Comunità Europea | Stato Italiano | Regione Lombardia | Provincia di Varese | Comunità Montana Valli del Luinese

Comune di Agra

Piazza Pasquinelli, 1 - 21010 Agra (VA)

Tel. 0332/517038 - Fax 0332/517515
www.comune.agra.va.it

Mail: info@comune.agra.va.it - Pec: comuneagra@legalmail.it

VARIANTE AL P.G.T.

legge regionale 11 marzo 2005, n 12

PRESA D'ATTO DELLE DETERMINAZIONI DI REGIONE LOMBARDIA.

PRESA D'ATTO DEL PARERE DI COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.

Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n° 14 in data 12 aprile 2017

Pubblicata all'Albo Pretorio in data 10 maggio 2017

Determinazioni di Regione Lombardia assunte con Deliberazione X / 7000 del 31/07/2017

Parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese Det. Dirigenziale 2063 del 7 settembre 2017

Approvata dal Consiglio Comunale con delibera n° in data

Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° in data

Estensore dell'elaborato:

architetto romeo paleari
Via Massimo D'Azeglio, 18/a
20052 Monza

Telefono: 335-7808636
Fax: 039-383822
E-mail: romeogp@libero.it

Ordine degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti, e Conservatori della
Provincia di Monza e Brianza, n. 627

Per l'Amministrazione Comunale:

PRESA D'ATTO DELLE DETERMINAZIONI ASSUNTE DA REGIONE LOMBARDIA

(di cui alla deliberazione X/7000 del 31/07/2017)

Dando seguito alle determinazioni assunte da Regione Lombardia con deliberazione X / 7000 del 31/07/2017, ai sensi dell'art. 13, comma 8 della l.r. 12/2005, risulta opportuno integrare la relazione tecnica di variante illustrando la compatibilità della stessa con il vigente P.T.R. e il relativo P.P.R. In tale documento pare adeguato richiamare anche la relazione illustrativa predisposta in fase di prima approvazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Agra, nella quale il paragrafo 3.1 *Piano Territoriale Regionale* si proponeva già allora di verificare gli indirizzi del P.T.R. allora vigente e di quello in redazione che, seppure non in vigore, era posto alla base del quadro di analisi a supporto della redazione del P.G.T.. Nel documento integrativo predisposto tale analisi viene maggiormente sviluppata a confrontata con il P.G.T. vigente e la variante in parola.
Nell'atto regionale sopra richiamato si invita inoltre l'Amministrazione di Agra, a modificare la ridefinizione dell'Ambito di trasformazione di Via Colmegna, facendo tornare di competenza del Documento di Piano le aree interessate. Di seguito sono illustrate le modifiche connesse a tale adeguamento, tra cui si richiama anche l'introduzione di una scheda illustrativa dell'ambito stesso da inserire tra gli elaborati grafici come Tavola A10 - SCHEDA.

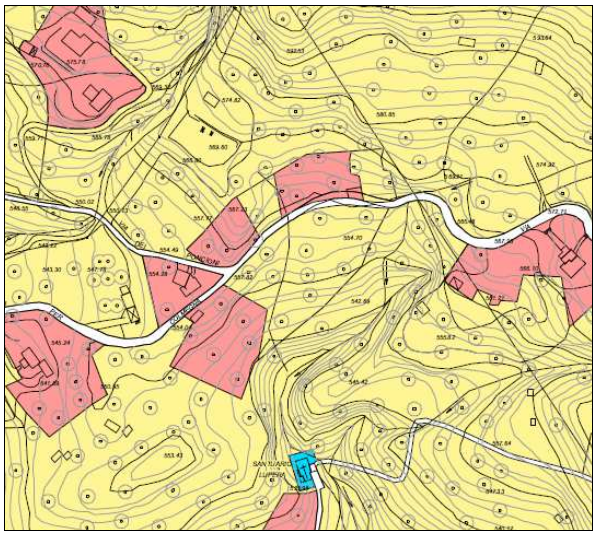
Elaborati grafici variati

Le modifiche agli elaborati grafici prescrittivi, connesse alle valutazioni di cui sopra, sono di seguito descritte.

TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO

Viene confermata la presa d'atto dell'avvenuta attuazione di una parte dell'ambito di trasformazione previsto dal P.G.T. vigente e localizzato lungo Via per Colmegna.
Le determinazioni assunte da Regione Lombardia hanno però condotto al mantenimento dell'ambito in parola, seppure perdendo la continuità territoriale, confermando comunque la destinazione agricola per le aree ridefinite in fase di variante.
Si conferma la ridefinizione delle aree in questione, preso atto delle evidenze topografiche emerse in sede di attuazione del predetto intervento edilizio.

Tavola A0 - Tavola Previsioni di Piano



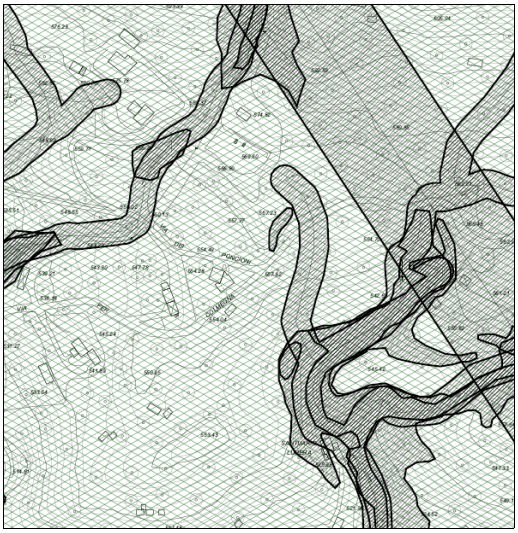
P.G.T. adottato

P.G.T. da approvare

TAVOLA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La tavola A10c - Ambiti di trasformazione mette in evidenzia, a differenza della versione adottata, la conferma di parti dell'ambito presente nello strumento urbanistico vigente.

Tavola A10c - Ambiti di trasformazione



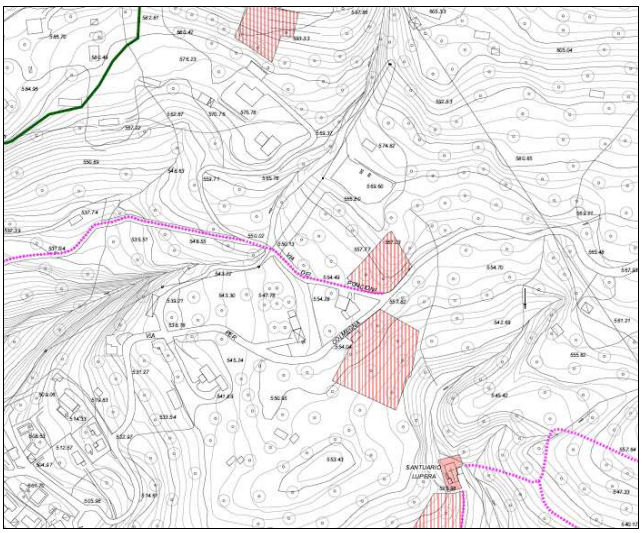
P.G.T. adottato

P.G.T. da approvare

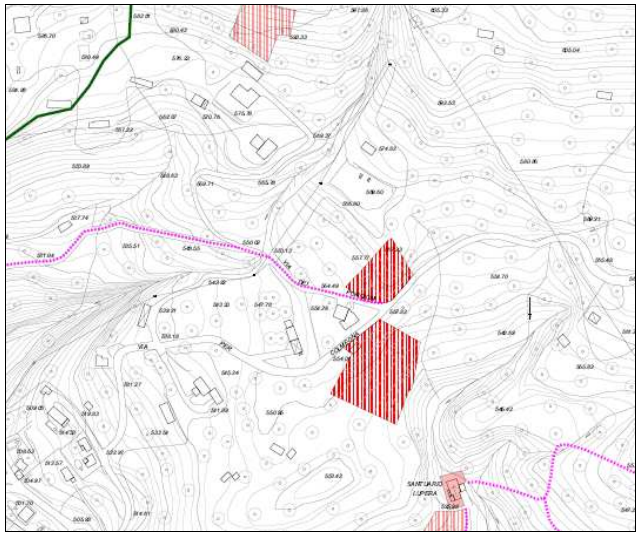
TAVOLA DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE

Con riferimento alla Tavola B1 - Attrezzature pubbliche si evidenzia la parziale conferma dell'ambito di trasformazione. Si confermano le modifiche afferenti l'eliminazione delle altre aree dell'ambito in parola, trasformate in buona sostanza in aree agricole o in aree attuate.

Tavola B1c - Attrezzature pubbliche



P.G.T. adottato

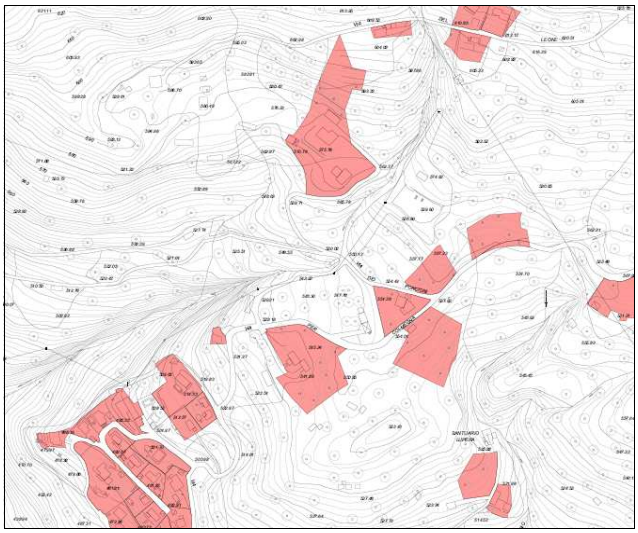


P.G.T. da approvare

TAVOLA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Rispetto alla versione adottata, come per le già descritte modifiche, risulta necessario variare l'elaborato in parola nel modo illustrato sotto, eliminando la previsione nel tessuto urbano consolidato delle aree dell'ambito in oggetto, che rimangono parte del Documento di piano.

Tavola C1c - Ambiti del tessuto urbano consolidato



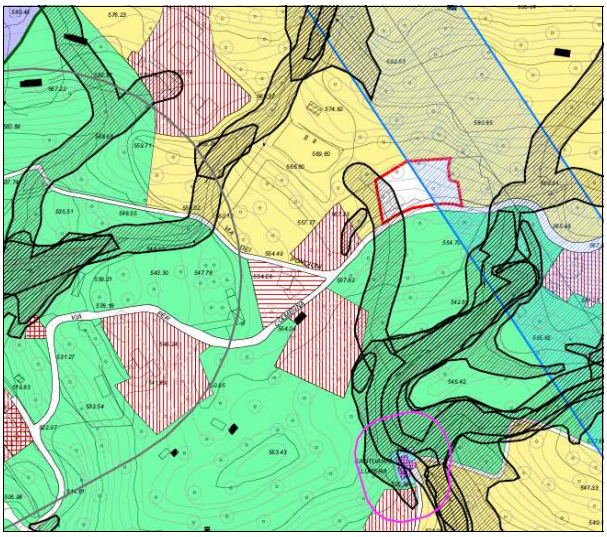
P.G.T. adottato

P.G.T. da approvare

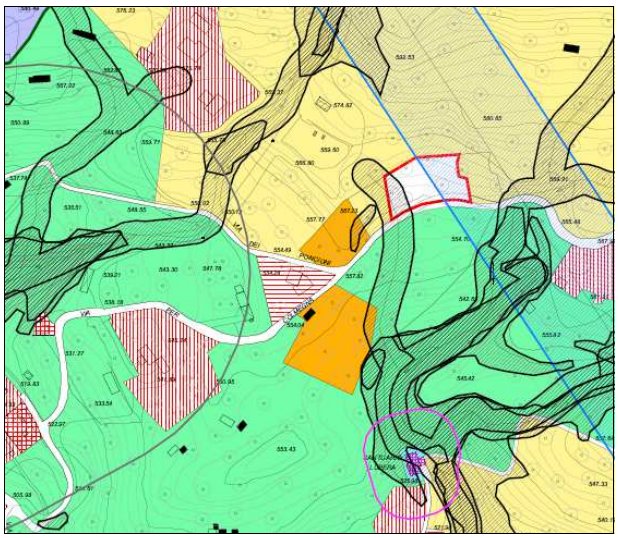
TAVOLA DEL PIANO DELLE REGOLE

La Tavola C5 - Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Agra è, con tutta plausibilità, l'elaborato grafico nel quale è meglio leggibile la sintesi delle modifiche introdotte dalla presa d'atto delle determinazioni assunte da Regione Lombardia.

Tavola C5c - Piano delle Regole



P.G.T. adottato



P.G.T. da approvare

Relazioni ed elaborati normativi variati

Di seguito il testo della Relazione illustrativa del Piano dei Servizi (elaborato B2) adottata nel Comune di Agra, con evidenziate in ***~~rosso grassetto barrato~~*** *le parti eliminate e in* **verde grassetto** *le parti aggiunte.*

(Modifiche connesse con quelle determinate in seguito alle controdeduzioni)

Paragrafo 5. Determinazione del numero di utenti dei servizi.

Come si evince dal quadro conoscitivo del Documento di Piano, gli abitanti residenti nel Comune di Agra sono, al 31 dicembre 2007, pari a 405 unità. Negli ultimi anni si rileva una modesta crescita demografica, in controtendenza rispetto a quanto accade nelle aree limitrofe site in Val Veddasca. E' però indispensabile nel contesto agrese, oltre alla verifica prevista dalla normativa vigente in ordine alla popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano, porre attenzione alla quota di utenza derivata dalle presenze turistiche sul territorio. Risultano non rilevanti le quote di popolazione gravitante per motivi di lavoro e studio, mentre una ulteriore analisi è necessaria per l'utenza di servizi sovraccomunali, in considerazione della presenza ad Agra di attrezzatura socio sanitaria di rilievo sovracomunale, pur non essendo Agra "polo attrattore" nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
I criteri regionali per la redazione degli strumenti urbanistici prevedono inoltre servizi pubblici aggiuntivi per i Comuni caratterizzati da rilevanti flussi turistici.

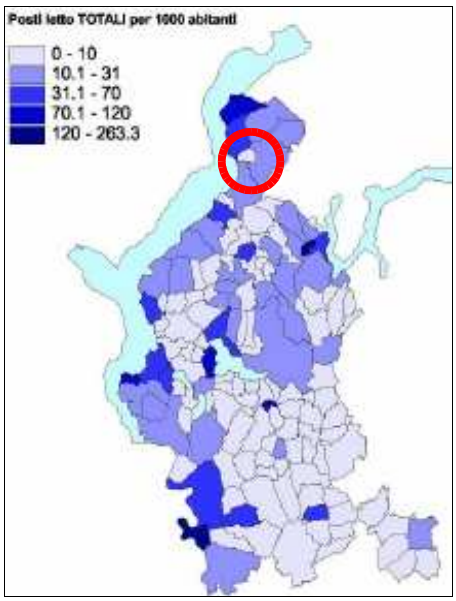
La quantificazione numerica della popolazione di riferimento per la determinazione degli utenti viene fatta con riferimento alla:

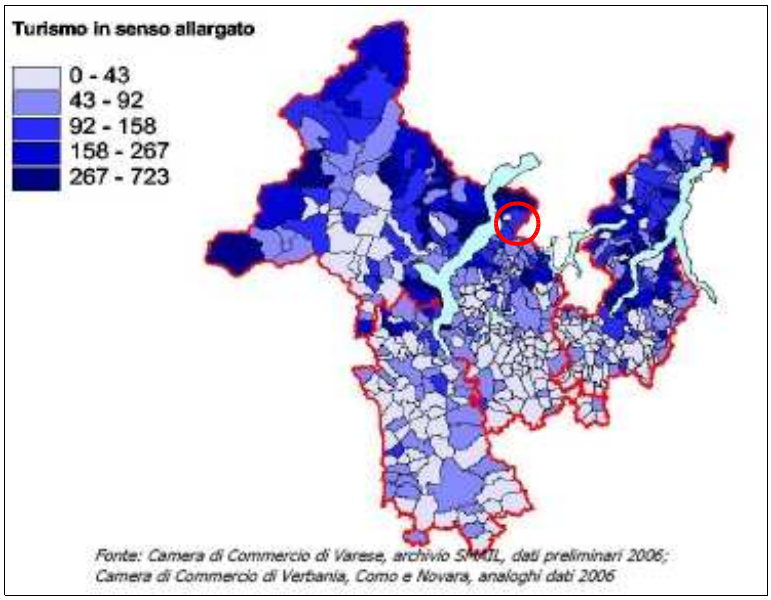
- popolazione reale, cioè alla popolazione stabilmente residente nell'ambito del Comune;
- popolazione gravitante per motivi di lavoro, studio, turismo ed eventuale utenza di servizi sovraccomunali;
- popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano.

La determinazione della popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano, è determinata con riferimento alle caratteristiche del sistema insediativo locale con le seguenti modalità.
Come indicato nel quadro conoscitivo del Documento di Piano, ad Agra risultano residenti al 31 dicembre 2007, 405 persone. E opportuno rammentare che nel censimento ISTAT 2001 le abitazioni vuote erano pari al 68% del totale. L'analisi dei dati ISTAT 2001, registra la presenza ad Agra di 2.140 stanze di cui 710 riferite a persone residenti[3]. Ipotizzando una dimensione di 15 m² per ogni stanza, scaturisce che confrontando tali dati con quello omogeneo del 2001 in ordine alle persone residenti allora, pari a 370 unità, si evince che ogni abitante residente aveva a disposizione 1,9 stanze e quindi 28,5 m² di Slp residenziale. Dalle precedenti considerazioni risulta opportuno nella definizione degli abitanti di cui il Documento di Piano prevede il nuovo insediamento, che il Piano dei Servizi di Agra operi la verifica con riferimento a 28,5 m² di Slp residenziale per ogni nuovo abitante.
La Slp definita dal Piano delle Regole con riferimento ai lotti liberi è pari a ~~5.879~~ **4.925** m² . Da ciò risulta una popolazione prevista in incremento pari a ~~206~~ **173** unità.
Dalla analisi dei dati ISTAT relativi al censimento del 2001, si evince come già detto che ad Agra sono rilevate 2.140 stanze di cui 1.430 in abitazioni non occupate da residenti. Assegnando per omogeneità rispetto i calcoli sui residenti, 1,9 stanze per persona non residente. Deriva che è possibile un relativo carico urbanistico massimo pari a 753 unità. Si ritiene opportuno considerare in 500[4] unità il carico realisticamente computabile per la definizione delle presenze contemporanee di persone non residenti.
Il computo dei nuovi abitanti è realizzato considerando gli ambiti di trasformazione del Documento

3 Dato che conferma la verifica sulle abitazioni vuote o seconde case, come si ritiene opportuno considerarle. Effettivamente il turismo nel Comune di Agra si concretizza nell'utilizzo delle seconde case, mentre le attività alberghiere risultano assenti come gli addetti al turismo. Vedi immagini nella pagina seguente.

4 Tale dato trova conferma nello studio redatto dal Comune di Agra in ordine allo stato delle risorse idriche e per la derivazione delle acque sotterranee.





Analisi del sistema alberghiero e addetti al turismo (il territorio di Agra cerchiato in rosso)

di Piano per la indicazione della Slp prevista dallo strumento urbanistico, ma non per la verifica delle aree per servizi essendo lo strumento di attuazione preventivo, peculiare alla individuazione ed indicazione delle aree per servizi da cedere all'Amministrazione. Sono stati invece considerati i lotti liberi di completamento, individuati ai sensi della normativa regionale nel tessuto consolidato.
Dalle precedenti considerazioni, il numero di utenze dei servizi è determinata nelle seguenti quantità e articolazione.

- **405** unità di popolazione stabilmente residente nell'ambito del Comune;
- **500** unità di popolazione gravitante per motivi di turismo;
- ~~**257**~~ **240** unità di popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano di cui ~~**51**~~ **67** in ambiti di trasformazione (ipotizzando che nei piani attuativi, i quali esprimono nel complesso ~~**1.446**~~ **1.908** m² di Slp, venga realizzata esclusivamente la funzione residenziale) e ~~**206**~~ **173** nel completamento del tessuto consolidato[5].

Essendo i piani attuativi autosufficienti in ordine alla individuazione delle aree per servizi riferite all'intervento, gli abitanti posti a base di calcolo per la verifica relativa ai diciotto metri quadrati per abitante, ai sensi della l.r. 12/2005, è pari a ~~**1.111**~~ **1.078** unità.

5 Risulta opportuno sottolineare che il dato relativo alle unità di nuovo insediamento, contiene una quota presumibilmente riferibile a future presenze turistiche in seconde case, considerate (nella verifica dei diciotto metri quadrati per abitante) in toto come nuovi insediamenti per maggiore garanzia.

Paragrafo 6. Verifica della dotazione minima di aree ai sensi della l.r. 12/2005.

Il totale della superficie riferita ai servizi pubblici o di interesse pubblico, localizzati nel territorio del Comune di Agra è pari a **116.656 m²**. Risultano verificati i diciotto metri quadrati per abitante con riferimento alle ~~**1.111**~~ **1.078** unità poste a base del calcolo, in quanto ogni unità dispone di ~~**105 m²**~~ **108 m²** di superficie. Va inoltre considerato che, a maggiore garanzia della verifica, dal calcolo sono state escluse le superfici interessate dal SIC "Val Veddasca". Tale scelta perché ai fini di una loro maggiore tutela ecologica, sono destinate dal Piano delle Regole ad aree di non trasformazione urbanistica.

Di seguito il testo normativo del Piano dei Servizi (elaborato B3) adottato nel Comune di Agra, con evidenziate in ~~barrato~~ le parti eliminate e in **grassetto** *le parti aggiunte.*

(Modifiche connesse con quelle determinate in seguito alle controdeduzioni)

...Omissis...

Articolo 7. Determinazione del numero di utenti dei servizi.

1. Il Piano dei Servizi in riferimento alla corretta quantificazione dell'offerta determina il numero degli utenti dei servizi medesimi con riferimento alla:

   - popolazione reale, cioè alla popolazione stabilmente residente nell'ambito del Comune;
   - popolazione gravitante per motivi di lavoro, studio, turismo ed eventuale utenza di servizi sovracomunali;
   - popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano.

2. La modalità di quantificazione delle nuove previsioni viene determinata sulla base di modelli insediativi riferiti alle specificità dell'ambito locale.

3. Il Piano indica i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione e nel resto del territorio, in relazione all'insediamento di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizi caratterizzati da rilevante affluenza di utenti.

4. La determinazione della popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano, è determinata con riferimento alle caratteristiche del sistema insediativo locale, nella misura di **~~257~~ 240** unità di popolazione di cui **~~51~~ 67** in ambiti di trasformazione e **~~206~~ 173** nel completamento del tessuto consolidato.

5. Con riferimento agli utenti dei servizi come definiti nei punti precedenti ed al quadro conoscitivo del Documento di Piano, ad Agra sono da considerare:

   - **405** unità di popolazione stabilmente residente nell'ambito del Comune;
   - **500** unità di popolazione gravitante per motivi di turismo;
   - **~~257~~ 240** unità di popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano (di cui **~~51~~ 67** in ambiti di trasformazione).

...Omissis...

Di seguito il testo normativo del Piano delle Regole (elaborato C7) adottato nel Comune di Agra, con evidenziate in ~~barrato~~ le parti eliminate e in **grassetto** *le parti aggiunte.*

Articolo 19. Rustici.

...Omissis...

15. I rustici compresi nel perimetro degli ambiti di trasformazione ~~o nelle aree del tessuto urbano consolidato~~, come definiti dal Documento di Piano ~~o dal Piano delle Regole~~, saranno comunque computati, considerando la loro Slp esistente, ai fini del calcolo della capacità insediativa ammessa nel lotto d'intervento, con la prescrizione che tale lotto deve affacciare una superficie continua, non formata da parti disgiunte.

...Omissis...

PRESA D'ATTO DEL PARERE DI COMPATIBILITA' AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI VARESE

(Parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese - Det. Dirigenziale 2063 del 7 settembre 2017)

Con riferimento ai rilievi formulati nel Parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese, si precisa quanto segue.

1) Capacità insediativa connessa al recupero dei rustici e degli edifici non più adibiti ad uso agricolo. Come già specificato nell'iter di prima approvazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Agra, in ordine alla disciplina attinente il recupero di detti manufatti la normativa del Piano delle Regole concretizza le indicazioni del Documento di Piano, incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente e consentendo, oltre al recupero della superficie esistente, un incremento di Slp proporzionato alla dimensione del singolo rustico su cui è previsto l'intervento, articolando i parametri urbanistico-edilizi in tre tipologie e consentendo un ampliamento (che la variante adottata riduce in modo significativo rispetto al P.G.T. vigente) per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo.
Essendo tale incremento definito sulla base dell'esistente oltre che dipendente dalle specifiche dimensioni dei fabbricati oggetto di recupero, risulta possibile verificare l'ipotesi quantitativa "teorica" in dettaglio esclusivamente nella fase attuativa.
Come però già evidenziato nella fase attinente la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della variante di cui si tratta, nonostante la presenza dei succitati incentivi, a far data dalla prima approvazione del P.G.T. il recupero dei manufatti in parola non ha trovato riscontro negli operatori privati.
Volendo comunque stimare tale incremento, operando una simulazione che prevede l'intervento sui rustici e gli altri edifici individuati nel territorio, utilizzando gli strumenti informatici disponibili, possiamo "teoricamente" quantificare in meno di 2.000 m² di Slp la superficie complessiva di ampliamento relativa a tali fabbricati.
Si sottolinea che, sempre mediante analisi effettuate con strumenti informatici, è tuttavia possibile valutare la Slp complessiva esistente ad Agra in circa 135.000 m². Tale stima quantifica in circa 1,5% l'incremento complessivo "teorico" di Slp relativo a tali previsioni del P.G.T.
Risulta inoltre opportuno sottolineare che il dato relativo alle unità di nuovo insediamento, contiene una quota rilevante presumibilmente riferibile a future presenze turistiche in seconde case, che come evidenziato nella relazione illustrativa del P.G.T. vigente, nel Comune di Agra già nello stato di fatto assumono una dimensione significativa.
Si rileva infine che l'incremento complessivo di slp ammesso nel P.G.T. (dimensione reale e maggiormente rappresentativa della realtà edilizia rispetto al numero di abitanti), avendo stimato e tenuto conto della quota riferita ai vani esistenti, risulta come percentuale di gran lunga inferiore rispetto all'incremento valutato in relazione agli abitanti insediati e quelli teoricamente insediabili.

2) Ridefinizione dell'ambito di trasformazione sito in Via Colmegna. La fattispecie di cui si tratta, le cui criticità peraltro non sono state evidenziate dalla Provincia di Varese in sede di verifica d'assoggetabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica in parola, trova soluzione nelle considerazioni fatte per il medesimo argomento in ordine alle determinazioni assunte da Regione Lombardia e ad esse si rimanda per le modifiche proposte ai fini dell'approvazione.

3) Traslazione dei rustici siti in classe di fattibilità geologica IV. Risulta opportuno evidenziare che i manufatti interessati da un eventuale intervento di riposizionamento, descritto dalla modifica normativa in parola, in seguito a puntuale verifica effettuata sul territorio sono quantificabili in un totale di circa 150 m² complessivi di slp esistente, il cui recupero con modalità eque rispetto agli altri rustici esistenti è conseguibile mediante le disposizioni normative adottate;

4) Traslazione degli edifici edifici non più adibiti all'attività agricola. Tale possibilità di spostamento è ammessa dalla normativa adottata senza *"andare oltre il conseguimento della distanza di 5 metri*

dal confine di proprietà e dal ciglio stradale esistente o di progetto". Quindi è possibile solo per quei manufatti che si trovano a meno di cinque metri dal confine di proprietà e dal ciglio stradale esistente o di progetto, limitatamente al raggiungimento di tale distanza, consentendo sostanzialmente un adeguamento dello stato di fatto in essere alla normativa. Risulta opportuno sottolineare inoltre che con riferimento alla possibilità di demolizione e ricostruzione, i manufatti in oggetto, non essendo classificati come rustici o come storici e testimoniali, non rivestono un particolare rilievo architettonico.

5) Criticità connesse al bilancio idrico. Relativamente al fabbisogno idrico del Comune di Agra, come già evidenziato nella V.A.S. attinente il PGT vigente il deficit maggiore si concentra nella stagione estiva nella quale, in coincidenza con un maggior numero di presenze, si assiste ad una diminuzione degli apporti idrici anche legata a periodi siccitosi. Lo stato della componente idrica è fortemente legata all'evolversi dello stato naturale e ad eventuali auspicabili interventi migliorativi che l'Amministrazione vorrà mettere in atto. La presente variante, che può essere considerata "parziale" e limitata, differisce a successive modifiche organiche dello strumento urbanistico, gli opportuni interventi connessi al bilancio idrico.

6) Verifica del confine comunale definito nel 2013 in accordo il Comune di Luino. Anche in seguito a valutazioni compiute presso le strutture della Provincia di Varese, risulta opportuno rinviare alla formazione di una variante complessiva dello strumento urbanistico, la rettifica del confine comunale in relazione al suddetto accordo intercomunale.