



AREA TECNICA

Settore Territorio

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

VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A VAS DEL SUAP “PROGETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE EDIFICIO PRODUTTIVO – COMMITTENTE: MIR SRL” IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI MORNAGO

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

1 - PREMESSA

In data 16.12.2025 il Comune di Mornago ha messo a disposizione¹, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR n. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante puntuale al PGT vigente²; nella fattispecie trattasi di una procedura di sportello unico per le attività produttive ex art. 97 LR n. 12/2005.

La variante, si presenta, sia nel Rapporto Preliminare (RP) che nella Delibera di Giunta Comunale, con il seguente titolo “Valutazione Ambientale Strategica per la variante puntuale SUAP al PGT - progetto di nuova edificazione edificio produttivo – committente: MIR SRL”.

Entro la lettera di Convocazione della conferenza di verifica assoggettabilità alla VAS Protocollo Generale n° 62581 del 15.12.2025, è specificato che:

“E’ facoltà di ciascun Ente o Amministrazione convocati alla conferenza, di trasmettere le proprie determinazioni entro la data fissata per la conferenza (fissata per il giorno 20.01.2026), anche indicando, se necessarie, le modifiche progettuali ai fini dell’assenso.”

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

3.1 Descrizione della variante

La richiesta di variante è motivata dalla necessità del committente (MIR SRL), di realizzare un nuovo spazio produttivo, adatto a rispondere alla richiesta di ampliamento, formulata da una azienda attualmente operativa nel lotto confinante, sempre di proprietà MIR. L’azienda in questione è la CEG SRL, che necessita di nuovi spazi logistici, conseguentemente all’aumento della domanda in atto, che ha portato l’azienda ad un incremento della produzione. L’ampliamento oggetto del SUAP permetterà, all’azienda in questione, di riorganizzare le linee di produzione e le aree di stoccaggio al fine di raggiungere l’obiettivo di aumentare la

¹ Riferimento PEC n. 62581 del 15.12.2025;

² Il PGT risulta approvato con DCC n. 6 del 15/03/2022 e pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi N. 12 del 22/03/2023.

capacità produttiva. La scelta localizzativa è data dalla vicinanza all'attuale sede dell'azienda e dalla disponibilità dei suoli.

In particolare, il progetto prevede quanto segue:

- Edificazione nuovo capannone ad uso produttivo
- Realizzazione accesso carraio e pedonale lato sud-ovest
- Realizzazione parcheggi come da NTA
- Realizzazione aree a verde in prossimità del confine nord e ovest con piantumazioni idonee a garantire al contempo la mitigazione verso la zona residenziale a nord e la protezione delle aree naturali esterne a ovest. (Il RP riporta la seguente tabella con gli indici del progetto)

INDICI CAPANNONE IN PROGETTO	
Diritto Edificatorio:	
DE = 0,50 mq./mq.	
Indice edificabilità fondiaria:	
IF = 0,70 mq./mq.	
Superficie coperta:	
SCOP = max 50%	
Altezza del fronte:	
AF = 12.50 m.	
Superficie permeabile:	
SF = min 10%	
Parcheggi:	
1 posto auto (stallo) ogni 130 mq. di Superficie Lorda SL (in deroga), poiché le norme attuali art. 24 prevedono 1 posto auto ogni 60 mq. di SLPF	

Fig. 7 Parametri di progetto

L'area di interesse occupa una superficie di 12.190 mq. L'attuale azionamento colloca l'area in ambito agricolo di PGT: l'area ricade per la maggior parte in ambito agricolo provinciale (macroclasse Fertile) e per una più limitata parte in aree boscate soggetta a PIF della Provincia di Varese. (La tabella del RP riportata a seguire, chiarisce nel dettaglio la dimensione delle superfici agricole e a bosco).

Superficie interessate:

	Mappale	Superficie mq	Totale 12.190 mq
Aree boscate	1450	2.960	2.960 (aree boscate) INVARIATE MA INTERNE ALLA PROPRIETA'
Aree agricole - prato	2263	1.060	9.230 (aree agricole)
	2256	660	
	2262	370	
	748	1.500	
	1057	800	
	2255	550	
	1611	2.460	
	1453	1.830	

PLANIMETRIA GENERALE



3.2. Contenuti del Rapporto Preliminare

Il RP verifica le possibili interferenze con la pianificazione alla scala vasta, facendo emergere puntuali elementi di attenzione:

- la presenza nell'area di un ambito agricolo di PTCP per cui il RP rileva che, allo stato attuale, si discosta da quanto previsto nel PTCP.
- la zona di interesse ricade, come tutto il territorio del comune di Mornago, in elementi di primo livello RER ma non vi sono elementi rilevanti quali nodi, varchi, core areas;
- il Comune di Mornago non è in ricompreso in aree protette ZSC/ZPS;
- la presenza di alcuni elementi di Rete Ecologica Parco del Ticino (non primari);
- il sito in esame (lotto in cui si inserisce il progetto del parcheggio) è in parte interno a un *areale di connessione* dalla Rete Ecologica Parco Campo dei Fiori Parco del Ticino che, come esplicitato dal RP, secondo i disposti dell'art. 3 dell'allegato II del contratto di rete, è soggetto a valutazione di incidenza semplificata;
- in relazione al PIF Provincia di Varese, una piccola porzione (2.900 mq) ricade, in area boscata. Su tale superficie non è prevista nessuna trasformazione del bosco che è destinato a restare tale e quale;
- la direttrice viabilistica di scala principalmente interessata dal comune è la SP17 (direzione Nord-Sud) per la quale non si prevedono impatti;

Per quanto concerne la *coerenza con il PGT* vigente, si esplicita che, il progetto in variante, prevede la modifica dell'azzoneamento dell'area al fine di consentire la trasformazione delle stesse. Circa il nuovo consumo di suolo, si prevede il cambio di destinazione per circa 12.000 mq che passeranno da aree agricole a zona T4 per insediamenti produttivi;

Il RP conclude che *"il sito in oggetto è limitrofo e quasi intercluso da una zona già urbanizzata e la vocazione funzionale del contesto è in linea con il progetto proposto, in aggiunta alle situazioni segnalate in precedenza, non si rilevano altre interferenze sensibili da considerare."*

Il RP conclude inoltre che: *"l'unica problematica dal punto di vista dei beni ambientali e del paesaggio, (...) si riscontra nella presenza di una piccola porzione (2900 mq) di bosco trasformabile per finalità agricole".* E che *"l'intervento sia attuabile con una valutazione di coerenza esterna positiva, che permette adeguamento puntuale di pianificazione a seguito di rivalutazione delle aree assoggettabili a trasformazione in un'ottica di dialogo tra amministrazione comunale e quella regionale."*

Infine, il RP evidenzia che: *"non vi sono impatti sulle ZSC e sulle aree protette in generale; - la sottrazione di aree agricole è minima e, nessuna variazione per le aree boscate - la variante non stravolge il PGT vigente ma consente una meno frammentata delimitazione del TUC, il completamento del tessuto produttivo esistente e alla possibilità di definizione del margine urbano; - si prevedono risvolti positivi sulla possibilità di impiego lavorativo dei cittadini"*.

4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

Si precisa fin da ora che la variante a mezzo SUAP 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 concorrerà al rispetto delle soglie regionali e provinciali per la riduzione del consumo di suolo.

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**).

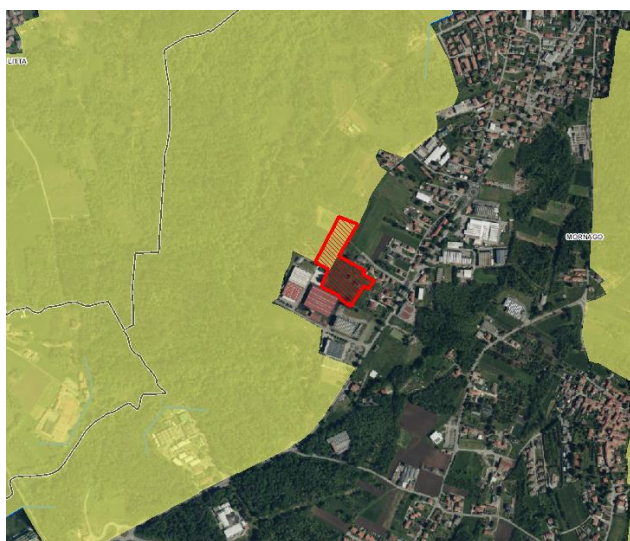
³*"I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente 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'area d'intervento si colloca esternamente al tessuto consolidato, in area contermina alla ditta esistente; l'area interessa un ambito agricolo di PTCP e per una parte interessa la rete Campo dei Fiori Ticino e un bosco PIF (che tuttavia non subisce trasformazioni). L'area SUAP si pone esternamente agli schemi di rete ecologica provinciale e ad altri vincoli di natura paesaggistica, geologica, idrogeologico.

Rispetto ai contenuti e alle analisi condotte all'interno del RP, si evidenziano fin da ora possibili criticità circa la scelta di localizzare il parcheggio ad uso dell'azienda in un'area sensibile dal punto di vista ecologico; inoltre, il perimetro del tessuto urbano consolidato esito di tale scelta localizzativa appare a maggiore frammentazione.

Con riguardo a ciò, lo stesso RP rileva che, quella parte del progetto, interessa un areale di connessione della Rete Ecologica Campo dei Fiori – Parco del Ticino, valutando però che *“il progetto proposto SUAP non comporti modifiche rilevanti dal punto di vista ecologico e si inserisce in modo coerente con il contesto urbano anche in considerazione della presenza della strada provinciale identificata come struttura ad alta interferenza”*, senza dare atto dell'assenza di alternative a minore impatto sulla rete stessa. Non si condivide appieno la valutazione proposta dal RP e si precisa che, l'intervento proposto nell'areale di connessione della citata rete ecologica (parcheggio), ancorché di limitata estensione, non risulta rientrare tra quelli esclusi dalla procedura di valutazione di incidenza così come elencati all'art. 5 dell'allegato 2 alla DGP 56 del 5.03.2013⁴, viceversa ricade tra gli interventi da sottoporre alla valutazione di incidenza di cui alla lettera a) ed e) dell'art.3 dello stesso allegato 2 alla DGP⁵.

Stante il **carattere irreversibile della trasformazione**, nonché **le caratteristiche ambientali dell'area e la sua vulnerabilità in particolare rispetto alla componente ecologica**, si ritiene che gli approfondimenti rispetto alle tematiche ambientali contenuti nel RP risultano non del tutto esaustivi, sia sotto il profilo del rispetto delle disposizioni in materia di Valutazione di Incidenza, sia, come detto, nel merito, stante l'assenza di una valutazione di alternative localizzative del parcheggio a maggiore sostenibilità e non interferente con la Rete Campo dei Fiori – Ticino. A seguire si riporta l'area oggetto di SUAP in sovrapposizione alla Rete Ecologica Campo dei Fiori Ticino.



Estratto cartografico provinciale – in giallo la Rete Campo dei Fiori – Ticino

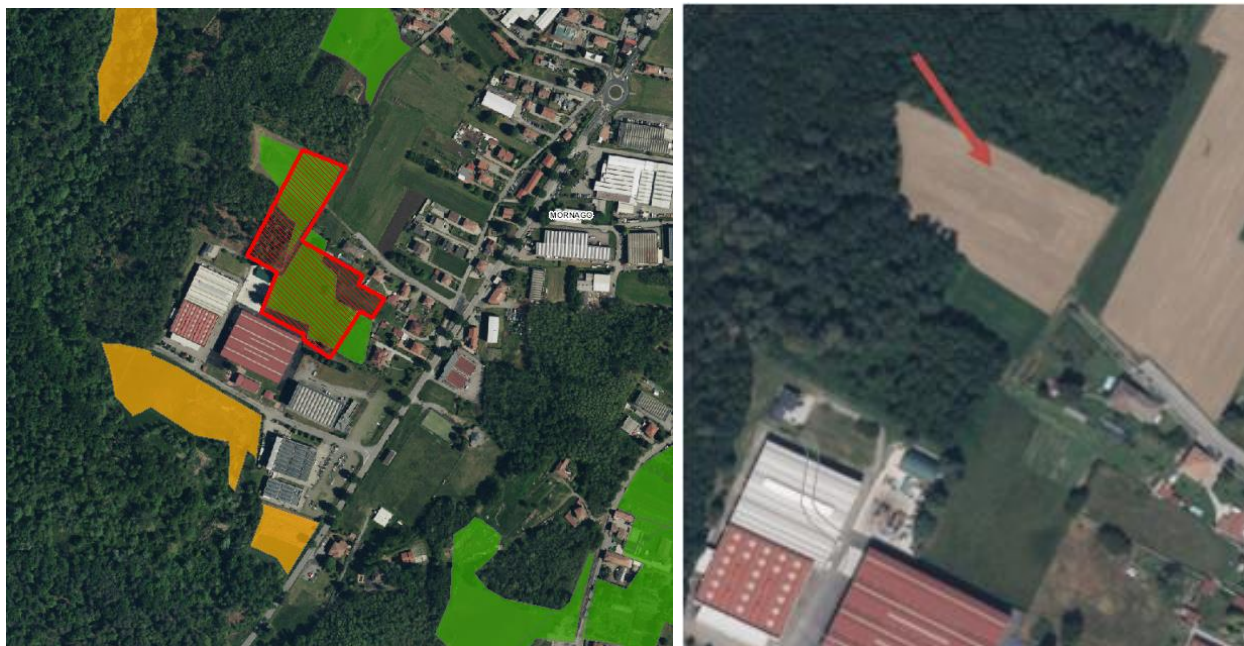
⁴ Art. 5 - Interventi ricadenti negli “Areali di connessione” esclusi dalla procedura di valutazione di incidenza (semplificata e ordinaria). All'interno degli “Areali di connessione” sono escluse dalla valutazione di incidenza le seguenti tipologie d'interventi: 3 a) nuove costruzioni negli insediamenti isolati/agglomerati, all'interno di lotti interclusi tra edifici esistenti e comunque non comportanti l'allargamento del perimetro continuo che racchiude l'insediamento; b) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti nelle misure e modalità previste dai PGT; c) opere che generano un esiguo consumo di suolo senza comportare una diminuzione apprezzabile della continuità spaziale del corridoio in termini di riduzione della facoltà della libera circolazione della fauna, quali ad esempio realizzazione di piccoli serbatoi di combustibile, cartellonistica, arredo urbano, cabine di derivazione luce/gas, opere di allacciamento alle reti elettrica, gas, telefonia, fibre ottiche, acquedotto, fognatura, ecc.; d) realizzazione di recinzioni degli edifici esistenti e di nuova costruzione all'interno degli insediamenti isolati/agglomerati.

⁵ Art. 3 - Interventi da sottoporre alla valutazione di incidenza semplificata nella rete Campo dei Fiori – Ticino. Sono sottoposti a valutazione di incidenza semplificata, fatto salvo quanto specificato ai successivi artt. 4 e 5, tutti gli interventi ricadenti negli “Areali di connessione” e nei “Varchi” della rete Campo dei Fiori - Ticino che:

a) generano occupazione di suolo;

e) comportano la realizzazione di recinzioni di qualsiasi tipologia esse siano (reti metalliche, staccionate, cc.) ad eccezione di quanto previsto all'art. 5, punto d).

Nel RP, non risulta inoltre approfondita, soprattutto in luogo della previsione del parcheggio, la perdita di suolo agricolo che, ancorché marginale rispetto al disegno strategico degli ambiti agricoli provinciali, da immagini fotografiche aeree sembra essere condotto a seminato (come si può osservare nella seconda immagine a seguire) e per cui è opportuno far riferimento al parere dei competenti uffici regionali.



Estratto cartografico PTCP – in verde ambito agricolo PTCP e foto aerea

In relazione alla componente paesaggistica e dal punto di vista geomorfologico/percettivo, l'ambito non presenta valore storico e culturale o rilevanze percettive di scala vasta, per le quali si rimanda alla valutazione comunale la verifica del diverso ruolo delle aree all'interno delle più ampie politiche di governo del territorio.

Per quanto attiene alla tematica **viabilità** non si ritiene necessario attivare la procedura di VAS e non si individuano elementi di non compatibilità con il PTCP.

Rispetto al tema del recapito dei reflui, si prende atto del parere pervenuto da ATO (rif. prot. ATO n. 63983 del 23.12.2025) che a sua volta tiene conto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l. Allegato A1 alla presente istruttoria.

Con riferimento alla tutela e gestione delle risorse idriche art. 93, 94 e 95 delle NdA del PTCP, non si rilevano criticità in relazione alla variante in oggetto. Con riferimento al **PGRA** (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, l'intervento non ricade in zone allagabili e non è dunque soggetta alla normativa specifica DGR n. X/6738.

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 esaminata nell'ambito della procedura SUAP, presenti puntuali elementi di criticità derivanti dalla previsione di realizzazione di un parcheggio in un'area interna alla Rete Campo dei Fiori – Ticino di cui non è stata valutata l'incidenza come previsto dalla DGP 56/2013 e necessita, pertanto, di relativi

approfondimenti valutativi che considerino anche diverse alternative localizzative a minor impatto. Si rimanda all'Autorità Competente la valutazione circa l'opportunità che tali approfondimenti siano resi entro un più ampio processo di VAS.

Varese, 15.01.2026

IL RESPONSABILE DEL ISTRUTTORIA

Dott.ssa Samuela Farina

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa