

AREA TECNICA**Settore Territorio**

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

VARIANTE PUNTUALE AL PGT DI SUMIRAGO - SUAP**VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP**

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

1. PREMESSA

Il Comune di Sumirago in data 27/03/2026 con PEC n. 1538 ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP della procedura di sportello unico per le attività produttive ex art. 97 l.r. 12/2005, in variante al Piano di Governo del Territorio. In relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi¹, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, con atto datato 12/12/2025, ha decretato di non assoggettare a VAS la proposta di intervento in esame.

In questa sede, tale proposta viene quindi 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 provinciale, ai sensi della l.r. n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31/2014, approvato con DCR n. 411 del 19.12.2018).

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, pertanto, esclusivamente al fine dell'espressione del parere di compatibilità con il PTCP, senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2. Attività del Gruppo di Lavoro multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro 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 PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di intervento in variante al PGT, già esaminata in fase di VAS², consiste nella modifica alla destinazione urbanistica del PGT vigente per la porzione di proprietà interessata dall'intervento (strada e parcheggio, come da grafi progettuali) da "Aree agricole" a "Area produttiva – Zona D1" (Fig. 1). Il progetto prevede la realizzazione di uno spazio a parcheggio (125 posti auto) funzionale al complesso industriale esistente, con posa in opera di pergolato con impianto fotovoltaico, e dalla realizzazione di strada privata di accesso al parcheggio, collegante il cortile aziendale esistente con il parcheggio in progetto. L'area compresa tra l'insediamento produttivo e la strada e il parcheggio di nuova formazione passa da area agricola ad Area di riqualificazione ambientale. La variante urbanistica che discende dal progetto non interessa il Documento di Piano, che recepisce solo eventuali modifiche delle tavole contenenti le previsioni del Piano delle Regole.

Nella relazione di variante viene esplicitato che nello strumento urbanistico vigente non sono individuate nuove aree destinate ad accogliere funzioni produttive in prossimità dell'area oggetto di intervento e che le aree già indicate come produttive risultano sature.

²Decreto Dirigenziale n. 254/2025

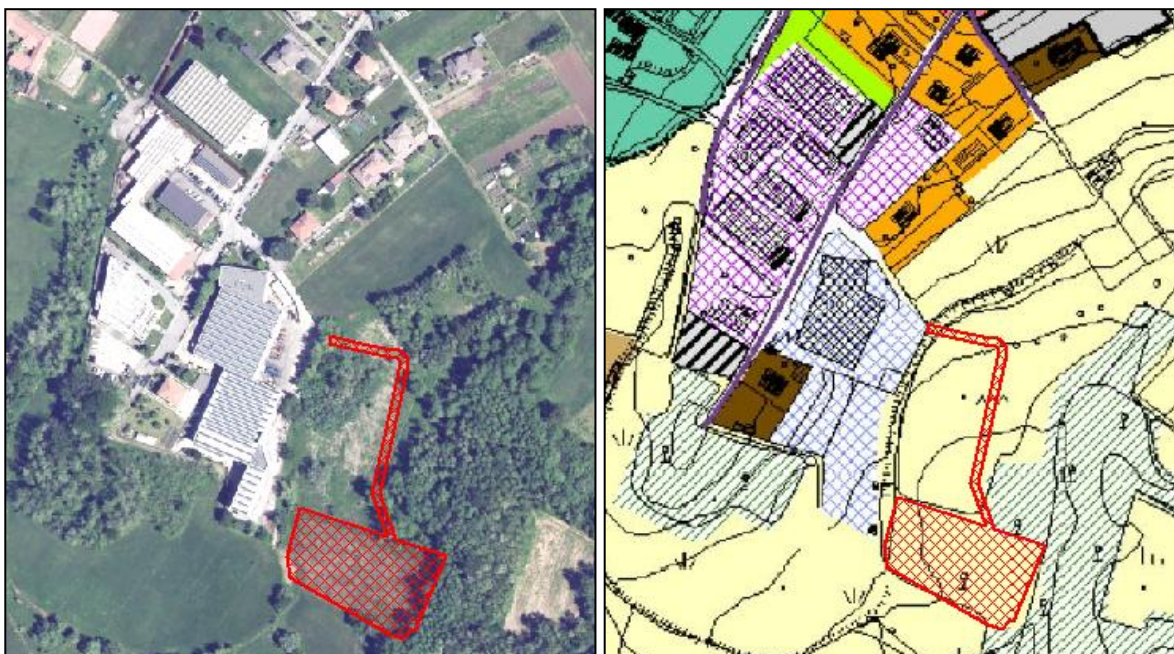


Fig. 1

In sintesi il progetto prevede:

- nuova costruzione di spazio a parcheggio per complessivi 125 posti auto, di cui 3 per disabili, su area di circa 5490 mq, individuata da parte dei mappali 527-528 non occupati da aree boscate, comprendente: scavi e movimenti terra per formazione livellette e cassonetto stradale, posa in opera di pavimentazione in prato armato in corrispondenza degli stalli di parcheggio, impianto di raccolta e corretto smaltimento delle acque meteoriche, pavimentazione delle aree di manovra con masselli autobloccanti drenanti certificati CAM;
- posa in opera di pergolato in cemento armato prefabbricato sugli stalli a parcheggio, comprensivo delle occorrenti opere di ancoraggio strutturale dello stesso;
- installazione impianto fotovoltaico potenza nominale 278.08 Kwp su pergolato sovrastante gli spazi a parcheggio (N° 632 pannelli fotovoltaici dimensioni 1722 x 1134 x sp. 30 mm, potenzialità di picco 440 Watt cadauno, produttore Longi Solar modello LR5-54HTH, inverter Solar Edge trifase, ottimizzatori di potenza solar Edge 1x2 moduli fotovoltaici, impianto inverter ed ottimizzatori posizionati in locale tecnico);
- esecuzione di lavori di arredo a verde con l'impiego di soggetti arborei ed arbustivi sviluppati, in grado di garantire un buon effetto schermante sin dalla messa a dimora costituite da barriere miste arboree – arbustive lato nord, e barriere arbustive nei lati sud est ed ovest, di fatto perimetrali a tutto l'intervento proposto;
- realizzazione di strada privata di accesso principale al parcheggio: strada da realizzarsi su parte dei mappali 546-1862-1863-1285-532-531, avente sviluppo di circa 175 metri lineari e larghezza



Fig. 2

Il progetto si completa con una proposta di valorizzazione naturalistica dell'area che risulta compresa tra il parcheggio di nuova realizzazione e la strada privata di accesso. Tale area, tuttavia, non risulta ricompresa nel perimetro del SUAP.



Fig. 3

4. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTC

4.1. Premessa

In relazione al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, nel Decreto di Esclusione si prende atto della documentazione integrativa e partecipativa dell'Autorità proponente (in atti al prot. 10862/2025) in cui vengono precisate le motivazioni tecniche alla base delle scelte progettuali relative al tracciato della viabilità di accesso al nuovo parcheggio in progetto, in risposta a quanto emerso dal parere provinciale in tale fase (DD n. 254/2025). Rispetto ai due tracciati suggeriti, di cui si chiedeva una valutazione in termini di possibili alternative non già esaminate (Fig. 4), si legge che il tracciato a sud in direzione Ovest-Est è attualmente una strada non esistente, nella sua parte terminale, e appartenente al pubblico Demanio. Il tracciato, da ricostruire e riconfinare in loco, presenta un calibro ridotto - circa 2.50/3.00 metri - ed il suo potenziamento coinvolgerebbe proprietà di terzi che non risultano nelle disponibilità del proponente. Il tracciato Nord-Sud risulta, invece, particolarmente complesso poiché l'attuale sedime produttivo è stato realizzato "a mezza costa" su di un falsopiano dei terreni naturali preesistenti, generando corposi riempimenti a ridosso dei confini urbanistici tra la zona edificata e la zona agricola nell'ordine di oltre 5 metri sul mappale 1288, oggi raccordati con rive adeguatamente arredate e schermate a verde. L'ipotesi di costruzione della strada a ridosso dell'edificato comporterebbe, pertanto, la realizzazione di manufatti di contenimento quali muri di sostegno o altro di elevate proporzioni con lunghezze nell'ordine di circa 120/130 metri ed altezze variabili da 1.80 metri sul mappale 546 fino a circa 5.00 metri di altezza sul mappale finale 1288.



Fig. 4

Rispetto a tali integrazioni di natura tecnica, il decreto di esclusione ha deliberato, quindi, di escludere il progetto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ritenendo che sia stata formalmente riconosciuta la valenza ambientale e la vocazione faunistica della zona a verde, estesa per circa 7000 mq, per la quale il progetto include una proposta di valorizzazione naturalistica (delineata negli allegati progettuali) che la società si impegna a mantenere, integrando interventi specifici volti proprio alla conservazione di tale vocazione. Viene anche dato atto che il consumo di suolo prodotto dall'intervento concorre al rispetto delle soglie regionali e provinciali di riduzione del consumo di suolo.

Anche in questa sede si valuta che le alternative indicate in sede di verifica ad assoggettabilità a VAS potrebbero garantire una maggiore coerenza e compatibilità con gli strumenti sovraordinati quali RER, Rete Ecologica del Parco del Ticino e PTR. Si demanda, tuttavia, alla valutazione effettuata dalle Autorità Procedente e Competente circa il maggiore impatto sulla sostenibilità ambientale delle alternative richiamate.

4.2. Considerazioni specifiche

Nella presente valutazione, come già indicato in fase di verifica VAS, si considera facente parte del permesso di costruire l'intera area di intervento comprendente il progetto di valorizzazione naturalistica.

In relazione alla valutazione di compatibilità con il PTCP si rileva che il progetto non ricade su ambiti agricoli del piano né su aree della Rete ecologica provinciale.

L'intervento ricade tuttavia all'interno di un elemento primario della RER e risulta quindi non coerente con gli indirizzi regionali in materia di rete ecologica, atti a evitare di inserire trasformazioni all'interno degli elementi di primo livello della rete. Considerato il disegno di RER sul territorio comunale e la presenza sulle aree interessate di unità funzionali della rete ecologica del Parco del Ticino (ancorché fuori dal perimetro del parco), si demanda allo stesso una valutazione circa la strategicità delle aree sottratte dall'intervento alle funzionalità ecologiche.

Ciò premesso, si rileva che la variante ha colto l'indicazione di governare l'area a verde con vincolo di inedificabilità, ridestinandola nel PGT in variante ad Area di riqualificazione ambientale (Fig. 5) e inserendola nel progetto di REC (tav. B7).

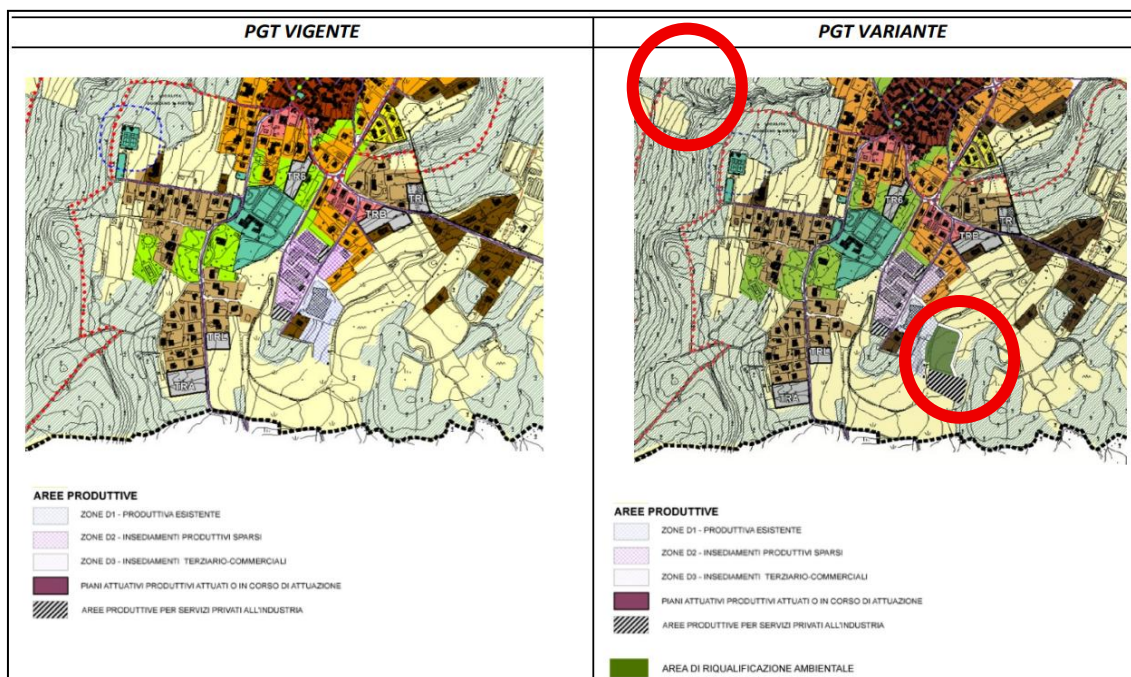


Fig. 5

La nuova classificazione viene governata in normativa all'art. 53bis, in figura sotto. Tuttavia, per coerenza con gli indirizzi e le direttive sovraordinate in materia di rete ecologica, si evidenzia la necessità di integrare l'articolo prescrivendo il divieto di realizzare recinzioni in aree di riqualificazione ambientale.

Norma PGT Variante
ART 53bis AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE nuovo articolo 1. Il Piano delle Regole identifica come “Aree di riqualificazione ambientale” gli ambiti al margine dell’edificato, in continuità con gli areali agro-forestali, nei quali promuovere interventi a valenza ecologica e ambientale. 2. Tali aree sono inserite nel progetto di rete ecologica comunale REC del Piano dei Servizi e perseguono l'obiettivo di aumentare i caratteri della biodiversità locale nonché creare nuovi habitat boschivi. 3. In tali aree è da prevedere una vegetazione eterogenea, con alternanza di aree prative, aree arboreo-arbustive e filari, con specie autoctone. 4. Ove presenti elementi di discontinuità delle connessioni ecosistemiche, quali infrastrutture lineari o altri manufatti che agiscano da barriera fisica, in tali aree è richiesta la creazione di sottopassi faunistici per piccoli animali (ecodotti) e la realizzazione di zone umide a valenza ecologica. 5. In tali aree sono consentiti unicamente interventi di manutenzione del verde e dei manufatti a valenza ecologica (ecodotti, ecc.); non è consentita l’edificazione o altre forme di modifica dello stato dei luoghi che non siano direttamente finalizzate al miglioramento delle funzionalità ecosistemiche.

Fig. 6

Dalle tavole di progetto, inoltre, si evince che il parcheggio prevede recinzioni con paletti e rete metallica fino a terra. Anche in questo caso si evidenzia l'inopportunità di recintare tale area, al fine di evitare la completa frammentazione dell'habitat e di garantire una connessione nord-sud tra l'area di riqualificazione ambientale e il varco regionale e delle rete del Parco del Ticino (Fig. 6). Si invita pertanto ad evitare recinzioni a rete come quella in progetto e a prevedere soluzioni come fasce arboreo-arbustive perimetrali, che possono svolgere un ruolo molteplice di tipo ornamentale, naturalistico, di produzione primaria di biomasse e costituire soluzioni di protezione esterna equivalenti a recinzioni tradizionali ai fini della sicurezza, ma permeabili alla fauna minore.



Fig 6

Per quanto riguarda la progettazione dei sottopassi previsti lungo la nuova strada di accesso al parcheggio, si consideri la piantumazione di siepi, macchie ad arbusti e vegetazione nei pressi dell'imbocco del sottopasso. In tal senso è utile creare due inviti ai lati dell'imbocco del passaggio con due siepi arboreo-arbustive, lasciando tra gli stessi una superficie libera a prato in modo da attirare gli animali verso l'apertura del sottopasso.

4.3. Recapito dei reflui

In allegato si riporta comunicazione di Ufficio d'Ambito pervenuta in data 05/05/2026 con protocollo pec. n. 22262.

5. VERIFICA DI COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

L'intervento proposto tramite SUAP si configura in deroga ex art. 5 della LR 31/2014, consentendo il consumo di suolo senza la soddisfazione del BES. Il progetto in esame comporta consumo di suolo che concorrerà al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione.

Rispetto al PTR, il progetto non rispetta pienamente i criteri per la riduzione del consumo di suolo che, anche quando ammesso, prevede specifici criteri insediativi, tra cui la minimizzazione della frammentazione del suolo agricolo e naturale. Si ritiene infatti che il progetto del parcheggio, pur con maggiori oneri, avrebbe potuto trovare una collocazione migliore, in adiacenza all'edificato già esistente.

6. NOTE

Nella documentazione messa a disposizione non si riscontra la presenza della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, (Allegato 1 – schema di asseverazione).

Si segnala che, a seguito di Accordo con la Regione Lombardia, 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.

Le modalità per la trasmissione del PGT in formato digitale, al fine della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL, e il fac-simile della lettera di richiesta sono pubblicati sul sito istituzionale della Provincia di Varese al seguente link: [richiesta pubblicazione BURL](#)

7. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Esaminata la documentazione a disposizione, visti gli esiti dell'istruttoria, si ritiene che le modifiche operate dalla variante non presentino incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP.

Gli elementi di criticità rispetto alla coerenza con gli strumenti sovraordinati (RER e PTR) possono trovare soluzione attraverso la revisione della proposta progettuale così come già richiesto in sede di verifica di assoggettabilità a VAS oppure parziale mitigazione secondo le indicazioni fornite in materia di rete ecologica, riferite principalmente al tema della recinzioni, ciò anche al fine di poter valutare il progetto sufficientemente coerente con i criteri insediativi indicati dal PTR per il contenimento del consumo di suolo.

Varese, 19.05.2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Nadia Quadrelli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

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