



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**SPORTELLLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI MORNAGO
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**

1. PREMESSA

Il Comune di Mornago, in data 13.03.2026, ha messo a disposizione la documentazione della Variante puntuale al PGT vigente¹ inerente all'istanza, presentata con procedimento SUAP, finalizzata all'ampliamento di un complesso produttivo esistente (committente MIR S.r.L.).

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, ha emesso il decreto di esclusione dalla VAS con atto del 21.01.2026. Si precisa, pertanto, che in questa sede la Variante è stata analizzata 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 degli articoli 13 comma 5, e 15 comma 5, della LR n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale.

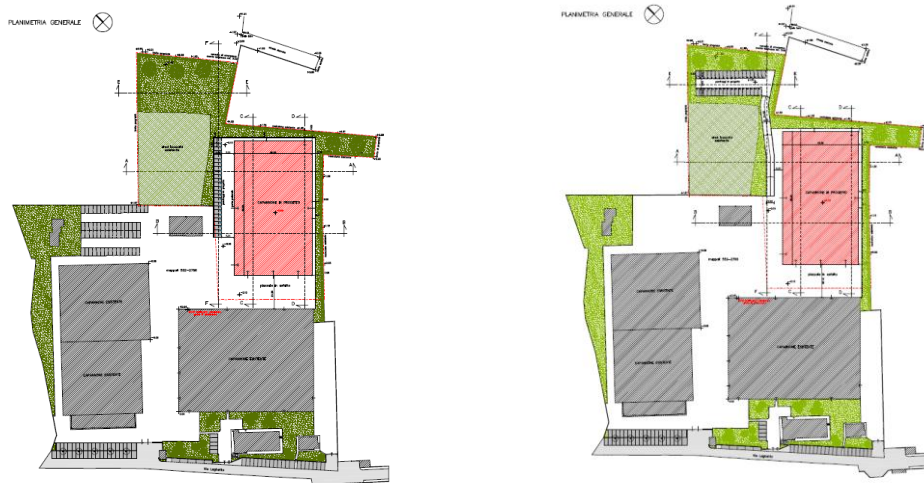
2. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante è finalizzata all'edificazione di un nuovo edificio produttivo e dei relativi parcheggi, in ampliamento all'insediamento esistente. Ai fini della realizzazione dell'intervento è necessaria una variante dello strumento urbanistico comunale vigente (Piano delle Regole) per modificare l'azzoneamento attuale dell'area, destinata ad agricolo, identificandola come zona T4 – per insediamenti produttivi.

Rispetto alla proposta presentata in fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS e a seguito della conferenza del 20.01.2026, gli elaborati sono stati aggiornati in recepimento delle indicazioni del parere della Provincia allegato al Decreto del Dirigente n. 6 del 15.01.2026.

Nel suddetto Allegato tecnico si evidenziava, quale elemento di criticità, la collocazione dei parcheggi internamente alla Rete Campo dei Fiori-Ticino per i quali erano necessari approfondimenti valutativi anche in considerazione di alternative localizzative a minor impatto.

Nell'attuale documentazione in esame, di fatto, la Società MIR S.r.L. *ha rinunciato alla realizzazione dei parcheggi sui mappali 1450 e 1453 con ricollocazione alternativa degli stessi* come di seguito indicato, ovverossia, in area interclusa ed esterna alla Rete Campo dei Fiori-Ticino. Di seguito, nella figura di sinistra è rappresentata la proposta valutata in Verifica di Assoggettabilità a VAS, nella figura di destra è invece rappresentata la proposta modificata e attualmente in istruttoria.

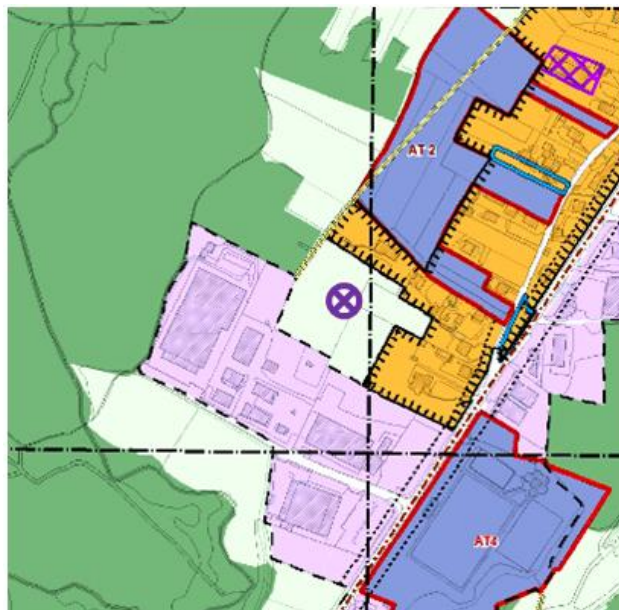


¹ Approvato con Del. C.C. n. 6 del 15.03.2022 e vigente dal 22.03.2023, a seguito di pubblicazione sul BURL n. 12 – Serie Avvisi e Concorsi.

Il nuovo edificio sarà costituito da un capannone di 4.200 mq destinato a ospitare aree produttive di montaggio e stoccaggio materie prime e prodotti finiti e sarà realizzato nella zona più interna dell'area proposta di variante (identificata con simbolo viola nell'estratto di PGT vigente a lato). La zona boscata e quella verde a nord del comparto produttivo esistente saranno mantenute nello stato attuale di naturalità. A tal proposito si precisa che in prossimità del confine nord e ovest del comparto SUAP sono previste piantumazioni idonee a garantire al contempo la mitigazione verso la zona residenziale a nord e la protezione delle aree naturali esterne a ovest.

L'accesso carraio e pedonale avverrà passando dagli spazi già presenti nella zona industriale di via Laghetto.

Il progetto prevede, infine, la realizzazione di parcheggi nel mappale 1611 (che corrisponde a uno dei mappali appartenenti all'area interna all'urbanizzato).



Nella documentazione è posto in evidenza che l'area dove sarà realizzato il fabbricato con le sue pertinenze è per oltre tre lati adiacente al Tessuto Urbano Consolidato, risultando quasi del tutto interclusa anche se il sito è attualmente individuato nel PGT come "area agricola" in parte ricade in ambito agricolo di PTCP. L'ambito SUAP dove non è prevista alcuna edificazione (e che resterà tale) è individuato dal PGT parte in area agricola e parte in area boscata, rispettivamente ambito agricolo di PTCP (parzialmente) e boschi del PIF.

3. CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

Finalità e limiti dell'istruttoria

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

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.

4. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL PGT CON IL PTCP E DELLA SUA COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

Si premette che la presente disamina tecnica si concentra sulla modifica allo strumento urbanistico di Mornago tramite la Variante, da attuarsi con procedura SUAP, che determina la variazione d'uso di un'area comunale; trattasi quindi di una modifica del PGT che non incide sugli indirizzi generali di impostazione del Documento di Piano in quanto apporta un cambiamento puntuale e circoscritto.

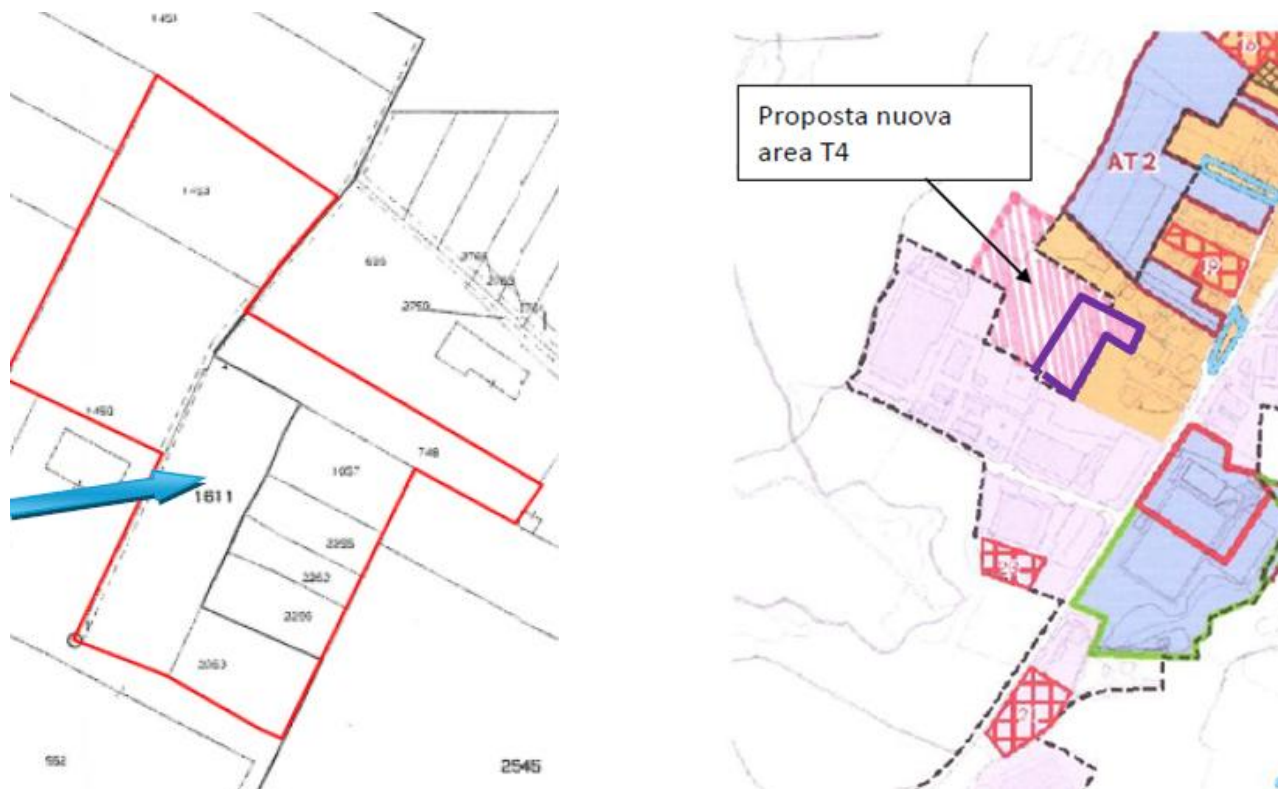
Rispetto alla soluzione presentata in sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante si prende favorevolmente atto che le indicazioni riguardanti la disposizione dei parcheggi, a suo tempo fornite, sono state accolte: i parcheggi sono stati ricollocati a ridosso dell'edificato esistente e di nuova previsione lasciando libera da edificazione la parte d'ambito sviluppata a nord ed esterna al TUC.

Per quanto riguarda il previsto mutamento della superficie interessata dall'intervento produttivo si ricorda che tutte le opere previste, comprese quelle a carattere infrastrutturale, possono riguardare esclusivamente aree in possesso e nella piena disponibilità del soggetto proponente, considerato che il progetto dello Sportello Unico non può operare ed apportare modifiche urbanistiche al di fuori del perimetro dello stesso.

A tal proposito si evidenzia un'incoerenza: come riportato negli elaborati cartografici trasmessi le aree del SUAP oggetto di intervento corrispondono ai mappali 1450, 1611, 748, 1057, 2255, 1453, 2262, 2256 e 2263 (figura di sinistra) mentre l'area d'interesse della variante indicata nel documento di sintesi -

aggiornamento febbraio 2026 (figura di destra) è più ampia in quanto si estende sino al TUC, di campitura arancione, includendo anche le aree agricole di PGT perimetrate in viola che ammontano a circa 5.500 mq.

È necessario che tutti gli elaborati riportino il perimetro esatto delle aree sottese al SUAP.



Di seguito si riportano le considerazioni della Provincia divise per tematiche.

In tema di **agricoltura** si evidenzia che l'area sottesa al SUAP interessa ambiti agricoli del PTCP vigente.

In sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS si segnalava una criticità rispetto al tema soprattutto per la trasformazione del mappale 1453 condotto da imprenditore agricolo.

Per quanto riguarda le aree dove sarà realizzato il fabbricato produttivo (circa 7.400 mq) le stesse sono quasi totalmente intercluse nel TUC e per le quali si è preso atto della necessità di contemperare le esigenze di ampliamento del sito produttivo.

Per il mappale 1453 invece, si ritiene che la criticità posta sia da Provincia che da Regione sia stata risolta attraverso una localizzazione diversa dei parcheggi esternamente al mappale menzionato, il cui disegno progettuale modificato ha ricollocato all'interno dell'area industriale.

Rispetto alle aree ad est del comparto SUAP (perimetro viola della figura posta sopra a destra) le stesse risultano, nello scenario di progetto completamente intercluse. Si rimanda al Comune la verifica dell'effettiva funzionalità agricola delle suddette aree, anche se l'esito potrà portare ad una loro revisione solo nella successiva variante/nuovo PGT.

Sulla parte di ambito ricadente in **PIF** (circa 2.900 mq) non sono previsti interventi di trasformazione.

Per quanto attiene al tema della **rete ecologica** l'intervento, come il resto del territorio comunale, ricade in elementi di primo livello della rete ecologica regionale (RER) che però non sono caratterizzati da elementi rilevanti quali nodi, varchi, core areas.

La rete ecologica provinciale (REP), invece, si pone esternamente al perimetro dell'area di cui alla presente proposta (vedi estratto REP posto sotto a sinistra con individuazione del punto d'intervento).

Nel parere rilasciato nella fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS si evidenziava una criticità in relazione alla localizzazione dei parcheggi a nord, esterni al TUC, ma all'interno di aree ricadenti nella Rete Campo dei Fiori – Ticino, che avrebbero dovuto essere sottoposti a valutazione di Incidenza.

La modifica progettuale in questa sede proposta, scegliendo un'alternativa differente a minor sensibilità ecologica per la localizzazione dei parcheggi ed escludendo, di fatto, gli interventi dalle aree in Rete CF-T, supera la criticità evidenziata rispetto al tema (vedi estratto Rete CF-T posto sotto a destra con individuazione del punto d'intervento).



In relazione al **paesaggio** si conferma il parere espresso in Verifica di Assoggettabilità a VAS dal quale non erano emerse criticità vista l'assenza sull'area d'intervento di vincoli di natura paesaggistica e di elementi peculiari dal punto di vista storico-culturale o percettivo di scala vasta, quindi, la Variante risulta compatibile.

Analogamente, con riferimento alla tematica **viabilità**, vista la documentazione messa a disposizione, non si individuano elementi di non compatibilità con il PTCP.

Per quanto attiene al **recapito dei reflui** si rimanda al parere espresso dall'Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale di Varese allegato alla presente istruttoria di cui al prot. PEC n. 15353 del 27.03.2026.

Dal punto di vista **geologico**, la documentazione adottata include la dichiarazione sostitutiva (Allegato 1, datato 26.01.2026) che risulta firmata dal geologo dichiarante ma non dall'estensore del progetto urbanistico che, pertanto, dovrà provvedere in tal senso prima dell'approvazione del SUAP.

4.1 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

In relazione a quanto previsto dalla LR n. 31/2014 e dai Criteri PTR recentemente approvati (D.C.R. n. 1157 del 18 novembre 2025) la presente Variante presentata con procedura SUAP, pur comportando consumo di suolo, è ammissibile, infatti, *le Varianti di cui all'art. 97 della LR. n. 12/2005, a esclusione di quelle per attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie agricola o naturale di superficie territoriale superiore a 5.000 mq, sono da considerare quali componenti del fabbisogno di "altre funzioni urbane" e sono comunque ammissibili ancorché comportanti consumo di suolo.*

Si ricorda però che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5 comma 4, della LR. n. 31/2014, il consumo generato dalla Variante in oggetto concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.

Allo stato attuale, anche a fronte di confronto col tecnico comunale², le aree agricole poste a est ed esterne al comparto SUAP vengono considerate non in variante, si ricorda che la successiva modifica di destinazione alle stesse, laddove non più funzionali al settore agricolo, dovrà essere oggetto di Bilancio Ecologico dei Suoli.

Tenuto conto di quanto esplicitato al precedente paragrafo e pur considerando che parte dell'ampliamento proposto dal SUAP si colloca su area agricola, ancorché parzialmente interclusa, si reputa che le modifiche apportate al progetto a seguito dei suggerimenti trasmessi in fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS, siano sufficienti a garantire la coerenza della Variante rispetto ai Criteri del PTR per contenere il consumo di suolo, senza indurre una perdita significativa di elementi di qualità del sistema rurale e ambientale.

L'accoglimento dei suddetti suggerimenti ha permesso di localizzare i parcheggi in area a maggior sostenibilità dal punto di vista agricolo ed ecologico configurando l'intervento nel suo complesso quale completamento del tessuto produttivo esistente.

² In data 01.04.2026, in via telematica, si è tenuto un confronto con l'ufficio tecnico comunale che ha permesso di chiarire l'esatto perimetro delle aree sottese al SUAP oggetto della presente variante

Anche le mitigazioni previste (elementi arborei all'intorno dell'area a parcheggio e al margine dell'insediamento) contribuiscono alla tutela sia della area residenziale sia della area naturale più esterna.

Altre tematiche

Si informa che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della Variante al PGT (referente Uff. SIT, telefono 0332.252834).

Si ricorda, a tal proposito, che è necessario produrre tutte le tavole e gli elaborati del PGT modificati a seguito della Variante (non è consentito consegnare stralci e/o estratti), in quanto, gli elaborati variati dovranno essere caricati all'interno dell'archivio documentale (PGTWEB).

5. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Visti gli esiti dell'istruttoria, volta alla verifica circa la compatibilità del progetto nei confronti del PTCP senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti, si ritiene che la proposta di Variante al PGT del Comune di Mornago, formulata attraverso procedura di SUAP (ex art. 8 DPR n. 160/2010), sia compatibile con le previsioni di PTCP. Contestualmente, si ritiene il progetto coerente con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Si rimanda invece al parere dell'Ufficio d'Ambito, allegato alla presente istruttoria, per la risoluzione delle criticità progettuali evidenziate.

Varese, 08.04.2026

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.