prende atto che il Piano ha adottato l'Allegato 1 (Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà) datato 12.01.2026, firmato dal Geologo dichiarante e dall'estensore del progetto urbanistico. Nella dichiarazione viene evidenziato che lo studio geologico aggiornato contiene anche aggiornamenti globali alle aree in dissesto idraulico e idrogeologico contenute nell'Elaborato 2 del PAI e nelle mappe del PGRA vigenti⁴.

Si prende favorevolmente atto che la zona di rispetto del pozzo "Mignani" è stata corretta.

4.7 Recapito dei reflui

Con riguardo al servizio idrico integrato la nota di ATO pervenuta con PEC n. 26836 del 27/05/2026 conferma il precedente parere espresso in sede di VAS che, pertanto, si riallega (rif. prot. ATO n. 5066 del 19/11/2025).

5. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO CON I CRITERI DEL PTR, A CUI LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE DI ADEGUA (AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 5 DELLA L.R. 31/14)

5.1 Verifica ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR n. 31/2014 rispetto al corretto recepimento dei Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo

Si premette che l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PTR ai sensi della LR 31/2014 deve avvenire in attuazione dei criteri stabiliti dal piano regionale, impiegando le modalità per la stima del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, redigendo la Carta del consumo di suolo comunale e attivando processi di rigenerazione urbana diffusa nel territorio di competenza.

In particolare, la coerenza viene verificata rispetto ai seguenti criteri:

- ✓ definizioni e modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla LR n. 31/2014 e dall'integrazione PTR;
- ✓ soglia di riduzione del consumo di suolo;
- ✓ stima dei fabbisogni sia residenziali che per altre funzioni urbane;
- ✓ criteri di qualità per l'applicazione della soglia;
- ✓ criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT;
- ✓ criteri per la rigenerazione territoriale e urbana;
- ✓ monitoraggio del consumo di suolo;

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.

Si specifica che i PGT (come quello di Grantola) che, prima dell'adeguamento dei PTCP/PTM ai sensi della l.r. 31/2014, siano almeno adottati in recepimento dei criteri del PTR, continuano a valere sino alla scadenza

³ Le schede di AT, AC e ARU non prevedono né MSV né GSV.

⁴ Grantola rientra nella Tabella 1 - Elenco comuni con modifiche alle aree allagabili - Revisione 2025.

naturale del nuovo DdP. Alla scadenza di quest'ultimo tali PGT si adegueranno alle eventuali diverse indicazioni contenute nel PTCP/PTM.

5.2 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

Il DdP adottato conferma le analisi svolte e valutate in VAS (rif. elaborato R.01) rispetto al ventennio 2002-2022: al 31 dicembre 2022 Grantola registrava una popolazione costituita da 1.242 abitanti e 521 famiglie.

Le analisi confermano anche il numero medio dei componenti per famiglia pari a 2,38 al 2022.

Secondo i più recenti dati ISTAT risulta che Grantola, alla data del 31 dicembre 2024, registrava una popolazione costituita da 1.230 abitanti e 527 famiglie.

La relazione illustrativa evidenzia che *la dinamica occupazionale di Grantola e la vicinanza a centri di occupazione sono elementi che determinano una crescita demografica, soprattutto viste le esigenze di crescita delle attività già insediate, la richiesta di apertura di nuove attività, attrazione di attività dai territori limitrofi.*

Sulla base di queste riflessioni, delle previsioni ISTAT e dai dati ricavati dalla ricerca promossa da Regione Lombardia "Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento di suolo (l.r. 31/2014)" redatta da Polis e dal gruppo di ricerca CRESME, il Comune ha elaborato una previsione di crescita della popolazione a partire dal 2023 fino al 2032 negli scenari basso, medio e alto (dove la stima del Comune è più bassa delle elaborazioni CRESME).

Lo scenario alto proposto dal Comune al 2032 nell'ambito di questa stima è ritenuto il più verosimile (rif. scenario basso CRESME allo stesso anno): in esso si ipotizzano 1.296 abitanti e 550 famiglie.

Il Comune ha anche verificato il dato ipotizzato delle famiglie al 2032 (550 famiglie) attraverso la proiezione delle famiglie residenti a Grantola nel 2023 (521 famiglie) dalla quale risultano 559 famiglie.

In base a queste valutazioni il Comune ha considerato un trend medio annuo di 3 famiglie, che corrisponde ad un aumento complessivo di 30 nuclei familiari in 10 anni.

È stato inoltre calcolato che i componenti medi della famiglia, in base all'andamento dei valori provinciali, si potranno attestare in 2,30 persone per nucleo.

Tali valutazioni sono state confrontate ed interpretate anche con i dati reperiti dall'ufficio comunale e dall'Agenzia delle entrate al 2022 come da tabella di seguito riportata (rif. (*) Dato richiesto all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare).

Anno	Totale Unità immobiliari (*)	N° alloggi occupati	N° alloggi vuoti	Secondo case	Nuclei familiari
2022	663	532	90	41	521

A tal proposito si fanno presenti anche i dati di Grantola ricavati dal censimento permanente della popolazione e delle abitazioni i cui valori (analoghi) riferiti agli anni 2021 e 2023, sono pari a 511 abitazioni occupate e 153 abitazioni non occupate, per un totale di 664 alloggi. Non vengono riportati i dati delle seconde case e degli alloggi vuoti.

Il Comune conferma le stime effettuate in VAS riguardo al fabbisogno residenziale (massimo incrementale in termini di nuove unità immobiliari), che risulta così costituita:

- + 3 unità all'anno per incremento previsionale dei nuclei familiari per un totale di 30 alloggi;
- + 14 alloggi ad uso non residenziale (altri usi compatibili con la residenza);
- + 24 unità per mercato immobiliare (numero invariabile garantito);

per un totale di 68 alloggi necessari per i prossimi 10 anni e, avendo a disposizione già 10 alloggi vuoti che saranno recuperati, il fabbisogno effettivo di nuove abitazioni è stimato di 58 unità.

Pertanto, non avendo fornito ulteriori motivazioni, rimangono le perplessità già espresse in VAS nei confronti della stima degli alloggi vuoti che sembra eccessiva (da 90 unità a 10 unità), dal momento che parte degli alloggi in fase di manutenzione straordinaria/risanamento saranno, verosimilmente, disponibili per l'offerta residenziale.

Sono confermati anche il valore mediato corrispondente a 70 mq di SLP per abitante o a 210 mc/ab. nonché le ulteriori verifiche effettuate rispetto alle statistiche catastali e ai dati sulla consistenza degli alloggi, numero dei vani e superficie, forniti da Agenzia delle Entrate.

Sulla base delle valutazioni fatte (rif. capitolo "evoluzione demografica prevedibile e stima del fabbisogno residenziale" della relazione generale di piano) è stata determinata la seguente capacità insediativa teorica di massima:

- Popolazione che si potrà insediare nei nuovi alloggi = 58 unità x 2,3 (componenti famiglia) = 133
- Popolazione che si potrà insediare negli alloggi attualmente vuoti = 10 unità x 2,3 = 23

Pertanto, la capacità insediativa su cui verificare il piano si attesta intorno ai 1.398 nuovi abitanti (1.242 residenti attuali, sempre riferiti al 2022 + 156 nuovi abitanti secondo la previsione decennale).

Mantenendo il parametro di mq/abitante in relazione è stata verificata la volumetria prevista dal piano, che viene determinata considerando un incremento previsto pari a 36 abitanti negli ambiti di trasformazione⁵ a cui s'aggiungono 24 abitanti negli ambiti di completamento e recupero⁶, per un totale di 60 abitanti complessivi corrispondenti a 26 alloggi.

Il valore di 26 unità rientra, quindi, nelle 58 unità immobiliari previste (nuova costruzione) e la parte restante (pari a 42 unità) verrà soddisfatta all'interno del tessuto urbano consolidato tenendo conto del recupero degli alloggi vuoti e della possibilità di effettuare ampliamenti dell'esistente.

La metodologia utilizzata è quella suggerita dal PTR e, stante i rilievi effettuati, si ritiene correttamente applicata.

5.2.2 Il fabbisogno per altre funzioni e l'offerta di piano

Il Piano adottato ripropone la descrizione del sistema produttivo di Grantola con le sue dinamiche (in crescita). Si evidenzia il numero delle attività presenti al 2023 (fonte dati camera di Commercio), ovverossia 65 unità (in aumento rispetto al 2011, anno nel quale se ne contavano 56 e al 2020, anno nel quale se ne contavano 58). Sul territorio comunale è collocato un solo esercizio commerciale di vicinato (né MSV, né GSV) e, dal punto di vista ricettivo, si rilevano due B&B e un appartamento dove è possibile alloggiare.

Il piano conferma la non necessità di introdurre nuovi AT a destinazione non residenziale e si limita, dal punto di vista delle attività economiche, a prevedere l'ampliamento dell'attività esistente (area 44, selvicoltore), anche se la superficie dell'area indicata in VAS (in quella sede denominata area 40) è stata corretta in riduzione.

Dal punto di vista ricettivo il Comune sta investendo in un'attività all'aperto utile a valorizzare il territorio in quanto posta lungo la rete di mobilità dolce. Complessivamente la superficie dedicata ad essa è di circa 3.100 mq anche se la l'area per realizzare i manufatti dell'attività ammonta a soli 1.140 mq.

Tali ampliamenti, oggetto di effettivo fabbisogno del territorio, pur non essendo stati esplicitati al paragrafo 4.4 della relazione (dedicato ai fabbisogni per altre funzioni urbane), in base alle caratteristiche del Comune si ritiene possano ragionevolmente rientrare nella quota fisiologica di fabbisogni per l'elasticità del mercato immobiliare per quelle destinazioni (circa pari al 10%).

5.3 Consumo di suolo

Carta del Consumo di suolo

Il nuovo DdP propone la Carta del consumo di suolo (DdP 09) che contiene sia la versione riferita al 02.12.2014 del PGT vigente, sia quella riferita alle nuove previsioni proposte, entrambe redatte suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale secondo le definizioni e i criteri definiti dal PTR.

Vengono inoltre redatte: la tavola sulla Valutazione e classificazione qualitativa del Suolo Utile Netto (elaborato DdP 7), allo scopo di "misurare oggettivamente" la qualità del Suolo Utile Netto comunale attraverso la mappatura di tre tematiche (valore agricolo e naturalistico dei suoli, valore ecologico e valore paesaggistico) e derivando una classificazione per ognuna di esse, quindi ponendo le tre classificazioni a confronto per ottenerne una di sintesi complessiva, e la tavola del BES (elaborato PdR 3) che riporta anche in forma tabellare le superfici considerate in restituzione o in sottrazione al territorio agricolo e/o naturale.

Si evidenzia che per Grantola l'ambito di riferimento è l'ATO "Alto Varesotto" e si specifica che, in base alle verifiche effettuate con i dati provinciali al 2014, per quanto riguarda l'indice di consumo di suolo comunale (21,74%) e l'indice di urbanizzazione comunale (20,48%) questi sono più bassi rispetto ai valori provinciali, per i quali risultano indici pari rispettivamente al 29,8% e al 27,6% (al 2014⁷); i dati comunali e provinciali risultano invece più elevati rispetto alla media dell'ATO Alto Varesotto a cui Grantola appartiene (13,9% e 13%).

Ricordando che la Carta del Consumo di Suolo dovrà essere aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo, si propongono al paragrafo seguente alcuni puntuali suggerimenti/correzioni e/o verifiche/precisazioni finalizzati al perfezionamento degli atti.

Bilancio Ecologico dei Suoli (BES quantitativo e qualitativo)

Con riguardo al tema del BES quantitativo si rileva che il piano adottato ha tenuto conto delle osservazioni fornite fase di VAS: sia la cartografia che i relativi conteggi del BES sono stati modificati (ad esempio, per quanto

⁵ A titolo collaborativo si segnala che nella tabella riepilogativa degli ambiti il totale è 38, come già segnalato in VAS è necessario chiarire quale è il dato corretto da utilizzare. La diversità è determinata dagli abitanti insediabili nel nuovo AT4 indicati nel numero di 7 in relazione e 9 in tabella.

⁶ Anche in questo caso si chiede di chiarire l'esatto numero degli abitanti complessivi di AC e ARU che nella tabella riepilogativa corrisponde a 23. La differenza La diversità è determinata dagli abitanti insediabili nell'ARU.1 indicati nel numero di 4 in relazione e di 3 in tabella.

⁷ Dati riferiti alla Carta del Consumo di suolo provinciale 2014

attiene alle aree "restituite" si rileva la correzione della ex area 34 o attuale 35, inserita in agricolo così come è stata correttamente rappresentata l'ex area 42 o attuale 46, area a consumo, con relativa specifica all'art. 32.1 del PdR). L'area 44 (in VAS area 40 – 08.V1) è stata confermata come tessuto delle attività economiche analogamente all'area confinante, pertanto, conteggiata a consumo. Ai fini del perfezionamento della documentazione si segnalano le seguenti aree meritevoli di ulteriore verifica/correzione:

- Area 37 e area 39 (in VAS indicate come 35 e 33), proposte in restituzione: attualmente le aree non possono essere considerate restituzioni in quanto non individuate come agricole bensì inserite tra le aree verdi periurbane o intercluse nel tessuto urbano; se verrà confermata la destinazione a verde dovranno essere scorporate dai conteggi del BES. Si prende atto favorevolmente che è stata corretta la dimensione della superficie della prima area (pari a 630 mq).
- Area 43 (in VAS indicata al numero 39), proposta a consumo: non deve essere conteggiata in quanto già appartenente al TUC.
- Si chiede la conferma che l'edificio agricolo posto a ovest del territorio comunale (area 09.V1), nei pressi del confine con Mesenzana, dichiarato dismesso, rientri effettivamente nelle casistiche di cui all'art. 40 ter della LR n. 12/2005 e sia un fabbricato da rigenerare, in tal caso lo stesso dovrà avere puntuale identificazione in cartografia. Diversamente l'area ad esso afferente dovrà essere conteggiata nel BES tra le aree a consumo.

Alla luce delle segnalazioni sopra riportate si rimanda alla correzione definitiva degli elaborati e alla loro coerenza (BES, Carta del consumo di suolo, relative tabelle e gli indici) prima dell'approvazione del piano, ai fini della piena dimostrazione del soddisfacimento del BES quantitativo.

Nel rispetto dei criteri PTR come già anticipato viene proposta la carta della qualità dei suoli DdP 7, correttamente rappresentata e integrata con lo strato cartografico relativo al valore agricolo e naturalistico dei suoli, valore ecologico e valore paesaggistico derivando una classificazione per ognuna di esse, quindi, ponendo le tre classificazioni a confronto per ottenerne una di sintesi fondamentale per determinare la qualità complessiva del suolo che viene diviso in cinque classi di valore (da basso a molto elevato).

In relazione al BES qualitativo, in linea generale, si ritiene che le restituzioni più significative siano legate alla riconduzione all'agricolo delle porzioni degli ambiti di trasformazione ex ATR3 e ex ATR1.

Si apprezza favorevolmente la scelta di ridimensionare radicalmente l'ex ATR3 (ora AT3) mantenendo solo la parte a ridosso dell'urbanizzato ed esterna agli ambiti agricoli individuati dal PTCP, così come la riduzione dell'ex ATR1 nella parte ovest (ora AT1 A e B), diminuendo l'interferenza con l'ambito agricolo ivi presente. In particolare la riduzione dell'ex ATR3 si ritiene migliorativa anche dal punto di vista ecologico visto che l'area si colloca al margine del vigente varco REP.

Di contro, si ritengono meno significative le restituzioni interne al TUC che correttamente l'elaborato PdR 03 ha individuato di valore qualitativo molto basso e tra di esse l'area 35, di circa 3.100 mq, necessaria per il soddisfacimento del BES ma che risulta interclusa e di scarso valore agricolo (non rientra infatti tra gli ambiti agricoli di PTCP).

Tra le aree a consumo la nuova previsione AT4 (area 42) si ritiene indubbiamente di maggiore qualità dell'area precedente menzionata (n. 35), infatti il nuovo ambito di trasformazione, pur confinando su due lati con aree del TUC, interferisce con un ambito agricolo del PTCP vigente (e adottato) e con elementi della rete ecologica regionale. L'area è stata anche individuata nell'elaborato PdR 03, per la maggior parte della sua superficie, di qualità media.

La conferma di quest'area tra le previsioni del PGT adottato anziché riproporre l'ex AC-C2 del PGT vigente (area 35), come suggerito in VAS, non si ritiene condivisibile dal punto di vista qualitativo in quanto, il nuovo ambito di trasformazione AT4 presenta una vocazione agricola al pari del contesto d'appartenenza, che è appunto quello di un ambito agricolo compatto del PTCP, si trova in prossimità di un'azienda agricola con allevamenti e pertanto non permetterebbe il *rispetto del principio di reciprocità tra attività agricole e funzioni urbane*.

Concludendo, ai fini di una piena coerenza delle scelte di Piano con i Criteri del PTR e per un disegno di PGT qualitativamente più sostenibile, si propone al Comune di eliminare la previsione AT4.

Soglia di riduzione del consumo di suolo

Circa il soddisfacimento della *soglia regionale di riduzione del consumo di suolo*, il quadro del PGT appare il seguente: a fronte delle restituzioni effettuate dal nuovo Piano, si evidenzia che le superfici degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale che torneranno al sistema agro-naturale ammontano a circa 4.560 mq, da qui si evince che la soglia di riduzione su AT residenziali è del 26%.

Il suddetto conteggio evidenzia il rispetto dalla soglia di riduzione residenziale al 2026, si ricorda però che il Documento di Piano dovrà successivamente essere ulteriormente adeguato alla soglia del 45% al 2030.

Non viene calcolata la soglia di riduzione delle previsioni non residenziali in quanto il PGT vigente non ne individua e il nuovo Piano conferma tale scelta. Per le funzioni diverse dalla residenza non vi sono ulteriori obblighi di adeguamento.

5.4 Rigenerazione

L'art. 33 del PdR elabora misure atte ad agevolare il processo di recupero di edifici e tessuti urbani mediante permesso di costruire convenzionato⁸.

Il permesso convenzionato deve essere corredato dal parere di erogabilità dei servizi di urbanizzazione primaria e nel caso tali servizi a rete non siano esistenti o sufficienti l'operatore dovrà farsi carico dell'attuazione diretta, in modo da dotare il lotto di tutti i servizi necessari.

Nello specifico il PGT individua gli Ambiti di Riassetto urbanistico (ARU) e in tali ambiti sono ammesse le funzioni urbane ad esclusione degli usi produttivi particolarmente impattanti e, pertanto, incompatibili con gli insediamenti residenziali, nel rispetto dei parametri urbanistici o prescrizioni definiti per i singoli ambiti.

In tali ambiti può essere riconosciuta l'incentivazione volumetrica, come determinata dall'art. 11 c. 5 della l.r.12/2005, con le percentuali definite nella DGR XI/3508 del 2020 mentre per quanto riguarda l'incentivazione fiscale la realizzazione di destinazioni commerciali al piano terra è incentivata mediante la riduzione degli oneri costruttivi del 10%.

Il PGT individua un solo ambito di riassetto urbanistico denominato ARU.1 dotato di apposita scheda che ne dettaglia la funzione principale (residenza e destinazioni ad essa complementari), i parametri urbanistici e fornisce specifiche indicazioni.

Si apprezza questo tipo di approccio al tema che indubbiamente è più efficace ai fini dell'attuabilità della previsione.

6 CONFRONTO

Il confronto con il Comune di Grantola in merito agli esiti dell'istruttoria tecnica⁹ inerente alla valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" del piano in oggetto, si è svolto presso gli uffici provinciali in data 15.07.2026.

Durante l'incontro sono state illustrate dalla Provincia le principali osservazioni espresse nel presente parere che in linea generale sono state condivise dal Comune.

Rispetto alla scelta di individuare un nuovo ambito di trasformazione (AT4), Provincia ha illustrato le criticità della previsione puntuale focalizzate principalmente sul tema dell'agricoltura. In particolare, sono state messe in evidenza l'appartenenza all'ambito agricolo e la vicinanza della futura area residenziale con l'azienda agricola esistente con allevamenti, criticità che hanno determinato l'incompatibilità della previsione con il PTCP.

Riguardo a tale ambito il Comune prende atto delle osservazioni di Provincia e dichiara che procederà allo stralcio della previsione.

Si è inoltre discusso dell'ambito della silvicoltura; per questa previsione il Comune evidenzia la volontà di governare un ipotetico cambio di titolarità con il venir meno della caratteristica di imprenditore agricolo in modo che possano comunque essere mantenute le attività connesse esistenti (e l'eventuale potenziamento delle stesse laddove non coerente con la norma della funzione agricola).

Per garantire la compatibilità con il PTCP vigente nel confronto si definisce la possibilità di individuazione di un comparto attuativo ad hoc, che possa essere disciplinato internamente al PdR e che garantisca la tutela dell'attività attuale, ivi compresa la lavorazione e vendita del legname (e attività ad essa connesse), e le attività connesse anche in caso di cessazione dell'attività selvicolturale. Ciò per garantire la permanenza sul territorio quantomeno delle attività connesse all'azienda permettendo il mutamento della destinazione d'uso e non escludendo nuove funzioni urbane quali il commercio di vicinato, terziario, artigianale e turistico-ricettivo vista la presenza del limitrofo servizio pubblico che da tale comparto potrebbe essere fruibile.

La specifica scheda d'ambito dovrà garantire la tutela del contesto agricolo, paesaggistico nonché l'adeguata accessibilità e fruibilità al comparto.

L'Amministrazione comunale concorda con tale soluzione.

In relazione al suddetto comparto si prende atto anche dell'osservazione pervenuta con nota PEC del 20/07/2026, n. 35421 da parte del Comune di Grantola riferita al PTCP adottato. L'accoglimento dell'osservazione renderebbe il comparto in argomento compatibile anche con lo strumento provinciale in itinere.

In tema di bilancio ecologico il Comune effettuerà la verifica delle aree segnalate e, nello specifico, il BES si ritiene soddisfatto (minore di zero) solo nello scenario in cui l'edificio agricolo localizzato nell'area 09.V1 sia confermato dismesso.

⁸ Fino alla stipula della convenzione sono ammessi unicamente interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza cambio di destinazione d'uso.

⁹ Convocato con PEC n. 33978 del 10/07/2026

Rispetto alla normativa del PdR ci si è confrontati sugli articoli che disciplinano le attività commerciali e il tessuto delle attività economiche. Il Comune effettuerà la modifica normativa escludendo le attività di MSV e GSV dal tessuto generico delle attività economiche.

L'attuale piano non localizza puntualmente nessuna attività commerciale di questa tipologia, pertanto, considerata l'assenza di aree libere per l'eventuale insediamento di MSV, che potrebbero essere realizzate solo a fronte di interventi di rigenerazione di edifici interni al TUC, e vista la mancata valutazione specifica degli impatti derivanti dall'individuazione della funzione commerciale (traffico, accessibilità e coerenza con il tessuto circostante in termini di agricoltura, componente ecologica e paesaggio), per il soddisfacimento di un potenziale fabbisogno commerciale di media distribuzione si rimanda all'eventuale procedura di variante puntuale al PGT.

8 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, stante l'esito del confronto con il Comune di Grantola, si valuta che lo scenario generale di piano concorre all'attuazione degli obiettivi provinciali e regionali di salvaguardia del territorio e promozione di uno sviluppo sostenibile attento alle esigenze comunali.

L'istruttoria ha evidenziato incoerenze puntuali con elementi prescrittivi del PTCP rispetto al sistema agricolo che portano a condizionare la compatibilità dello stesso al mantenimento in zona agricola comunale delle aree afferenti all'adottato AT4 e alla revisione della disciplina specifica per l'area attualmente interessata da attività selvicolturale, così come meglio precisato in confronto.

Per quanto attiene all'adeguamento ai criteri di riduzione del consumo di suolo dettati dal PTR, si verifica la coerenza del PGT con la soglia di riduzione regionale al 2026 a condizione che venga garantito il BES inferiore a zero, come meglio precisato nel paragrafo 5.3 e in sede di confronto.

Da ultimo, si richiamano le ulteriori indicazioni fornite nei paragrafi precedenti ai fini del perfezionamento della documentazione in sede di approvazione.

Varese, 29.07.2026

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