



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DI COERENZA CON IL PTR
DELLO SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PGT
DEL COMUNE DI CROSIO DELLA VALLE**

ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12

1. PREMESSA

Il Comune di Crosio della Valle, con nota PEC del 16.03.2026, n. 12778, ha fatto richiesta di valutazione di compatibilità con il PTCP della variante SUAP della ditta Safel – sita nel comune di Crosio della Valle. Per l'espressione del parere di compatibilità, la nota PEC anzi detta rimanda alla documentazione caricata nell'area web provinciale.

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 redatto il parere motivato finale (caricato su SIVAS il 23.12.2025 – decreto n. 4030) con cui ha decretato di non assoggettare il SUAP alla procedura di VAS, ritenendo *“opportunamente approfondita la fase endoprocedimentale di VAS, con la quale sono stati adeguatamente valutati eventuali possibili differenti scenari progettuali i quali però non sono attuabili nel caso di specie in quanto l'intervento riguarda un ampliamento di edificio esistente”* e prendendo atto *“delle indicazioni e prescrizioni di cui ai pareri e note degli Enti competenti in materia ambientale che dovranno comunque essere nuovamente e debitamente approfonditi in sede di variante urbanistica nell'ambito del procedimento SUAP”*.

Si precisa 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 (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31/2014, approvati con la D.C.R. 1157 del 18 novembre 2025 entrati in vigore il 28 gennaio 2026, come stabilito dall'Avviso pubblicato sul BURL n.5 del 28 gennaio 2026). Si sottolinea che tali aggiornati criteri e indirizzi per la pianificazione, allegati al PTR, anch'esso aggiornato, sono già applicabili a tutti gli strumenti di pianificazione territoriale e hanno superato la versione precedente approvata con DCR n. 411 del 19.12.2018).

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La documentazione di variante conferma, rispetto alla precedente documentazione presentata per la verifica di assoggettabilità a VAS, la proposta di progetto per la costruzione di un nuovo edificio produttivo in ampliamento al compendio produttivo esistente della Ditta Safel.

L'intervento verrà realizzato su area posta in adiacenza al complesso produttivo esistente in fregio alla via Risorgimento - SP17. Il compendio produttivo oggi esistente è catastalmente identificato al foglio 904 - mappale 279, mentre l'area sulla quale verrà realizzato il nuovo capannone, avente superficie pari a 3.810 mq è catastalmente identificata al foglio 904 - mappale 588, sia il compendio produttivo esistente che l'area oggetto di SUAP sono di proprietà della società Safel S.r.l. soggetto proponente il progetto di cui trattasi.

Il nuovo fabbricato verrà realizzato con analoghe caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura di quelle dell'edificio produttivo esistente e verrà realizzato su un unico piano fuori terra, la struttura portante sarà costituita da elementi prefabbricati in cemento armato, poi ricoperto da pannelli in cemento armato vibrato, la copertura dell'edificio sarà costituita da lastre in alluminio color grigio con shed apribili e impianto fotovoltaico.

L'altezza massima dell'edificio sarà pari a 8,80 m (inferiore a quella max consentita dalla normativa pari a 10 m): la porzione produttiva avrà altezza sotto tegolo pari a 7,00 m, mentre la porzione adibita a servizi e accessori sarà controsoffittata ad altezza 2,50 m.

Con riguardo all'inquadramento urbanistico il complesso attuale della ditta è disciplinato dal Piano delle Regole in ambito *D2 – completamento industriale/artigianale*. L'area oggetto di ampliamento a mezzo SUAP è disciplinata quale ambito *E (agricolo)* e viene richiesta la variante per convertirla in ambito *D2* per una superficie pari a 3.400 mq.

Gli indici per gli ambiti D2 da applicare all'area di variante SUAP sono i seguenti:

Uf = 0,60 mq/mq

Rc = 40%

H max = 12 m

Parcheggi: 20% SLP

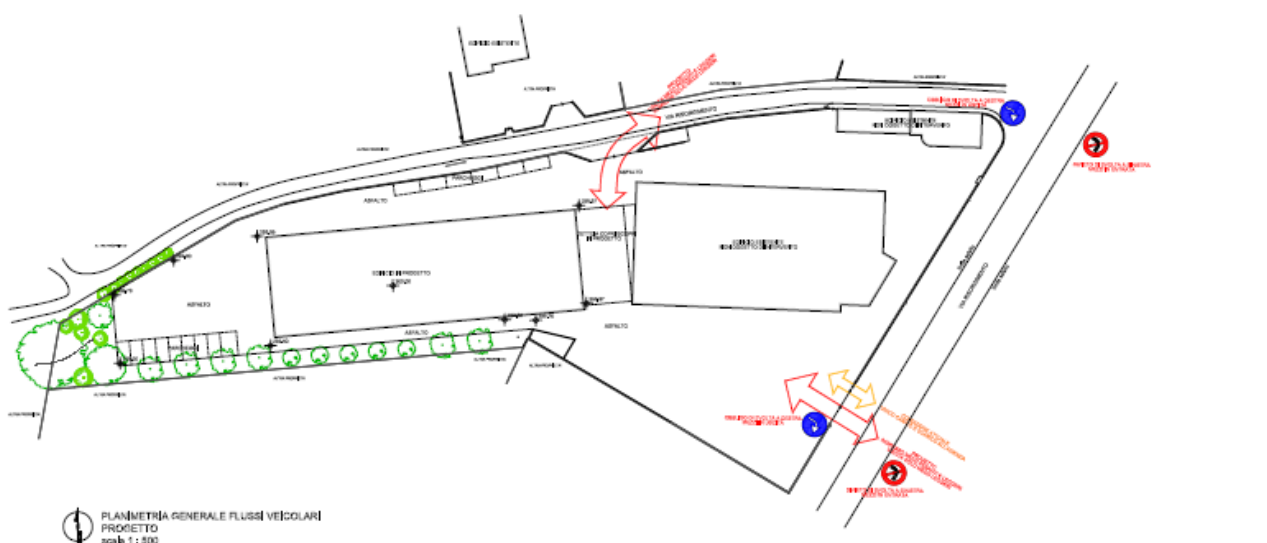
Tettoie aperte: max 20% SLP

Distanze da confini metà dell'altezza - min. 5 m; tra fabbricati semisomma delle altezze - min. 10 m

Con riguardo alle fognature e all'invarianza idraulica, la relazione specifica che: le acque nere provenienti dal nuovo edificio saranno convogliate nel pozzetto esistente già collegato alla fognatura comunale. Le acque bianche verranno raccolte e convogliate nella rete fognaria in progetto e smaltite tramite pozzi perdenti in loco, come da relazione di invarianza idraulica.

Nel paragrafo dedicato ai flussi veicolari, viene precisato che *“Attualmente tutti i mezzi, pesanti e leggeri, entrano ed escono dall'unico accesso carraio esistente prospiciente la via Risorgimento posto sul fronte est del mappale 279 sul quale è stato realizzato l'insediamento esistente. Il flusso veicolare attuale, in una settimana, è di 10 camion, 3 furgoni e 3 autocarri a due assi. A seguito del progetto proposto, dall'accesso carraio oggi esistente avverrà l'ingresso dei mezzi pesanti e leggeri e l'uscita dei solo mezzi leggeri; dal nuovo accesso carraio in progetto, posto sul fronte est della proprietà, avverrà l'ingresso dei soli mezzi leggeri e l'uscita dei mezzi pesanti e leggeri. I mezzi pesanti che usciranno dal nuovo ingresso carraio percorrendo la traversa di via Risorgimento avranno l'obbligo di svolta a destra sulla medesima via Risorgimento. Il flusso veicolare previsto a seguito dell'intervento da realizzare, in una settimana, sarà di 15 camion, 5 furgoni e 5 autocarri a due assi. Per una descrizione puntuale dell'intervento di nuova edificazione proposto si rimanda integralmente agli elaborati grafici progettuali allegati alla presente per divenire parte integrante della richiesta.”*

A seguire si riporta l'aggiornata planimetria – tav. 2 V1, che indica ingressi e uscite dall'area industriale così come proposto dal SUAP.



La documentazione i seguenti elaborati grafici:

- la planimetria generale che esplicita la forma e la dimensione del nuovo edificio, l'organizzazione dei volumi e degli spazi liberi all'interno dell'area d'intervento, la circolazione in ingresso e uscita e il collegamento con la strada provinciale limitrofa;
- la tavola di planimetria 01, che riporta anche l'estratto mappa catastale, l'estratto del PGT vigente e della fattibilità geologica, nonché foto prospettiche dell'area d'intervento. Dalla tavola emerge la destinazione attuale dell'area – agricola - e la tipologia di contesto limitrofo (in parte edificato e recintato);
- la tavola di planimetria 02, che rappresenta nel dettaglio il volume della ditta esistente e in progetto, la piantumazione, la nuova organizzazione dei piazzali e dei parcheggi, nonché la circolazione dei mezzi in entrata e uscita proposta dal progetto SUAP;
- la tavola di planimetria 03, che riporta anche il progetto delle facciate in cui vengono identificate anche le altezze; la tavola di planimetria 04 identifica le diverse superfici in progetto, quelle drenanti, di parcheggio e le pavimentazioni in asfalto;
- le tavole 05,06 e 07 entrano nel dettaglio delle facciate del nuovo volume e degli spazi interni.

A seguire si riportano le viste aeree e fotorealistiche e la planimetria proposte nella documentazione SUAP al fine di meglio comprendere la portata dell'intervento e il suo inserimento nel contesto.



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

Come già evidenziato nella precedente istruttoria di verifica, rispetto alla pianificazione di scala vasta, la variante insiste su un ambito agricolo di PTCP ed è interessato da una strada provinciale interna al centro urbano.

Il decreto di non assoggettabilità a VAS e la documentazione caricata su sito web provinciale ai fini della verifica di compatibilità con il PTCP, prende atto dei due elementi di attenzione in tema di agricoltura e viabilità. Nello specifico, il suddetto decreto riporta le indicazioni e prescrizioni della provincia e dichiara di non assoggettare a VAS il progetto presentato *“a condizione che si ottemperi alle prescrizioni ed indicazioni precedentemente riportate”*, decreta inoltre di *“ritiene opportunamente approfondita la fase endoprocedimentale di VAS, con la quale sono stati adeguatamente valutati eventuali possibili differenti scenari progettuali i quali però non sono attuabili nel caso di specie in quanto l'intervento riguarda un ampliamento di edificio esistente”*;

Lo stesso decreto di esclusione definisce il consumo di suolo generato dalla variante, tra quelle che i comuni possono approvare, in regime transitorio poiché finalizzata all'ampliamento di attività economiche già esistente nonché SUAP disciplinato dall'articolo 97 della l.r. 12/2005; si conferma e condivide quanto già indicato anche dal decreto di esclusione, che la sottrazione di suolo prodotta dalla variante, dovrà concorrere al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.

Guardando alla documentazione prodotta per la compatibilità con il PTCP, con riferimento alla tematica **viabilistica**, il progetto proposto ottempera, in linea di massima, a quanto richiesto da Provincia, pubblicando un'aggiornata planimetria di progetto con i flussi veicolari che hanno l'obbligo di svoltare a destra: come già indicato nella precedente istruttoria di verifica, la strada provinciale interessata, ha flussi di traffico elevati e risulta un mancato rispetto dei limiti di velocità; tale circostanza, unita alla localizzazione della ditta Safel, nel mezzo di 2 esistenti rotatorie (distanti tra loro 300 m) rende ottimale, oltretutto l'unica attuabile, la svolta a destra. Tale indicazione viene ribadita anche entro la relazione tecnica descritta al paragrafo precedente. A conclusione, per questo aspetto, si vuole ribadire che in sede di nulla osta provinciale, successivo alla conferenza Suap, si daranno prescrizioni e indicazioni tecniche specifiche, anche per fare in modo che i divieti imposti dalla segnaletica siano effettivamente rispettati.

In questa sede, di verifica di compatibilità con il PTCP, si conferma che la sottrazione **dell'ambito agricolo**, alla scala provinciale, non produce criticità, pur rimanendo di fatto la sottrazione di un'area del patrimonio agricolo, compatta, di buone dimensioni, integra e accessibile e per tali ragioni implicitamente in grado di avere una buona capacità produttiva.

In tema di **recapito dei reflui**, si rimanda al parere di ATO allegato alla presente istruttoria tecnica (Protocollo Generale Provincia di Varese n° 15366 del 27.03.2026).

Con riguardi alla **componente geologica**, si dovrà corredare la variante anche con la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. *“Allegato 1”*¹ (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex *“Allegato 6”*²), che con essa andrà adottato e approvato. Lo stesso dovrà essere firmato sia dal geologo dichiarante che dall'estensore del progetto SUAP. Si ricorda che tale Allegato, dovrà essere approvato insieme agli altri elaborati del SUAP in Variante.

Con riguardo alle altre tematiche di PTCP: **paesaggio, risorse idriche e rete ecologica**, non si ravvisano elementi di incompatibilità.

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

Il consumo di suolo generato dalla variante a mezzo SUAP concorrerà al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. Si specifica che, a seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, art. 5 l.r. 31/2014, dette varianti *“devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo”*.

¹ Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

² Rif. DGR n. 6738 del 19.06.2017.

L'area oggetto di trasformazione, ancorché appartenente al tessuto agricolo esistente, risulta esterna agli schemi di rete ecologica e a vincoli di natura paesaggistica geologica e idrogeologica, da ciò, con riferimento alla coerenza rispetto ai criteri regionali, e in particolare a quelli definiti al punto 4.3.2 *Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici*, può ritenersi esclusa, con la sottrazione di suolo generata, la *“perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale”* nonché esclusa, la perdita di *“residui elementi di connettività ambientale del territorio”*. Con riferimento all'area SUAP si può escludere, inoltre, che il consumo proposto possa produrre *“processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpoderale del tessuto rurale”*.

Pur non essendo stata rappresentata puntualmente l'indagine effettuata per la valutazione delle possibili alternative, si prende atto di quanto riportato entro il decreto di non assoggettabilità alla VAS che dichiara *“opportunamente approfondita la fase endoprocedimentale di VAS, con la quale sono stati adeguatamente valutati eventuali possibili differenti scenari progettuali, i quali però non sono attuabili nel caso di specie in quanto l'intervento riguarda un ampliamento di edificio esistente”*.

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 Ufficio 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, la variante si ritiene compatibile, avendo chiarito gli aspetti inerenti alla viabilità.

La variante risulta inoltre coerente con i criteri regionali come meglio specificato al paragrafo 4.1 in quanto non compromette sistemi ed elementi di continuità e connettività di qualità ambientale rilevante.

Si prende atto, infine, della dichiarazione del decreto di esclusione rilasciato per la VAS che sono stati *“valutati eventuali possibili differenti scenari progettuali, i quali però non sono attuabili (...)”*.

In ultimo, come indicato al paragrafo 4, si rimanda a nulla osta provinciale per il progetto, successivo alla conferenza Suap, per le prescrizioni e indicazioni tecniche specifiche in tema di viabilità.

Varese, 13.04.2026

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.