



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

SUAP IN VARIANTE AL PGT DI CROSIO DELLA VALLE

1 - PREMESSA

In data 12.11.2025 il Comune di Crosio della Valle ha messo a disposizione¹, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante puntuale al PGT vigente²; nella fattispecie trattasi della procedura di Sportello Unico della ditta Safel S.r.l., finalizzata alla trasformazione urbanistica e quindi al cambio di destinazione d'uso di una superficie territoriale pari a circa 3.402 mq, da area agricola del PdR ad ambito D2 di completamento industriale, la superficie di variante è adiacente alla ditta esistente ed è già di proprietà della stessa.

2 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

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

3 - CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La realtà industriale della Ditta Safel è, come ben descritto entro il RP (pag.7), al centro di una nuova trasformazione ed ampliamento, al fine di superare i limiti dimensionali raggiunti e di efficientare gli spazi di produzione e di magazzino, attraverso due unità distinte e collegate. Nello specifico, la proposta, vede la costruzione di un nuovo capannone (nel lotto adiacente alla sede esistente e con dimensioni similari ad essa), collegato all'attuale sede tramite una tettoia/copertura (sotto la quale i mezzi di lavoro e trasporto potranno sostare per il carico-scarico).

Il SUAP, come individuato entro la proposta di Variante, modifica le previsioni del PGT Vigente. Lo strumento urbanistico attualmente in uso, infatti, individua tale ambito quale area agricola, mentre l'intervento a mezzo SUAP, come dettagliato nel RP, ne modifica la destinazione d'uso, prevedendo un ambito produttivo con previsione di nuova costruzione.

¹ Rif. PEC n. 57253 del 12.11.2025.

² PGT approvato con DCC n. 2 del 23.01.2013 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 03.04.2018. il DdP non è soggetto a scadenza.

Si riconosce fin da ora che, come dichiarato nel RP, l'ampliamento a mezzo SUAP della ditta, risulta conforme alle disposizioni dell'art. 5, comma 4, della l.r. 31/2004³ e che, essendo la superficie di variante su area agricola di PGT, genera un consumo di suolo che, come giustamente specificato entro il RP, nella prossima modifica complessiva del PGT, contribuirà al rispetto delle soglie regionali e provinciali per la riduzione del consumo di suolo.

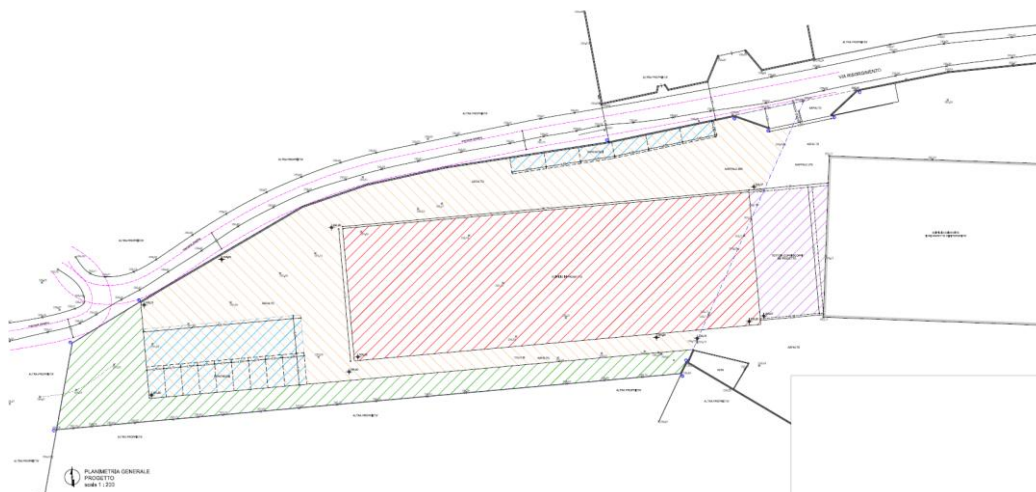
L'argomentazione proposta rispetto alla scelta localizzativa del SUAP (ben relazionata nel paragrafo dedicato 8.17 del RP) fa riferimento alla sua rispondenza rispetto alle esigenze di ampliamento della ditta in quanto detta superficie è sufficientemente estesa ed è già di proprietà della ditta, si localizza in adiacenza ad un crocevia strategico dal punto di vista viabilistico ed è coerente con l'intento del Proponente e indirettamente dell'Amministrazione, in quanto risponde ad una reale esigenza puntuale riscontrabile sul territorio, e non dunque una previsione relegata ad incertezza realizzativa.

Nel paragrafo si sottolinea inoltre che:

- a) l'ampliamento è necessario all'attività già in essere per l'ampliamento e l'efficientamento degli spazi;
- b) non vi sono alternative localizzative idonee in quanto non vi sono nel settore territoriale adiacente alla ditta aree di rigenerazione urbana e territoriale attigue e compatibili per dimensione e accessibilità;
- c) nella zona limitrofa del SUAP, nel settore territoriale adiacente alla sede aziendale, il Comune non dispone di aree libere, soprattutto in ragione della necessità di reperire un ambito in contiguità con il fabbricato esistente, avente superficie tale da consentire tale tipologia di insediamento in ampliamento rispetto all'esistente.



Foto aerea e individuazione area - inserimento nuovo capannone proposto adiacente a quello della ditta esistente

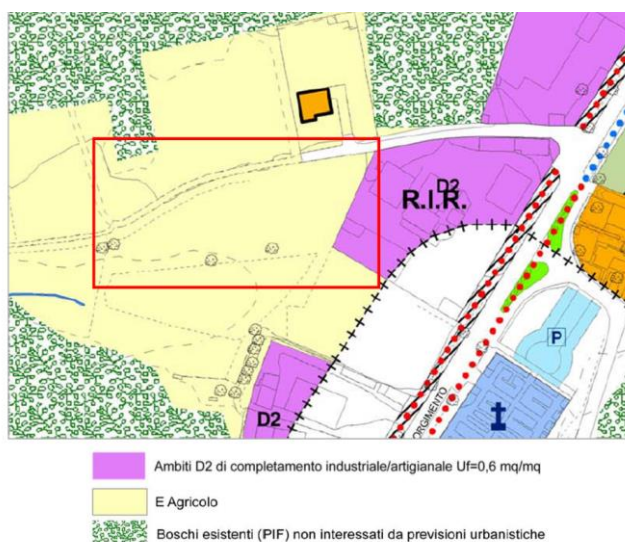


Planimetria di progetto – allegato alla documentazione SUAP

³“I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'[articolo 97 della l.r. 12/2005](#). Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo”

L'intervento comporta una variante urbanistica relativamente a:

- d) un utilizzo di superficie fondiaria in variante da disciplinare in ambito D2 di completamento industriale/artigianale pari a 3.400 mq, all'interno di una superficie territoriale dettata dalla superficie totale catastale del mappale 588 oggetto di intervento pari a 3.810 mq;
- e) l'utilizzo degli stessi indici previsti per l'ambito D2 adiacente (in luogo degli indici più restrittivi previsti per l'ambito E agricolo), e cioè: indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq; rapporto di copertura $R_c = 40\%$, altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici $H = 12$ m; quantità minima di parcheggi da reperire = 20% SL; tettoie aperte, comprese strutture removibili = 20% della SL ammessa.
- f) eliminazione dalla cartografia dell'indicazione R.I.R.



Estratto cartografico Piano delle Regole vigente (stralcio da documentazione SUAP)

Si specifica, altresì, che il SUAP in oggetto, aggiorna anche le previsioni di PGT in relazione all'area a rischio di incidente rilevante e relative fasce di rispetto (stralciate) individuata nella cartografia del Piano originario. Infatti, allo stato di fatto, l'azienda RIR indicata nel PGT, risulta dismessa da anni, ed entro tale lotto oggi è presente la sede del Proponente, ovvero la ditta SAFEL serramenti, che non è annoverata tra le ditte RIR.

Oltre ai suddetti elementi di variante urbanistica, si precisa che, l'intervento, si prefigge il rispetto delle distanze minime previste dalle NdA del Piano delle Regole del PGT vigente.

A corredo del progetto edilizio di ampliamento, verranno realizzate delle opere a verde con la messa a dimora di nuove essenze e con il mantenimento di esemplari arborei ed arbustivi già presenti. Nell'area di progetto, verrà prevista una superficie drenante a verde pari a circa 516 mq; oltre a quest'area, si prevede la messa a dimora di nuovi esemplari, anche esternamente, lungo la recinzione a nord. Dal punto di vista del verde viene mantenuta a tale utilizzo la porzione più a Ovest, oltre che una fascia larga m 3.5 lungo il confine Sud.



Stralcio planimetria (relazione agronomica) in cui sono visibili i nuovi alberi lungo il perimetro a sud, ovest e un tratto a nord.

Le conclusioni dell'indagine compiuta rispetto al quadro di riferimento ambientale, pag. 82 del RP (che ha considerato i fattori quali: qualità dell'aria, consumo di suolo e bilancio ecologico, suolo e sottosuolo, acqua, paesaggio, biodiversità, reti ecologiche e aree protette, rumore, infrastrutture e mobilità) riportano sinteticamente quanto segue:

- con riguardo al sistema degli ambiti agricoli provinciali, il RP conclude che, la superficie interessata ricade in ambito agricolo di PTCP in parte su macro-classe F (Fertile) circa 1.100 mq e in parte su macro-classe MF (Moderatamente Fertile) circa 2.300 mq; il RP riporta che detta superficie agricola è posta in continuità con la superficie già urbanizzata della ditta e argomenta la scelta localizzativa in ragione dell'adiacenza alla sede aziendale e poiché trattasi di area di proprietà dell'azienda e sufficientemente ampia. Tra la documentazione c'è anche una relazione agronomica appositamente redatta per il SUAP che riporta una descrizione dell'area agricola (tralasciando tuttavia l'aspetto produttivo) dell'idea progettuale e dei lavori da eseguire sul verde (alberi da abbattere e da mettere a dimora);
- dal punto di vista della fattibilità geologica, il RP conclude che, l'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2A e risulta coerente con l'intento della trasformazione oggetto di verifica preliminare;



Cartografia provinciale per ambiti agricoli e carta fattibilità geologica del PGT (stralcio cartografico RP, pag. 81)

- non emerge dal rapporto che l'ambito di intervento risulta attraversato da corsi d'acqua, e non sono identificabili corsi d'acqua e relative fasce di rispetto che possano interferire con l'area in questione (non si rilevano vincoli di polizia idraulica quali fasce di rispetto relative a corsi d'acqua del reticolo minore, vincoli ambientali D.lgs 42 del 22 gennaio 2004 – D.lgs 156/157 del 24 marzo 2006, aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile);
- l'area in questione risulta parzialmente servita da rete fognaria, con previsione di allaccio all'attuale capannone esistente attiguo; sono infatti presenti alcune linee di fognatura nelle vicinanze a cui è possibile allacciarsi;
- per quanto concerne l'aspetto visivo, il RP indaga l'area in cui si collocherà il nuovo volume proposto da ben 4 punti di vista, riscontrandone la visibilità dalla via Risorgimento (seconda visuale) che tuttavia rimarrà per molta parte una strada sterrata peraltro a fondo cieco e dalla via delle Brughiere (terza visuale) da cui risulterebbe poco visibile grazie alla presenza di fascia arborea che nasconde l'ambito di trasformazione (Inoltre il progetto del verde che si occupa di definire le mitigazioni ambientali sul lato sud dell'intervento garantirà una copertura maggiore grazie alla piantumazione di altre specie arboree);
- il RP rileva che l'area è inserita nell'ambito di paesaggio del contesto agrario (carta comunale della sensibilità paesistica – stralcio a seguire) e risulta a *valore rilevante* in quanto è situata nelle classi di macro-fertilità MF e F, ma che, tuttavia, la stessa area è caratterizzata da *scarsa vulnerabilità paesaggistica*, in quanto non sussistono vincoli paesaggistici compromissibili a seguito della realizzazione della nuova struttura industriale. Il progetto del verde prevede azioni di mitigazione ambientale, morfologica e percettiva;
- il rapporto conclude anche che, l'area d'intervento, non corrisponde né è limitrofa ad aree protette (parchi nazionali, parchi regionali riserve naturali, zone umide di interesse internazionale, altre aree naturali protette aree di reperimento terrestri e marine); l'area di intervento non ricade entro alcun vincolo paesaggistico e ambientale del SIBA⁴ e di conseguenza la trasformazione della stessa non necessita di alcuna specifica preliminare autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e della disciplina che ne governa la tutela;
- non vengono individuati PLIS in corrispondenza dell'area di intervento;

⁴ Nello specifico parti del territorio, aree o complessi di cose immobili di singolare bellezza o valore estetico, bellezze panoramiche, ecc., nonché elementi specifici del paesaggio che sono oggetto di particolare attenzione ai sensi di legge, e come tali sono soggetti per ogni trasformazione alle procedure di preliminare autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e della disciplina che ne governa la tutela.

- con riferimento alla Rete Ecologica Regionale (RER) e Provinciale (REP), l'area del SUAP si trova entro un settore caratterizzato da Elementi di Primo Livello della RER, non risulta, invece, interessata da varchi; rispetto alla REP, non risulta ricompresa nella zona tampone situata più a sud e a ovest né è interessata dalla Rete Natura 2000.

A pag. 145 par. 8.20 si trova la sintesi degli indicatori ambientali indagati che si riportano a seguire.

SCENARIO DI VARIANTE			
	Coerenza esterna	+1	Coerente con le linee programmatiche, stante le mitigazioni previste dal progetto del verde
1	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità	-1	Previsione irreversibile
2	Natura transfrontaliera degli effetti	0	Non previste
3	Entità ed estensione nello spazio degli effetti	0	Solo a livello locale
4	Traffico veicolare generato	+1	Miglioramento viabilità interna ed efficientamento della sicurezza nei confronti della viabilità dell'intorno territoriale
5	Inquinamento atmosferico	0	Aumento irrilevante
6	Inquinamento acustico	0	Aumento irrilevante
7	Smaltimento dei reflui	0	Variazione trascurabile

8	Acque bianche	0	Aumento irrilevante
9	Produzione di rifiuti	0	Variazione trascurabile
10	Consumo di risorse idriche	0	Variazione trascurabile
11	Contaminazione dei suoli	0	Nessuna variante. In linea con le previsioni di PGT vigente
12	Compatibilità idrogeologica	0	In linea con le previsioni di PGT vigente
13	Alterazione dei valori paesaggistici, biodiversità	0	Nuova volumetria prevista. Intervento mitigato da progetto del verde.
14	Rete ecologica	0	Intervento mitigato da progetto del verde con previsione di fascia boscata.
15	Consumo di suolo agricolo	-1	Previsione irreversibile su classi di macro-fertilità F e MF, legittimata da necessità aziendali
16	Beneficio pubblico	+2	Incremento occupazione aziendale e onere qualitativo atteso
17	Alternative localizzative	+2	Alternativa localizzativa ottimale, in ragione della localizzazione della sede aziendale e della mancanza di alternative economicamente sostenibili;
18	Rischio archeologico	0	Nessun rischio archeologico
19	Consumo di suolo	-1	Previsione irreversibile, legittimata da necessità aziendali

Il RP conclude che:

“Come da analisi effettuata nei capitoli precedenti è possibile affermare che l'ambito oggetto di intervento è coerente nei confronti delle indicazioni e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, in quanto: è coerente con i dettami del PTR e del PPR; è coerente con i dettami del PTCP; è coerente con gli elementi della rete ecologica sovraordinata; è coerente con le aree di limitazione d'uso del Sistema Informativo Beni Ambientali (non si individuano vincoli ambientali).

Si ritengono ravvisabili condizioni di non assoggettabilità alla procedura di VAS senza l'obbligo prescrittivo di azioni migliorative del paesaggio ovvero dell'infrastrutturazione urbana oltre a quanto già in animo di realizzazione tramite il progetto di Variante SUAP ivi compresi i relativi allegati, e quanto proposto nel presente documento.

4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

4.1 Verifica di assoggettabilità a VAS

In riferimento ai criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07 sono state valutate sia le *caratteristiche della variante* oggetto di verifica di assoggettabilità (**punto 1 dei criteri**), che le caratteristiche degli effetti e delle aree interessate (**punto 2 dei criteri regionali**), per le quali è di esclusiva competenza comunale verificare il diverso ruolo delle aree all'interno delle più ampie politiche di governo del territorio e si riscontra quanto segue.

L'area d'intervento si colloca esternamente al tessuto consolidato di Crosio della Valle, in area a ridosso della ditta esistente che è, a sua volta tangente alla strada provinciale SP17; l'area interessa un ambito agricolo di PTCP e si pone esternamente agli schemi di rete ecologica sovralocale e ad altri vincoli di natura paesaggistica, geologica, idrogeologico.

Appurato e condiviso che, il Rapporto Preliminare, argomenta la strategicità della previsione rispetto al fabbisogno dell'azienda, si osserva, invece, come lo stesso, pur dichiarando che *“in coerenza con la necessità localizzativa della Ditta si è verificato che l'area oggetto di SUAP è ottimale rispetto alle previsioni localizzative aziendali attese”*, non abbia riportato e rappresentato le indagini effettuate sulle possibili localizzazioni

alternative che, considerate le esigenze di continuità con l'impianto produttivo esistente, avrebbero potuto vagliare le sole aree limitrofe, anch'esse agricole, ma maggiormente frammentate dal tessuto urbano esistente.

Il perimetro del tessuto urbano consolidato esito della scelta localizzativa appare quindi a maggiore frammentazione, ma considerata la non interferenza con elementi di scala sovracomunale si rimanda alle autorità procedenti e competenti comunali la valutazione di tale aspetto.

Dal punto di vista **viabilistico** si precisa che, l'azienda da ampliare a mezzo SUAP, è collocato a ridosso di una strada provinciale denominata SP17 che, in quel tratto, risulta interna al centro abitato così come definito dal D.Lgs. n. 285 del 30.04.1992 "Nuovo codice della strada, all'art. 3, comma 8.

La strada è classificata ai sensi del Codice della Strada come di tipo E – Urbana di quartiere e come di tipo P1 nella classificazione funzionale.

Detto tratto di strada, interna al centro abitato, è interessato da una nuova proposta di accesso all'azienda in ampliamento, a questo proposito, si osserva che, ai sensi degli art. 22 c. 4 e 26 c. 3 del D. Lgs. 30 n. 285, la modifica o la variazione d'uso di un accesso o una diramazione esistente entro il centro abitato, sono soggette a nulla osta del Settore Trasporto e Catasto Strade della Provincia di Varese⁵, al quale è opportuno chiedere parere preventivo prima di avviare le eventuali successive fasi di realizzazione dell'intervento.

La problematica principale riscontrabile lungo la SP 17 è rappresentata dagli elevati flussi di traffico e dal mancato rispetto dei limiti di velocità. Lo stato dei luoghi, tuttavia, pone la ditta Safel all'incirca nel mezzo di 2 rotatorie, distanti tra loro 300 m e pertanto nella condizione di rendere attuabili solo svolte in destra per tutte le categorie di veicoli.

Si chiede fin da ora che, nella documentazione che si dovrà predisporre per la successiva conferenza ai sensi dell'art. 97 della LR 12/2005 nella quale Provincia sarà chiamata a esprimersi circa la compatibilità con il PTCP, venga fatto un elaborato progettuale in cui si dovranno identificare gli ingressi e le uscite esclusivamente in destra, sia dei mezzi pesanti che dei mezzi leggeri, ciò al fine di ottimizzare il flusso veicolare utilizzando le due rotatorie già esistenti sulla via Risorgimento (verso nord e verso sud rispetto all'area aziendale). Si comunica infine che, successivamente alla conferenza SUAP, in sede di nulla osta provinciale, saranno prescritte le indicazioni tecniche specifiche sull'accesso.

Si ricorda, infine, che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con D.g.r. 27 settembre 2006 - n. 8/3219 *"Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, r.r. 24 aprile 2006, n. 7"*.

Per quanto riguarda la **componente geologica** e idrogeologica, nel RP è presente il paragrafo 8.12 Coerenza con la componente geologica, idrogeologica e idraulica nonché vengono allegate tre relazioni specialistiche che dimostrano la coerenza dell'intervento con detti aspetti. Si prende atto che *"l'intervento in progetto è da definirsi, con l'osservanza delle prescrizioni vigenti e dei limiti vincolistici esistenti, compatibile con le Norme Geologiche di Piano della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica."*

Si prende atto della dichiarazione del RP e della relazione geologica che *"non verranno apportate variazioni significative allo stato dei luoghi che possano incidere sulle condizioni morfologiche, idrogeologiche ed idrografiche locali; che relativamente alle prescrizioni di fattibilità geologica della classe 2, oltre agli approfondimenti geotecnici e sismici, dovranno essere previste opere opportunamente dimensionate per lo smaltimento delle acque meteoriche e specifici interventi di applicazione dell'invarianza idraulica ai sensi del R.R. 7/2017-3/2025;"*

In merito alla **tutela e gestione delle risorse idriche** non si segnalano criticità.

Rispetto al tema del **recapito dei reflui**, si prende atto del parere pervenuto da ATO (rif. prot. ATO n. 59239 del 25/11/2025) che a sua volta tiene conto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l. Allegato A1 alla presente istruttoria.

⁵ La necessità di nulla osta riguarda anche tutti gli altri ambiti che hanno accesso diretto su strade provinciali entro il centro abitato, e ne è prevista in qualunque modo la modifica.

5 - NOTE

Si segnala che la variante al PGT dovrà essere corredata dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. Allegato 1 (Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314), a firma del geologo e del professionista che ha redatto il progetto (o dal responsabile dell'ufficio tecnico), che con esso andrà approvata.

In merito alla successiva verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale in cui sono specificate le modalità per richiedere l'avvio del procedimento, disponibile al seguente link: <http://www.provincia.va.it/ptcp>).

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Si ritiene che la Variante proposta nell'ambito della procedura SUAP e qui esaminata in merito alla sua assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, non presenti elementi di criticità rispetto previsioni e principi di rilievo sovracomunale tali da necessitare l'avvio di un procedimento di VAS.

Si richiamano le attenzioni e le specifiche, riguardanti in particolare il rapporto con la strada provinciale presente e la necessità di predisporre quanto indicato nel paragrafo 4.1 per la successiva conferenza SUAP.

Varese, 04.12.2025

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Dott.ssa Samuela Farina

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

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