



**AREA TECNICA  
Settore Territorio**

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

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836  
**E VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP**  
ai sensi dell'articolo 97, comma 2, LR 11.03.2005, n.12

**SUAP IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT DI GORNATE OLONA**

**1 - PREMESSA**

In data 07.11.2024 il Comune di Vergiate ha messo a disposizione su SIVAS<sup>1</sup>, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante puntuale al PGT vigente<sup>2</sup>; nella fattispecie trattasi di una procedura di sportello unico per le attività produttive (SUAP - ex art. 97 LR n. 12/2005) finalizzata all'ampliamento della Technoplast S.p.A. situata in via dei Tigli 6/8.

**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**

L'ambito oggetto di SUAP è di proprietà della Ditta Technoplast S.p.A. che ha sede a Gornate Olona in via dei Tigli 6/8 e che si occupa della fabbricazione di oggetti in materiale plastico.

La variante nasce dall'esigenza di realizzare un nuovo edificio ad uso produttivo per ampliare le necessità aziendali rispetto all'attuale sede, attigua all'intervento. Tale ampliamento è finalizzato alla sola riorganizzazione e redistribuzione degli spazi e delle linee di produzione aziendale in modo da garantire un incremento della capacità produttiva.

L'ambito è posto nella frazione Biciccerà, nella porzione sud – est del territorio comunale e presenta un tessuto urbanizzato di tipo misto caratterizzato dalla presenza di capannoni artigianali/industriali e edifici residenziali. A ovest della frazione si trova il Fiume Olona, mentre in direzione est è presente la SP 233 ex SS 233.

<sup>1</sup> Vedi anche nota PEC n. 56902 del 08.11.2024 che convoca la conferenza di verifica per il giorno 09.12.2024 e fissa come termine per la presentazione delle osservazioni da parte degli Enti il giorno 06.12.2024.

<sup>2</sup> Approvato con DCC n. 26 del 29.06.2013 e pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi N. 22 del 28.05.2014. Si precisa che l'Amministrazione comunale ha prorogato la validità del DdP con n. 2 del 25.02.2019.

L'area oggetto di variante è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato industriale (ristrutturato nel 2018), da un piazzale asfaltato e da una porzione di area verde sulla quale è prevista la realizzazione di un nuovo edificio produttivo di circa 1.224 mq di Slp.



Il DdP del PGT di Gornate Olona individua l'area all'interno dell'ambito territoriale T2 - sistemi insediativi consolidati, classificandola tra le "aree avulse dalla condizione d'ambito" per le quali si precisa che "La disciplina degli ambiti territoriali, delle aree avulse dalla condizione d'ambito e delle aree speciali è demandata al Piano delle Regole".

Per il Piano delle Regole (tavola PdR 7c.0) l'area appartiene all'ambito monofunzionale AMF1 per attività produttive urbane e alla gamma funzionale GF3 "Ambiti esclusivamente destinati alle attività economiche dei settori secondario (industria e artigianato) e del terziario non commerciale, con sporadica presenza di funzioni di servizio e supporto per lo svolgimento dell'attività prevalenti (residenze per custodia, pubblici esercizi)".

La tavola "DdP23.1 – Potenzialità insediative" individua la porzione dell'area in cui sarà realizzato il nuovo edificio come "area libera n. 19" di 3.107 mq a cui viene attribuito un indice di edificabilità massima pari a 0,27 mq/mq. Il Piano definisce le aree libere come: "...suoli compresi nell'area urbana dotati di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole che risultano privi di edifici o sedi di edifici di piccola entità potenzialmente oggetto di interventi sostitutivi o di recupero [...]".



Nel RP si evidenzia che gli aspetti di variante sono:

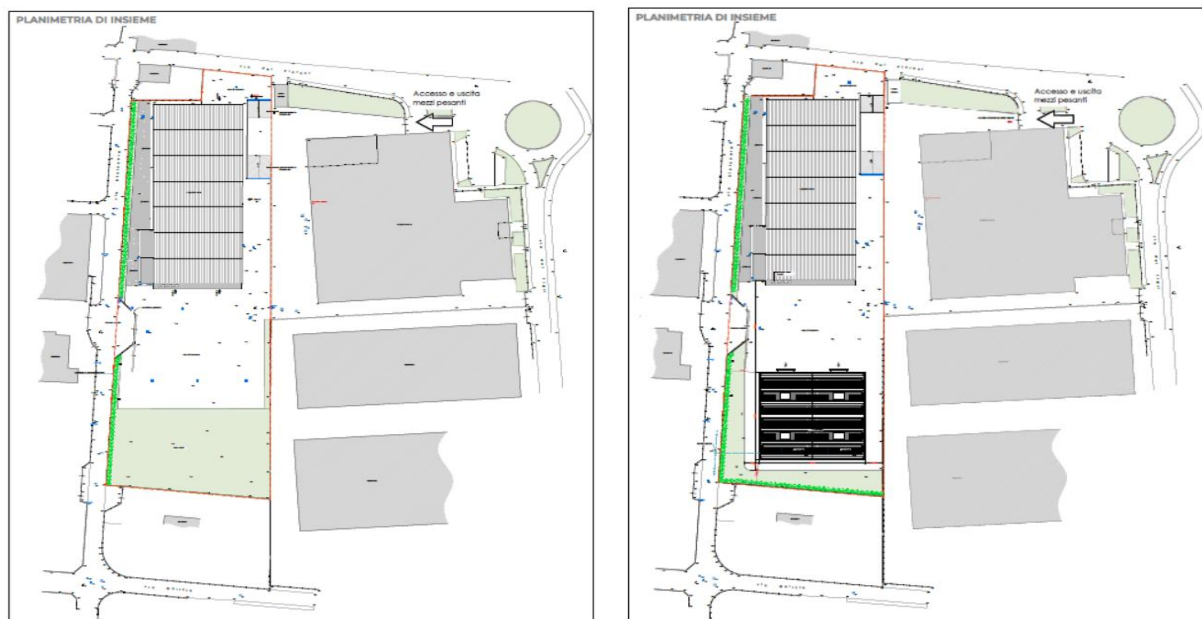
- modifica della superficie filtrante massima: da minimo 30% a 15%;
- modifica della Slp edificabile massima<sup>3</sup> da 839 mq a 1.224 mq;
- Variazione della Superficie coperta massima da max 30% a 42,06 % (pari a 3.454,83 mq);
- Variazione altezza massima che passa da 7,5 m a 10,3 m.

Il nuovo fabbricato, realizzato con sistema prefabbricato, avrà, quindi, una dimensione in pianta di 34x36 metri e un'altezza dal piede dell'edificio all'intradosso della copertura piana di circa 8,71 m, mentre l'altezza massima esterna di 10,30 m.

La superficie a verde verrà ridotta, ma sarà caratterizzata dalla piantumazione di specie arbustive atte a creare una barriera verde per la mitigazione visiva del fabbricato, nei confronti delle abitazioni attigue.

Si specifica che nel rispetto del principio di non duplicazione delle valutazioni (di cui all'art. 9 della Direttiva 42/2001/CE e agli artt. 11, comma, del D. Lgs. 152/06) il Rapporto Preliminare ha valutato unicamente gli effetti ambientali introdotti dalla Variante e si è concluso senza ravvisare condizioni che inducano alla necessità di sottoporre a VAS la stessa.

<sup>3</sup> Si rileva che nel RP a pag. 28 viene indicata come Slp edificabile massima una superficie di 683,54 mentre a pag. 67 viene indicata una Slp pari a 839 mq.



Stato di fatto

Progetto

#### 4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

##### 4.1 Verifica di assoggettabilità a VAS

In riferimento ai criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'Allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07, rispetto alle caratteristiche della Variante, punto 1 dei criteri regionali, e riguardo alle caratteristiche degli effetti e delle aree interessate, punto 2 dei criteri regionali, si riportano le seguenti osservazioni.

Si ritiene che, in linea generale, le scelte effettuate non mutino il quadro già valutato durante l'iter istruttorio del PGT vigente, e non si ravvisano, quindi, specifici elementi di potenziale impatto ambientale.

L'area d'intervento si colloca nel tessuto consolidato di Gornate Olona, pertanto, non interessa **ambiti agricoli** individuati da PTCP, **aree boscate** del PIF, **siti Natura 2000** e si pone esternamente agli schemi di **rete ecologica** regionale (RER) e provinciale (REP).

Si rileva che l'area si trova in ambito vincolato a fini paesaggistici ex art. 136 D.Lgs 42/2004 "*Bellezze d'insieme*" istituito con DGR 8/10135 del 7/08/2009 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia di rispetto del fiume Olona*", il progetto è quindi assoggettato ad autorizzazione paesaggistica.

La presenza del vincolo paesaggistico rende opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, gli interventi ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

La componente paesaggistica è stata analizzata (nel RP) dal punto di vista morfologico, percettivo e materico e le analisi condotte hanno determinato positivamente la compatibilità circa la realizzazione del nuovo fabbricato che andrà ad inserirsi nel contesto prevalentemente produttivo nel quale i fabbricati produttivi esistenti hanno caratteristiche architettoniche e dimensionali analoghe a quelle proposte nel progetto.

Ai fini delle valutazioni sul **paesaggio** le modifiche introdotte non incidono negativamente sugli aspetti paesaggistici, in quanto agiscono principalmente su un ambito urbanizzato e intercluso e, per quanto attiene all'aspetto percettivo, la realizzazione del fabbricato non andrà ad occludere viste e visuali rilevanti.

In tema di **viabilità** non si ritiene necessario attivare la procedura di VAS e non si riscontrano elementi di incompatibilità con il PTCP.

In relazione alla **tutela delle risorse idriche** non sono pervenute osservazioni relativamente alla Variante in oggetto.

Rispetto al tema del **recapito dei reflui**<sup>4</sup>, con riferimento alla documentazione depositata e preso atto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l. (prot. ATO n. 5466 del 18.11.2024), si fanno presenti le seguenti osservazioni.

Il territorio del comune di Gornate Olona ricade all'interno dell'agglomerato AG01208001\_Gornate Olona, servito dall'impianto DP01208001\_Gornate Olona, con potenzialità massima di trattamento di 45.000 AE e 44.473 AE trattati.

È in corso il progetto, previsto dall'interno del Piano d'Ambito, per effettuare il revamping dell'impianto DP01202901 Cairate, al quale verrà collettato anche l'impianto di Gornate Olona, con inizio lavori a fine novembre 2024.

Tali interventi sono inseriti all'interno del Programma degli Interventi associato all'aggiornamento tariffario per il periodo regolatorio 2024-2029, approvato con delibera della Conferenza dei Comuni dell'ATO P.V. 15 del 21 ottobre 2024 (disponibile al seguente link: <https://www.atovarese.it/wp-content/uploads/2024/10/Delibera-n-15-AGGIORNAMENTO-TARIFFARIO-MTI-4-ALFA.pdf>) e formalizzato con deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 53 del 28 ottobre 2022 ("Approvazione adozione deliberazione 41 del 19/10/2024 del Consiglio di Amministrazione dell'Ufficio d'Ambito della Provincia di Varese. Adempimenti tariffari della proposta Alfa s.r.l.")

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato, all'interno del lotto sito in via Biciccerà, a Gornate Olona, di proprietà del soggetto proponente, per l'ampliamento della sua attività per ampliare la propria attività tramite la costruzione di un edificio ad uso produttivo di circa 1.224 mq, provvisto di servizi igienici e spogliatoi per il personale.

Dalla relazione presentata si rileva che *“Per quanto riguarda le acque reflue, derivanti unicamente dai servizi igienici in quanto non è prevista la produzione di reflui industriali, si prevede l'allaccio nella rete fognaria posta lungo la via Biciccerà come indicato nella planimetria di progetto. Le modalità di allaccio verranno successivamente convenute e contrattualizzate con Alfa Srl.”*, mentre per *“lo smaltimento delle acque meteoriche si rimanda alla progettazione di invarianza idraulica.”*

Non viene quantificato il carico, in termini di abitanti equivalenti, derivanti dall'ampliamento dell'insediamento. Tuttavia, visto il revamping in corso dell'impianto di Cairate, che accoglierà anche i reflui attualmente inviati all'impianto di Gornate Olona, non si ravvisano particolari criticità per il S.I.I.

Si prende altresì atto che è presente la progettazione relativa all'invarianza idraulica.

Si riporta il parere del Gestore Alfa S.r.l.

*“A riscontro della convocazione della conferenza per la verifica di assoggettabilità alla VAS della variante al Piano di Governo del Territorio pervenuta in data 07.11.2024 prot. 22696 e preso visione del Rapporto Preliminare e della Relazione Tecnica messi a disposizione, si comunica che la società scrivente ha in gestione per il Comune di Gornate Olona il servizio di acquedotto, fognatura e depurazione.*

*In questa fase preliminare del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, a cui seguiranno i successivi atti amministrativi di approvazione del progetto per la realizzazione dell'intervento proposto, lo scrivente ufficio non può esprimere uno specifico parere di competenza, ma solo segnalare che non si rilevano in questo momento ed in linea generale, elementi ostativi a riguardo.*

*Per quanto è possibile comprendere dagli elaborati messi a disposizione, non si evince l'esigenza di servire il nuovo complesso residenziale con l'estensione di nuove reti di acquedotto e fognatura. Si segnala in ogni caso che l'attuazione degli ambiti urbanistici comunque denominati (completamento, rigenerazione, trasformazione, ecc.), in cui è prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.*

*È doveroso segnalare inoltre che, per quanto concerne il collegamento dell'immobile al servizio acquedotto per l'uso antincendio, è vietata l'aspirazione diretta dalla rete principale, con la condizione di posizionare a valle del misuratore un impianto di sollevamento adeguato alla richiesta. Tale condizione è imposta dall'art. 23.1 del regolamento del servizio idrico integrato in vigore e potrebbe essere necessaria in*

---

<sup>4</sup> Rif. Prot. di partenza Ufficio ATO n. 5500/2024 del 20.11.2024.



casi selezionati anche per l'uso civile. La pressione minima garantita è 15m di colonna d'acqua al contatore in condizioni di portata nulla (pressione statica).

Per quanto riguarda invece l'allacciamento alla pubblica fognatura degli erigendi fabbricati, è possibile fare richiesta attraverso la modulistica reperibile sito del gestore, durante la fase di presentazione/rilascio del titolo idoneo a costruire.

Si sottolinea che la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario rispettare i contenuti del R.R. 23.11.2017 n. 7 e s.m.i. A tal fine si sottolinea che, ai sensi dell'art. 57 comma 7 del regolamento del SII: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n° 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato".

Valutazioni più dettagliate sulle necessità peculiari dell'ambito, saranno pertanto eseguite dopo aver effettuato un sopralluogo ed i rilievi necessari durante le successive fasi di attuazione del progetto."

Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento, come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 04/2006, si fa inoltre presente l'art 57 comma 7 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n° 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato."

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;
- 2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art 208 D.lgs 152/2006, ex art 124 D.lgs 152/2006, etc.);
- 3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019.

Dal **punto di vista geologico** si rammenta al Comune che alla documentazione dovrà essere allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"<sup>5</sup> (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6") e che tale Allegato dovrà essere adottato unitamente agli altri elaborati del SUAP e con essi approvato.

#### 4.2 Valutazione di compatibilità con il PTCP

Le valutazioni espresse in merito alla sostenibilità ambientale sono valide anche per quanto riguarda la compatibilità del progetto con il PTCP, non rilevando a carico della variante elementi di criticità con previsioni prescrittive e prevalenti dello stesso, fatte salve eventuali modifiche, discendenti dall'iter urbanistico in corso, che dovranno essere debitamente segnalate e valutate.

Si precisa che l'intervento SUAP in oggetto non comporta nuovo consumo di suolo, in quanto si localizza nel Tessuto Urbano Consolidato.

#### 5 - NOTE

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 (Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

<sup>5</sup> Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

**6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA**

Si ritiene che il SUAP in Variante esaminato non presenti caratteristiche tali da dover essere assoggettato a VAS, né si riscontrano elementi di criticità con previsioni prescrittive e prevalenti del PTCP, fatte salve eventuali modifiche, discendenti dal processo di valutazione ambientale strategica in corso, che dovranno essere debitamente segnalate e valutate.

Si rimanda, comunque, ai contenuti del paragrafo 4 per il perfezionamento degli atti.

Varese, 05.12.2024

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA  
Dott.ssa Lorena Perri

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Dott.ssa Lorenza Toson

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