

AREA TECNICA**Settore Territorio**

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

VARIANTE PUNTUALE AL PGT DI CASSANO MAGNAGO - 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 Cassano Magnago in data 30/07/2026 con PEC n. 37301 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 Territorio¹, nella fattispecie trattasi di ampliamento della ditta esistente – Saturno 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, con atto datato 11/09/2025, ha decretato parere positivo circa la compatibilità ambientale della variante a condizione che si ottemperi alle prescrizioni e indicazioni presenti nelle osservazioni pervenute nonché alle condizioni contenute nel parere motivato.

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 (approvato con DCR n. 1157 del 18 novembre 2025).

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 e sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VIA³, consiste nella all'ampliamento funzionale di un'attività esistente mediante la sistemazione di un'area pertinenziale⁴.

Tale area sarà destinata prevalentemente alla sosta e movimentazione di autoveicoli, senza realizzazione di nuovi edifici o incrementi volumetrici.

¹ Approvato con DCC n. 25 del 13/06/2014, vigente dal 23/07/2014 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 30 – Serie Avvisi e Concorsi. Si precisa che l'Amministrazione comunale ha prorogato la validità del DdP con DCC n. 26 del 13/06/2019.

² Rif. Decreto Dirigenziale n. 170 del 11/08/2025

³ Rif. Decreto Dirigenziale n. 144 del 15/06/2026

⁴ Di cui ai mappali 14545/14543/1839/1313/1838/1841, è escluso il mappale n. 1842.

Come visibile dalla localizzazione a seguire (estratto ortofoto digitale e catastale), essa è ubicata nella porzione meridionale del territorio comunale, lungo Via Diaz, in un ambito posto tra il tessuto produttivo esistente e le aree agricole aperte, in prossimità dell'Autostrada dei Laghi, e occupa una superficie complessiva pari a mq 15.649.



Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, l'ambito ricade in area esterna al Tessuto Urbano Consolidato ed è classificato come area destinata all'esercizio delle attività agricole.

La variante si rende necessaria al fine di individuare le aree destinate all'ampliamento (mappali 14545/14543/1839/1313/1838/1841) come "Aree con funzioni non residenziali" del PGT.

Su prescrizione del parere motivato, l'ambito valutato in VAS è stato ridotto per la parte afferente al mappale 14537 indicato in rosso nella figura posta sopra a destra.

Per il PTCP vigente del 2007 (il nuovo strumento provinciale è stato approvato con DCP n. 54 del 19/09/2026 ma è in pendenza di pubblicazione sul BURL), parte delle superfici del comparto sono interessate da ambito agricolo⁵ (figura 1) e Rete Ecologica Provinciale⁶ mentre tutto l'ambito ricade in elementi primari della RER (figura 2), alcune parti risultano, inoltre, interessate da aree boscate del PIF (figura 3).

In relazione a quest'ultimo aspetto si rimanda ai contenuti dell'autorizzazione paesaggistica.

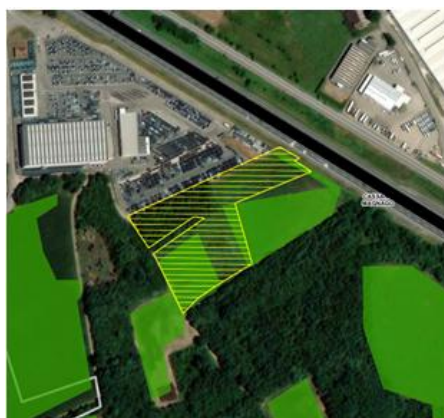


Figura 1

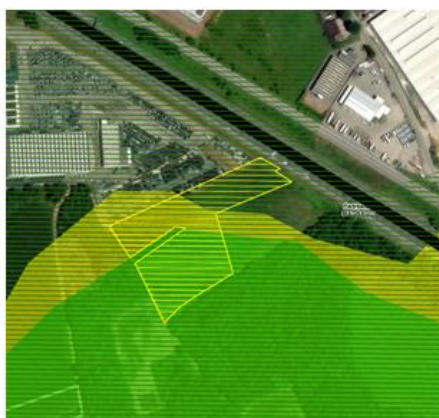


Figura 2



Figura 3

Attualmente l'area si presenta libera da edificazioni ed è caratterizzata da superfici a prato anche se in parte è presente vegetazione arborea e boscata.

L'ambito d'intervento costituisce una porzione marginale del sistema agricolo comunale in continuità con aree antropizzate.

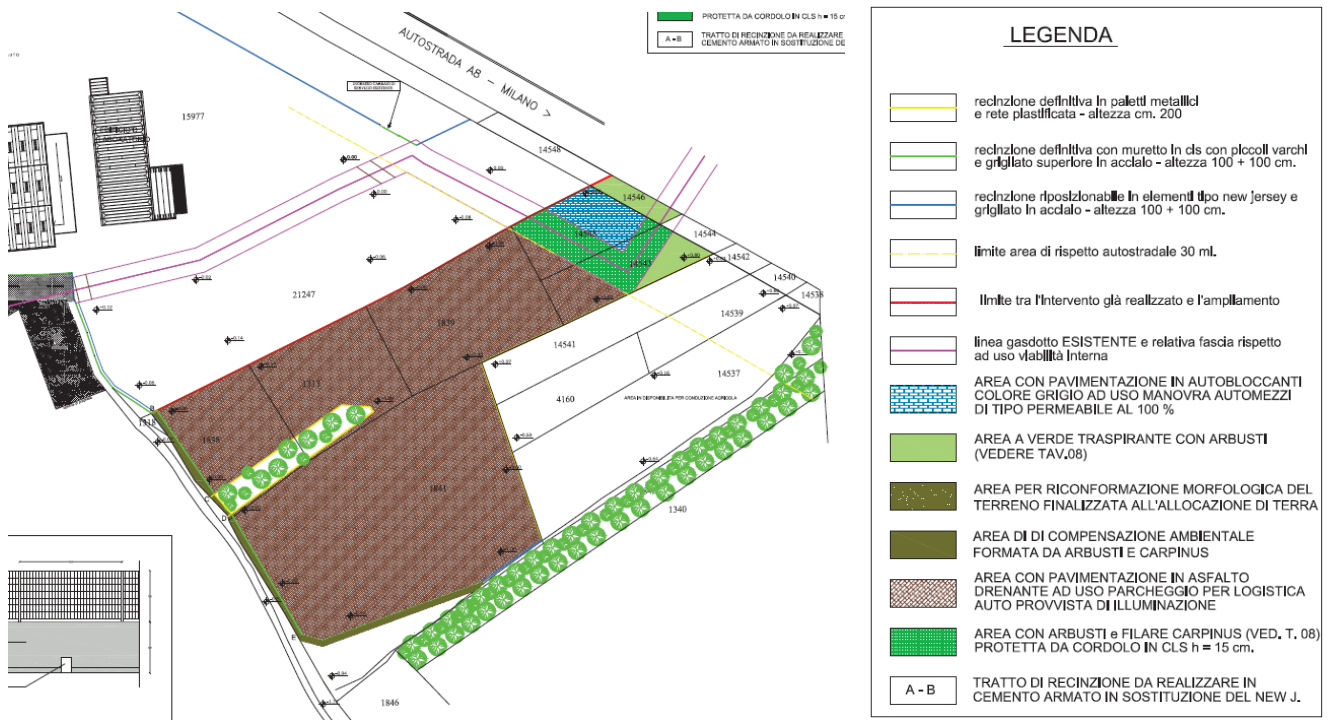
⁵ Rispetto al PTCP revisionato il SUAP si colloca esternamente agli ambiti agricoli strategici.

⁶ L'interferenza con la REP è presente anche nel PTCP revisionato.

La proposta progettuale prevede: la sistemazione e pavimentazione dell'area destinata alla sosta e movimentazione di autoveicoli, la realizzazione e l'adeguamento delle recinzioni perimetrali, la formazione di nuove aree verdi e di mitigazione paesaggistica, il mantenimento degli accessi esistenti senza realizzazione di nuovi varchi carrabili o pedonali. Le pavimentazioni saranno realizzate mediante elementi autobloccanti e asfalti drenanti e permeabili al 100%.

Le recinzioni saranno costituite da elementi prefabbricati tipo "new jersey" con sovrastante rete metallica zincata, in continuità con le sistemazioni già presenti nell'area, oltre a un tratto realizzato in cemento armato completato da analoga recinzione metallica. A completamento dell'intervento verranno realizzate opere di mitigazione ambientale. Non sono previsti nuovi edifici né incrementi volumetrici.

Di seguito si riporta lo schema planimetrico dal quale si evincono le misure mitigative lungo il confine.



4 ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL PGT CON IL PTCP

4.0 Premessa

In relazione al procedimento di VAS, il parere motivato prende atto delle indicazioni provinciali sotto il profilo del consumo di suolo e dell'occupazione di suolo libero prescrivendo lo stralcio del mappale 14537 (- 6.335 mq). La riduzione dell'ambito è anche finalizzata a garantire continuità e connessione al tessuto rurale che nella conformazione valutata in in VAS risultava intercluso.

La soluzione progettuale in questa sede rappresentata ha l'obiettivo di garantire la continuità operativa dell'attività esistente riducendo al minimo l'impatto sul contesto agricolo e boscato circostante.

La documentazione è stata integrata dell'approfondimento sul paesaggio in relazione agli aspetti percettivi del manufatto e alle mitigazioni ad esso correlate.

È stata esclusa dalla progettazione la parte sud-ovest del parcheggio che, quindi, si colloca esternamente alle aree di rischio del PGRA scenario frequente.

Rispetto alla logistica si rimanda al paragrafo 6 del presente parere dedicato al tema.

4.1 Considerazioni specifiche

Viabilità

Sotto il profilo viabilistico si conferma il parere espresso in VAS e, anche in questa sede, non si rilevano elementi di criticità in relazione ad elementi prescrittivi sia del PTCP vigente che revisionato a cui l'intervento risulta compatibile.

La realizzazione dell'area a parcheggio in affiancamento all'attività consentirà la riduzione delle percorrenze e, quindi, del traffico veicolare complessivo, che migliorerà ulteriormente a seguito della realizzazione della tangenziale di Cassano Magnago e della bretella di Gallarate.

Paesaggio e rete ecologica

Dalla documentazione si evince che sono state previste opere di mitigazione finalizzate a ridurre la percezione visiva delle superfici pavimentate con il contesto circostante.

In particolare, è prevista la realizzazione di una barriera vegetata lungo i confini sud e sud-ovest dell'area, costituita da esemplari arborei di *Carpinus betulus* associati a specie arbustive autoctone, con funzione di schermatura visiva delle superfici destinate alla sosta e alla movimentazione degli autoveicoli e di integrazione ecologica rispetto alle aree agricole limitrofe.

Ulteriori opere di mitigazione (fascia vegetata costituita da un doppio filare di arbusti) sono previste lungo il margine nord-est, in prossimità dell'area di rispetto autostradale. Tali mitigazioni sono funzionali alla creazione di una schermatura vegetale continua e progressiva, in grado di attenuare l'impatto percettivo dell'area dall'autostrada.

Viste le suddette modifiche si ritiene che le valutazioni sul paesaggio effettuate in questa sede portino ad una compatibilità della Variante con il PTCP.

Pur non assumendo l'area in questione un ruolo significativo per la connettività ecologica vista la sua collocazione marginale rispetto alla REP e la prossimità dell'intervento al tessuto consolidato e al sistema viabilistico, si ritiene che le mitigazioni previste possano essere comunque funzionali alla rete rendendo lo stesso compatibile con il PTCP.

Agricoltura

Il progetto originario è stato modificato mediante lo stralcio del mappale 14537 con l'obiettivo di ridurre la superficie interessata dall'intervento ma anche di non compromettere la continuità e la connessione con il tessuto rurale evitando la formazione di un lotto agricolo intercluso.

Inoltre, in relazione si dichiara il mantenimento dell'accessibilità ai fondi agricoli non oggetto di trasformazione attraverso il recepimento integrale delle prescrizioni e indicazioni formulate dagli enti.

Le considerazioni sopra esposte e il nuovo disegno dell'ambito rendono la variante compatibile al PTCP rispetto al tema.

Recapito dei reflui

In allegato si riportano sia la comunicazione dell'Ufficio d'Ambito pervenuta in data 06/10/2026, con protocollo PEC n. 46909, nella quale si conferma il parere espresso in VAS, sia quest'ultimo (Rif. Prot. di partenza ATO n. 3401 del 29/07/2025).

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 in quanto, pur superando il limite dei 5.000 mq posto dai Criteri Attuativi per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR, costituendosi come ampliamento di attività di logistica già insediata, è comunque ammissibile. Il progetto in esame comporta consumo di suolo agricolo per 15.649 mq, pertanto, concorrerà al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione insieme agli 8.600 mq già consumati da precedente intervento a mezzo SUAP.

Le modifiche effettuate al disegno progettuale rendono l'intervento maggiormente aderente ai Criteri PTR per la riduzione del consumo di suolo, in particolare ai criteri insediativi in relazione alla minimizzazione della frammentazione del suolo agricolo e naturale, nonché evitare di interrompere la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale.

6. VERIFICA RISPETTO AI CRITERI ATTUATIVI DELLA LR N. 15/2024 IN TEMA DI LOGISTICA

Secondo quanto stabilito dalla l.r. 15/2024 **Disciplina degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale**, all'art. 4 comma 3 *in caso di interventi riferiti, anche solo in parte, agli insediamenti logistici di*

rilevanza sovracomunale per i quali sia stata presentata, ai sensi dell'articolo 97 della l.r. 12/2005, istanza di avvio del procedimento allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) [...] nelle more della definizione degli ambiti territoriali idonei di cui all'articolo 1, comma 4, [...] in sede di conferenza di servizi la Città metropolitana o la provincia territorialmente interessata esprime un parere sulla compatibilità dell'intervento logistico anche sulla base dei criteri e degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale in attuazione dell'articolo 3.

Particolare attenzione è rivolta alla sezione 4 “Riferimenti per la valutazione della pianificazione attuativa, dei SUAP e dei progetti edilizi” contenuta nell'Allegato A dei Criteri, ove si richiama, alla scala della pianificazione attuativa, la possibilità di effettuare ulteriori approfondimenti di dettaglio rispetto allo specifico insediamento logistico e al sito in cui si colloca.

Nella suddetta sezione 4 si legge che [...] Laddove si tratti di interventi in variante al PGT su suoli liberi, la documentazione progettuale (eventualmente anche il citato documento descrittivo e motivato di cui alla lett. a) comma 3 art. 5 l.r. 15/2024, se ricorre il caso) deve evidenziare, tra gli altri elementi:

- l'assenza di alternative all'interno del tessuto urbano consolidato (secondo i criteri di idoneità definiti per l'individuazione degli ATI);
- l'assenza di alternative su altri suoli liberi di qualità (agronomica, ambientale, paesaggistica, ...) inferiore.

Nel caso di specie trattasi di intervento finalizzato all'ampliamento di un'attività esistente mediante la sistemazione di un'area pertinenziale ad essa correlata e confinante da dedicare alla sosta e movimentazione di autoveicoli, senza realizzazione di nuovi edifici o incrementi volumetrici e l'attuale disegno, ridotto rispetto a quello valutato in VAS, si configura come il meno impattante rispetto all'ambito agricolo e al bosco.

Rispetto alle componenti territoriali sito specifiche (di accessibilità, ambientali, paesaggistiche, etc.) – fatte salve le puntuali verifiche e determinazioni di competenza delle procedure di valutazione ambientale di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 – nell'ambito dei livelli di sviluppo dell'intervento di maggior dettaglio rispetto a quelli della pianificazione urbanistica deve, quindi, essere predisposta specifica documentazione in ordine all'adeguatezza preliminare dei seguenti aspetti:

- a. eventuali interventi infrastrutturali necessari (a carico dell'operatore) in esito ad approfonditi studi di impatto viabilistico condotti a partire dalle risultanze degli omologhi studi già sviluppati a livello superiore;
- b. collegamenti di mobilità dolce o del trasporto pubblico locale;
- c. soluzioni mitigative e/o compensative previste dal progetto, coerenti con il contesto paesaggistico/ambientale e comprendenti la messa a dimora di alberature;
- d. soluzioni tecnologiche adottate per la tutela delle componenti ambientali (risorsa idrica e ciclo delle acque, recupero delle acque meteoriche, suolo e sottosuolo, aria, clima sonoro, ...);
- e. soluzioni adottate per l'adattamento ai fenomeni climalteranti (isola di calore, tetti e pareti verdi run off, ...);
- f. sostenibilità energetica dell'intervento (produzione di energia da fonti rinnovabili, prestazioni energetiche delle porzioni climatizzate dell'edificio, ...);
- g. servizi previsti per il personale interno ed esterno, con particolare riferimento alle maestranze delle aziende esterne di autotrasporto;
- h. servizi della zona in cui si inserisce l'intervento, con particolare riguardo agli spazi di sosta per mezzi pesanti all'esterno delle attività logistiche ed ai relativi caratteri di decoro e qualità urbana.

Considerato quanto già valutato nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VIA, in relazione alla compatibilità dell'intervento, con riferimento a criteri e indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale in attuazione dell'articolo 3 della l.r. 15/2024, si rileva quanto segue:

- a. per gli aspetti di natura infrastrutturale sono stati condotti gli opportuni approfondimenti viabilistici, sia in termini numerici che di sicurezza stradale e sia in fase di cantiere che in fase di esercizio;
- b. per l'intervento in argomento non si sono resi necessari collegamenti di mobilità dolce o del trasporto pubblico locale;
- c. con riguardo agli aspetti mitigativi e/o compensativi si rileva la presenza di elaborati d'approfondimento riferiti all'inserimento paesaggistico/ambientale dell'opera e alla mitigazione della stessa nel contesto d'appartenenza, gli interventi previsti sono finalizzati a ridurre la percezione visiva delle superfici pavimentate con il contesto circostante;
- d. in relazione alle soluzioni tecnologiche adottate per la tutela delle componenti ambientali (scelta di materiali drenanti e permeabili) sono stati condotti approfondimenti in tema di invarianza idraulica, aspetti geologici e analisi dei terreni;

- e. per gli aspetti inerenti alle soluzioni adottate per l'adattamento ai fenomeni climalteranti, dalla documentazione si evince che per minimizzare l'impatto ambientale, *sono stati adottati materiali drenanti e permeabili al 100% e questa scelta consente di mantenere la capacità di infiltrazione del suolo, di evitare alterazioni del regime idraulico locale e di rispettare le prescrizioni del PGRA/PAI, che richiedono soluzioni non aggravanti il rischio idraulico*. La soluzione è coerente anche all'indicazione di *favorire il drenaggio naturale* contenuta nei Criteri della revisione del PTCP (approvato con DCP n. 54 del 19/09/2026 ma ancora in pendenza di pubblicazione sul BURL) al p.to 7.2.1 (relativo alla resilienza climatica);
- f. con riguardo alla sostenibilità energetica dell'intervento si rileva la presenza di pannelli fotovoltaici sull'edificio esistente adibito ad uffici, non si prevede un incremento di essi e l'intervento previsto non contempla nuovi edifici o incrementi volumetrici;
- g. non sono previsti e ritenuti necessari nuovi servizi per il personale interno ed esterno;
- h. non si sono resi necessari nuovi spazi esterni al comparto in quanto le attività sono programmate e la razionalizzazione delle aree alla base dell'ipotesi progettuale, che prevede internamente la creazione di spazi di manovra e sosta dei veicoli, è ritenuta sufficiente.

7. VERIFICA DI OTTEMPERANZA ALLE CONDIZIONI DEL DECRETO INERENTE AL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA

Si rileva che il progetto modificato e in questa sede valutato ha recepito le condizioni esplicitate nel procedimento di VIA di cui al Decreto del Dirigente n. 144 del 15.06.2026.

Nello specifico il provvedimento di esclusione dalla VIA rileva quanto segue: *"[...] in relazione ai pareri pervenuti ed ai criteri di cui all'Allegato V della Parte seconda del D.lgs 152/2006, il progetto non causi ripercussioni sull'ambiente di importanza tale da rendere necessaria la procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale a condizione che:*

1. *siano attuati tutti gli accorgimenti, le misure di prevenzione e mitigazione ambientale previsti negli elaborati progettuali presentati, come integrati e modificati nell'ambito della presente istruttoria e sia garantito il rispetto delle condizioni indicate nel Parere Motivato VAS, e richiamate al paragrafo 2.4 della relazione istruttoria (allegato "A");*
2. *sia monitorato il volume annuo di merci movimentate dando comunicazione all'Autorità competente dell'eventuale superamento della soglia di cui all'allegato A lettera am) della L.R. 5/2010, ovvero di modifiche intervenute al contesto ambientale rispetto a quanto esaminato nello SPA;*
3. *la fascia vegetale sul lato ovest e sud-ovest sia realizzata all'esterno della recinzione di progetto, rivedendone le caratteristiche compositive e progettuali e garantendo la coerenza dell'intero impianto vegetazionale alle condizioni dettate dall'autorizzazione paesaggistica per la porzione soggette a vincolo;*
4. *non venga realizzato il riporto di terra di 50–60 cm previsto sul lotto stralciato dal progetto (mappale 14537), il mantenimento in loco di parte del terreno di coltivo rimosso dalla superficie in trasformazione e riutilizzarlo successivamente per il ripristino della fertilità al termine dell'attività oggetto di condizione dettata dal Parere Motivato VAS sarà puntualmente declinato in sede di CdS SUAP in coerenza con quanto valutato al paragrafo 5.2;*
5. *il progetto garantisca l'accesso ai fondi agricoli non oggetto di trasformazione verificando, prima della progettazione definitiva e dell'autorizzazione SUAP, che l'intervento non precluda le modalità attuali di accesso ai fondi. Qualora l'accesso risultasse interferito dall'intervento, dovrà essere ripristinato un percorso, anche sotto forma di strada bianca, esterno alla recinzione lungo il margine sud.*

Riguardo alle suddette condizioni si verifica che:

1. in relazione alle condizioni esplicitate nel Parere Motivato VAS, si richiama quanto già indicato nell'allegato tecnico di VIA al paragrafo 2.4 ovvero che *"si prende atto della scelta dell'alternativa effettuata dall'Autorità Competente per la VAS e si valutano gli impatti dell'intervento considerando la condizione di temporaneità che dovrà essere verificata dal Comune in sede di rilascio del titolo edilizio."* Anche in riferimento alle ulteriori condizioni contenute nel parere Motivato VAS, si dà atto che le stesse dovranno essere verificate dal Comune di Cassano Magnago, in sede di rilascio dell'autorizzazione ovvero nella fase successiva alla medesima;
2. rispetto al monitoraggio del volume annuo di merci movimentate si ribadisce che lo stesso *dovrà essere monitorato nel corso dell'attività dando comunicazione all'Autorità competente dell'eventuale superamento della soglia di cui all'allegato A lettera am) della L.R. 5/2010, ovvero di modifiche intervenute al contesto ambientale rispetto a quanto esaminato nello SPA;*

3. in relazione alla fascia vegetale sul lato ovest e sud-ovest viene verificato (rif. Tavole 03 e 08) che la stessa verrà realizzata all'esterno della recinzione di progetto e che sono state riviste le caratteristiche compositive e progettuali di tutte le aree destinate a verde;
4. si rileva che il progetto non prevede la realizzazione del riporto di terra di 50–60 cm previsto sul lotto stralciato dal progetto (mappale 14537), si dà atto che l'argine è stato mantenuto come elemento a prevalente valenza paesaggistica e ambientale, ed è stato realizzato lungo il lato sud del terreno destinato a parcheggio limitandosi alla recinzione non già confinante con aree boscate non interessate dall'intervento;
5. con riferimento alla presenza dei fondi agricoli si rileva che in base al progetto presentato (rif. Tavola 03 e Relazione Tecnica di accompagnamento) l'intervento non preclude le modalità attuali di accesso ad essi.

8. NOTE

Il progettista ha compilato una relazione tecnica di asseverazione che contiene anche la sezione dedicata alla *Prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici, idraulici e sismici nella pianificazione comunale*. Per completezza documentale si invita alla redazione dell'“Allegato 1” (dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà) a firma del progettista e del geologo.

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](#)

9. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Esaminata la documentazione a disposizione e visti gli esiti dell'istruttoria, si ritiene che le modifiche operate dalla variante abbiano portato a una soluzione progettuale che, anche grazie alle misure mitigative previste, possa considerarsi compatibile con il PTCP e coerente ai criteri del PTR.

Varese, 23.10.2026

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.