



Spett.

COMUNE DI VIGEVANO

Settore Governo del Territorio e Attività Economiche
Servizio Edilizia Privata – Sportello Unico Edilizia – SUE
Sportello Unico Attività Produttive - SUAP
Controllo Pubblici Spettacoli e Sicurezza Pubblica

suap.pv@certpec.camcom.it

PROVINCIA DI PAVIA

Settore Tutela Ambientale,
Promozione del Territorio e
Sostenibilità

Rif. pratica prot. n. 3714/2026

**OGGETTO: PARERE NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (ART.12 DEL D.LGS. 152/2006) RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE SUAP AL PGT VIGENTE ED A QUELLO ADOTTATO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 8 DEL DPR N. 160/2010 E DELL'ARTICOLO 97 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 PRESENTATO DA "MOSAICON SHOES SRL", UBICATA IN CORSO NOVARA N. 171 – VIGEVANO.
PROCEDURA DI SCREENING DI INCIDENZA EX D.G.R. N. 4488/2021 E DGR 5523/2021**

Rif. pratica SUAP: 03177461203-22122025-1019 Prot. 9763 del 15/01/2026

Tenuto conto che è pervenuta a questo Ente con nota prot. REP_PROV_PV/PV-SUPRO/0083394 del 25/03/2026 (registrata al ns Prot 3714 di pari data) comunicazione in merito all'avvio del procedimento di **verifica di assoggettabilità alla VAS, comprensiva di screening di incidenza, relativa al Permesso di Costruire in variante SUAP al PGT vigente ed a quello adottato, ai sensi dell'articolo 8 del DPR n. 160/2010 e dell'articolo 97 della Legge Regionale n. 12/2005 presentato da "Mosaicon Shoes SRL", ubicata in Corso Novara n. 171 – Vigevano.**

Contestualmente è stata convocata **Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**

Premesso che:

- il Comune di Vigevano è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 10 Novembre 2014, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 53 del 31/12/2014 e successive varianti;
- L'ultima variante, relativa alla reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio, è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 15.02.2022 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 13.04.2022;

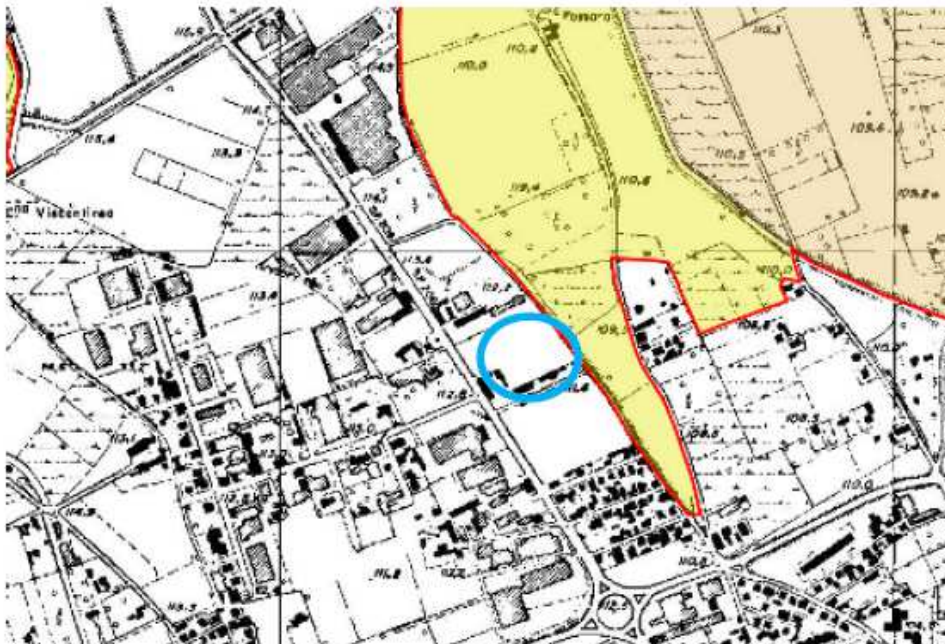
- Con Delibera di CC n. 73/2025 del 30/12/2025, è stata adottata la variante generale al PGT;
- la Società *Mosaicon Shoes S.r.l.* con sede a Vigevano in Corso Novara 171, ha inoltrato al SUAP del Comune di Vigevano una richiesta tesa ad ottenere **un incremento dell'indice di copertura (IC) sul lotto di proprietà** ove svolge attività calzaturiera come partner produttivo dei più grandi marchi della moda mondiale e cambio di destinazione urbanistica di un lotto adiacente da Tessuto residenziale a Tessuto produttivo;
- Ai sensi dell'articolo 97 della LR n. 12/2005, è consentito l'utilizzo di procedure agevolate/semplificate per la realizzazione di ampliamenti di aziende produttive insediate sul territorio anche in variante allo strumento urbanistico;

Visionati il Rapporto preliminare e la documentazione messa a disposizione sul sito SIVAS di Regione Lombardia e al link indicato nella nota di trasmissione, come indicato nella lettera sopra richiamata;

Verificato che il territorio di Vigevano ricade interamente nel Parco lombardo della valle del Ticino, parte in Parco naturale, ed è interessato dalla presenza dei seguenti siti Natura 2000:

- ZSC: IT2080002 "Basso corso e Sponde del Ticino";
- ZPS: IT2080301 "Boschi del Ticino";
- ZSC IT2080013 "Garzaia della Cascina Portalupa"

Verificato altresì che l'area di intervento ricade in zona di Iniziativa Comunale, ai sensi del PTC del Parco:



Preso atto dalla documentazione trasmessa che:

- la *Mosaicon Shoes S.r.l.* ha manifestato la necessità di nuove superfici produttive, in particolare:
 - zone di stoccaggio delle materie prime e del prodotto finito;
 - spazi per l'installazione di nuovi macchinari ausiliari e propedeutici alla realizzazione delle calzature;
 - aree dedicate alla sistemazione operativa del nuovo personale in arrivo comprendendo anche aree comuni, aree relax, area ristoro, spogliatoi e servizi;

- incremento della zona uffici destinata a sale riunioni in aggiunta a quelle esistenti e alla sistemazione operativa dei nuovi impiegati che saranno inseriti negli uffici amministrazione, pianificazione, acquisti, modelliera e sviluppo prodotto;
- Essendo l'area ormai saturata con gli attuali indici del PGT vigente e pertanto non essendo possibile nella attuale situazione un ampliamento del fabbricato esistente e non essendo reperibili nelle immediate vicinanze aree o edifici idonei allo scopo e che consentano un incremento della produzione in modo razionale e funzionale, si rende necessaria la costruzione di una porzione di fabbricato a due piani fuori terra con il recupero di un preesistente edificio ex agricolo a confine (recentemente acquisito al patrimonio della Società) per trasformarlo in sale riunioni e/o esposizioni.



- Nel dettaglio si chiede l'incremento degli indici per l'area già a destinazione produttiva di proprietà di Mosaicon Shoes S.r.l. e per una piccola porzione di proprietà comune con terzi e **la trasformazione da tessuto residenziale a tessuto produttivo di una porzione di area a confine;**
- L'immobile produttivo risulta censito al NCEU al censuario del Comune di Vigevano al Fg. XXI mapp.le 1153, mentre l'immobile di cui si chiede il cambio di destinazione urbanistica risulta censito al NCEU al censuario del Comune di Vigevano al Fg. XXI mapp.le 1125 sub 2 e 6;
- L'immobile di cui Fg. XXI mapp.le 1153 risulta azionato come segue:
 - PGT VIGENTE: "Tessuto per attività produttive" di cui all'articolo 35 delle Norme di Attuazione;
 - PGT ADOTTATO: "Tessuto lavorativo ed economico – D1" di cui all'articolo 27 delle Norme di Attuazione;
- L'immobile di cui Fg. XXI mapp.le 1125 sub 2 e 6 risulta azionato come segue:
 - PGT VIGENTE: "Tessuto aperto a medio-bassa densità" di cui all'articolo 33 delle Norme di Attuazione;
 - PGT ADOTTATO: "Tessuti Residenziali B1-B2-B3-B4 – (B3)" di cui all'articolo 22 comma 3 delle Norme di Attuazione.



PGT VIGENTE



PGT ADOTTATO

- La modifica indicata non andrà ad incidere sulle scelte già operate nel vigente Piano e in quello adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30.12.2025, tenendo conto che non si andrà a consumare suolo libero, confermando le condizioni di sostenibilità ambientali già riscontrate nelle precedenti valutazioni ambientali.

Preso atto altresì dall'esame del rapporto preliminare che e:

- Trattasi di un'istanza che richiede:

PGT VIGENTE:

- **modificare la destinazione urbanistica del mappale 1125 sub 2 e 6 del Fg. XXI da "Tessuto aperto a medio-bassa densità" di cui all'articolo 33 delle Norme di Attuazione a "Tessuto per attività produttive" di cui all'articolo 35 della Norme di Attuazione;**
- **variare il comma 03 dell'articolo 35 "Tessuto per attività produttive" delle Norme di Attuazione (NdA) vigenti incrementando la SUL dal 10% al 25% della SUL esistente e l'indice di copertura IC al 65% per gli interventi di categoria RE 3 aggiungendo il comma 02.bis all'articolo citato.**

PGT ADOTTATO:

- **modificare la destinazione urbanistica del mappale 1125 sub 2 e 6 del Fg. XXI da "Tessuto aperto a medio-bassa densità (B3)" di cui all'articolo 22 C. 3 delle Norme di Attuazione ADOTTATE a "Tessuto lavorativo ed economico – D1" di cui all'articolo 27 della Norme di Attuazione ADOTTATE;**
- **variare il comma 04 dell'articolo 27 "Tessuto lavorativo ed economico – D1" delle Norme di Attuazione (NdA) ADOTTATE incrementando l'indice di copertura IC fino ad un massimo del 65%, annullando i parametri Da e Dar, aggiungendo il comma 4.bis all'articolo citato.**
- L'istanza **non prevede nuovo consumo di suolo** in quanto le richieste avanzate incidono su aree già azionate sia nel vigente strumento urbanistico che in quello adottato come **tessuti consolidati**;
- L'incremento richiesto della superficie utile lorda (SUL) senza modifica della destinazione produttiva non introduce possibili influenze/interferenze sugli aspetti ambientali;
- L'attività insediata risulta compatibile con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento ed essendo un'attività consolidata è già stata valutata positivamente nella VAS del Piano di Governo del Territorio sia vigente che adottato;
- Non sono stati rilevati problemi ostativi alla realizzazione dell'intervento con gli strumenti di pianificazione sovraordinata di livello locale e sovralocale.

Viste le conclusioni del Rapporto preliminare:

Alla luce di quanto emerso dall'analisi, lo studio contenuto nel presente rapporto preliminare fa emergere come gli effetti ambientali, sulla salute umana e sull'ambiente costruito non abbiano significatività di una portata tale da dover assoggettare la variante proposta al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) alla procedura completa di VAS.

Esaminata la documentazione trasmessa, si partecipano le seguenti osservazioni.

L'area oggetto di variante SUAP risulta compresa nella zona "IC" del comune di Vigevano e all'interno di un ambito dove le scelte urbanistiche hanno portato dagli anni 2000 al progressivo insediamento di attività produttive che hanno "inglobato" le residenze esistenti, allora circondate da ambiti agricoli, come si evince dalle foto successive, connotando in maniera evidente il contesto con tipologie edilizie prefabbricate, aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali per lo più coerenti tra loro.



2000



2007



2015

All'interno di tale contesto l'ambito cascinale che dovrebbe essere in parte demolito per consentire l'ampliamento dell'attività produttiva può considerarsi ormai avulso e privato di ogni legame con il contesto agricolo che ne ha visto l'insediamento.

Si rileva che il Rapporto preliminare parte dall'assunto che trattasi di ambito già urbanizzato e non effettua alcuna valutazione puntuale e di merito rispetto alle ricadute sulle diverse componenti ambientali ed in particolare sugli aspetti paesaggistici della nuova previsione in relazione al contesto residenziale esistente. Data la natura dell'attività produttiva in ampliamento si potrebbero ipotizzare anche limitati incrementi di traffico.

Pur non rilevando – dato il contesto e la tipologia di attività in ampliamento – potenziali effetti significativi della variante SUAP rispetto alle previsioni pianificatorie del PGT vigente e di quello adottato, si attenziona – come principio generale – **la necessità in sede di valutazione paesaggistica di un'attenta analisi del costruito esistente e della ricerca di un'elevata qualità progettuale anche rispetto alle relazioni del "nuovo" con la porzione rurale che rimarrà in essere e con gli insediamenti residenziali confinanti.**

Siano inoltre adottate le migliori tecnologie per massimizzare il risparmio energetico e idrico della nuova struttura.

Per quanto sopra esposto,

si esprime ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i. e per quanto di competenza, **parere positivo circa l'esclusione dalla Valutazione ambientale strategica** in merito al **Permesso di Costruire in variante SUAP al PGT vigente ed a quello adottato, ai sensi dell'articolo 8 del DPR n. 160/2010 e dell'articolo 97 della Legge Regionale n. 12/2005 presentato da "Mosaicon Shoes SRL", ubicata in Corso Novara n. 171 – Vigevano**, fatte salve le osservazioni di cui sopra.

Visto il **FORMAT SCREENING DI V.INC.A** per Piani/Programmi/Progetti/Interventi/Attività – PROPONENTE (Allegato F), relativo a **VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VIGEVANO (PV)**.

Verificato che:

- il territorio di Vigevano è interessato dalla presenza dei seguenti siti Natura 2000:
 - ZSC IT2080002 "Basso corso e Sponde del Ticino";
 - ZPS IT2080301 "Boschi del Ticino";
 - ZSC IT2080013 "Garzaia della Cascina Portalupa"
 - l'ambito in questione ricade in Zona di Iniziativa Comunale, ai sensi dell'art. 12 del PTC del Parco e dista circa 2 km dalla ZSC: IT2080002 "Basso corso e Sponde del Ticino", oltre 4 km dalla ZSC IT2080013 "Garzaia della Cascina Portalupa";
- Fra i siti indicati e l'area di intervento sono presenti importanti barriere infrastrutturali, ampie porzioni di tessuto produttivo e commerciale ed aree residenziali. Sono altresì ricomprese vaste aree agricole con la loro strutturazione di sistemi irrigui minori e diversi nuclei cascinali sparsi. Le previsioni riguardano aree ricomprese in una zona già edificata/consolidata che è separata dai Siti oltre che da edificazioni, da infrastrutture viarie e dal tessuto consolidato del comune di Vigevano;

Verificato altresì che:

- Trattasi di una variante urbanistica SUAP al fine di:
 - Adeguamento della SUL e dell'Indice di Copertura nell'articolato delle Norme del Piano delle Regole sia per quanto riguarda il PGT vigente che per quello adottato;
 - Variazione della destinazione d'uso urbanistica di un'area a confine da "Tessuto aperto a medio-bassa densità" a "Tessuto per attività produttive" nel PGT vigente e da "Tessuto residenziale aperto a medio-bassa densità – B3" a "Tessuto lavorativo ed economico – D1" nel PGT adottato.

Preso atto dal Format di Screening che non sono previste **condizioni d'obbligo da rispettare** "in quanto trattasi di modifiche su aree consolidate";

Preso atto che trattasi di una modifica di PGT vigente che va a interessare un ambito consolidato, interno al centro abitato e a notevole distanza dai Siti Natura 2000.

Si ritiene, per quanto di competenza, che l'istanza di variante in oggetto, vista la distanza dai siti Natura 2000, la presenza di elementi antropici a separazione tra tali Siti e l'area di progetto nonché la natura dell'attività che andrà a insediarsi in ampliamento di quanto già esistente, non possa pregiudicare il mantenimento dell'integrità della ZSC: IT2080002 "Basso corso e Sponde del Ticino", ZSC IT2080013 "Garzaia della Cascina Portalupa" e della ZPS IT2080301 "Boschi del Ticino", con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie dei siti e rispetto allo scenario pianificatorio vigente.

Il presente parere è rilasciato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i, dell'art. 6 all. C della D.G.R. 8 agosto 2003 n. 7/14106 e delle DGR 2021/4488 e DGR 2021/5523, fatti salvi i diritti e le competenze di terzi.

Distinti saluti.

La Responsabile UO4
Dott.ssa Francesca Trotti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa