PROVINCIA di VARESE

PROVINCIA DI VARESE 1927–2027

AREA TECNICA
SETTORE TERRITORIO

Ai Sindaci
Ai Responsabili degli Uffici Tecnici

dei Comuni della Provincia di Varese

OGGETTO: Approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Varese - Entrata in vigore ed effetti sulla pianificazione comunale

Egregi Signori Sindaci,
Egregi Responsabili degli Uffici Tecnici,

con la presente si comunica l'avvenuta approvazione del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) da parte del Consiglio Provinciale **con deliberazione n. 54 del 16 settembre 2026,** di cui si allega copia. In considerazione della prossima entrata in vigore del Piano, si ritiene opportuno fornire un quadro sintetico dei relativi effetti sulla pianificazione comunale vigente e sui procedimenti urbanistici in corso e futuri di competenza degli Enti locali.

Efficacia del PTCP

Ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, il PTCP acquisterà efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) dell'avviso di definitiva approvazione.

Le disposizioni del PTCP diverranno, quindi, pienamente efficaci e troveranno applicazione nei procedimenti di pianificazione e governo del territorio secondo quanto previsto dalla normativa regionale e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Effetti sui PGT vigenti

I PGT vigenti continuano a produrre i propri effetti fermo restando che i contenuti del PTCP, cui la normativa regionale o le Norme Tecniche di Attuazione attribuiscono efficacia prevalente o direttamente conformativa dei suoli, trovano immediata applicazione dalla data di efficacia del Piano, ovvero dalla data di prossima pubblicazione sul BURL.

Ai sensi dell'art. 18, comma 2 lettera b) della L.R. 12/2005 il PTCP individua espressamente le **previsioni localizzative delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità** che, oltre ad avere efficacia prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituiscono disciplina del territorio immediatamente vigente, con conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà.

Tale individuazione è contenuta nella Tavola P1-MOB1 "Strada in previsione – conformativo" e nella Tabella A, Allegato – Mobilità delle norme (colonna "Grado di prescrittività" – "Conformativo dei suoli") [1] e le previsioni sono disciplinate dall'art. 19 comma 6 delle Norme di Attuazione del PTCP, in base al quale *i vincoli*

[1] Le infrastrutture conformative dei suoli si trovano nei comuni di: Bardello con Malgesso e Bregano, Busto Arsizio, Cantello, Cardano al Campo, Cassano Magnago, Comabbio, Gallarate, Ispra, Laveno – Mombello, Maccagno con Pino e Veddasca, Malnate, Mercallo, Olgiate Olona, Samarate, Sangiano, Somma Lombardo, Travedona – Monate, Varese, Vedano Olona, Vergiate.

conformativi producono effetti diretti sul regime dei suoli vietandone l'edificabilità all'interno dei corridoi di salvaguardia individuati nella Tabella A dell'Allegato - Mobilità.

Anche l'individuazione degli **ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico** ai sensi dell'art. 18 comma 2, lettera c) hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT. Il PTCP approvato ha individuato gli ambiti agricoli strategici (AAS), nella tavola P9-AAS e li ha normati al Titolo VI delle NdA.

In base alle norme di piano si ricorda che *anche laddove eventualmente individuati dalla cartografia del PTCP, non sono da considerarsi AAS le superfici urbanizzate e urbanizzabili dei PGT vigenti alla data di entrata in vigore del PTCP, nonché le superfici urbanizzabili dei PGT previgenti, al 2 dicembre 2014, per i soli Comuni che non hanno approvato successive varianti* (art. 27 comma 1).

Le norme di piano, inoltre:

- ammettono, al comma 2 dell'art. 27, la possibilità di realizzare, negli AAS alcuni interventi di interesse pubblico: infrastrutture e opere pubbliche, opere di drenaggio urbano sostenibile e aree verdi con funzione di filtro o aree a verde pubblico previste dai PLIS;
- assumono, anche nelle aree degli AAS, i limiti posti dalla disciplina urbanistica dei PGT ai fini della tutela ambientale, paesaggistica e igienico sanitaria (art. 27 comma 3);
- fanno salve le norme dei Piani delle Regole sugli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo ricompresi in AAS o le norme dettate per governare l'eventuale cessazione di attività agricola se compatibili con il contesto (art. 27 comma 4).

Si precisa, infine, che, ai sensi dell'art. 27 comma 9 *all'interno del territorio dei Parchi regionali gli AAS individuati alla tavola P9 hanno valore di proposta fino al momento in cui non siano stati definiti specifici accordi con i rispettivi enti parco,* pertanto, sino alla definizione di detti accordi *l'individuazione della proposta di ambiti agricoli strategici riveste per i PGT comunali unicamente un ruolo di indirizzo non vincolante, da definire in maniera puntuale in accordo con gli strumenti di piano degli enti parco per le aree che i piani territoriali dei parchi regionali rinviano alla pianificazione comunale, mentre per le rimanenti aree si rimanda all'esclusiva valutazione del Parco.*

Effetti derivanti dall'adeguamento del PTCP alla LR 31/2014

I Comuni, nell'ambito dei propri procedimenti revisione degli strumenti urbanistici dovranno tener conto degli indirizzi, degli obiettivi e delle prescrizioni contenute nel PTCP secondo le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e saranno, pertanto, chiamati a garantire la compatibilità delle scelte pianificatorie con il nuovo quadro provinciale.

Particolare rilevanza assume l'avvenuto adeguamento del PTCP alle disposizioni della L.R. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo: con l'entrata in vigore del PTCP trovano applicazione le disposizioni provinciali finalizzate al perseguimento degli obiettivi regionali di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione urbana, nonché l'obbligo, previsto dall'articolo 5 comma 3 della L.R. 31/14 di adeguamento dei PGT alle disposizioni della legge per la riduzione del consumo di suolo, **in occasione della prima scadenza del Documento di Piano** (ovvero della scadenza della proroga al DdP assunta ai sensi di legge).

Pertanto:

i. se il Comune si è avvalso della proroga prevista dall'art. 5 della L.R. 31/2014, tale proroga ha durata di complessivi **3 anni dell'entrata in vigore del PTCP**;
ii. se Comune ha meno di 2.000 abitanti (e pertanto, ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 12/2005, anche le previsioni del Documento di Piano hanno validità a tempo indeterminato) l'obbligo di adeguamento è fissato dai commi 9 bis e 9 ter dell'articolo 10 bis della L.R. 12/2005 in complessivi **3 anni dall'entrata in vigore del PTCP**;
iii. se il Comune ha già rivisto la propria pianificazione approvando un nuovo Documento di Piano, l'obbligo di adeguamento è previsto alla **scadenza dello stesso**, fatta salva la possibilità di proroga (di 12 mesi) prevista dall'art. 5 comma 5 ter della L.R. 31/14.

Effetti sui procedimenti urbanistici comunali

I nuovi PGT e le varianti generali **adottati successivamente all'efficacia del PTCP** dovranno essere sviluppati in coerenza con le disposizioni del Piano, ivi compresa la soglia di riduzione del consumo di suolo, e saranno soggetti alla verifica di compatibilità prevista dalla LR 12/2005.

Per i procedimenti **già adottati** alla data di efficacia del PTCP, la Provincia procederà alle valutazioni di competenza tenendo conto del quadro normativo e dello strumento di pianificazione provinciale vigente al momento dell'adozione. Non sarà, pertanto, necessario garantire l'adeguamento alla soglia di riduzione del consumo di suolo nell'ambito del Documento di Piano adottato ma solo alla scadenza dello stesso.

Per quanto riguarda le previsioni relative agli Ambiti Agricoli Strategici i PGT anche se adottati prima dell'entrata in vigore del PTCP possono proporre rettifiche precisazioni e miglioramenti che, su esplicita richiesta comunale, potranno essere valutate in sede di compatibilità anche rispetto al nuovo PTCP.

Nell'ambito dei procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica dovranno essere adeguatamente considerati gli obiettivi e i contenuti del PTCP.

Il Settore Territorio della Provincia conferma la propria disponibilità a collaborare con le Amministrazioni comunali al fine di favorire una corretta e uniforme applicazione del nuovo quadro pianificatorio provinciale.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si porgono cordiali saluti.

Il Dirigente dell'Area
Arch. Giuseppe Ruffo

GIUSEPPE
RUFFO
28.09.2026
11:43:21
GMT+02:00

Il Responsabile del Settore
Dott.ssa Lorenza Toson

Lorenza Toson
24.09.2026 14:46:04
GMT+01:00

(Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa)