

/ Versione 1.0 / Settembre 2025/

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 8 DPR 160/2010 ART.97 LR 12/2005

Ristrutturazione di fabbricato sito in Angera via Libertà 11 in area identificata dal PGT quale "areale agronaturale agricolo di valenza paesaggistico ambientale" al fine dell'inserimento della funzione di foresteria aziendale.

RELAZIONE TECNICA E URBANISTICA



PROVINCIA DI
VARESE



COMUNE DI
ANGERÀ



STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.
Redazione Rapporto Preliminare VAS



P.I.\C.F. 02426270126
Via Monteggia, 38
21014 – Laveno Mombello (VA)
Off. +39 0332 651693
info@studiotecnicocastelli.eu
info@pec.studiotecnicocastelli.eu

dr Giovanni Castelli
Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda
Dr Agronomo Paolo Sonvico
Arch. Letizia Mariotto
Arch. Annalisa Marzoli

Immobiliare GM Srl
Proponente

Probiotical Spa
Via Enrico Mattei, 3,
28100 Novara NO



SOMMARIO

PREMESSA.....	5
/ 1. PANORAMICA DEL SITO DI INTERVENTO	6
/ 1.1. Inquadramento territoriale	6
/ 1.2. Inquadramento catastale	7
/ 1.3. Descrizione storico – edilizia	9
/ 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO locale e sovralocale	15
/ 2.1. PPR – Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia.....	15
/ 2.2. Rete Ecologica Regionale (RER).....	18
/ 2.3. PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese	23
/ 2.3.1. Ambiti agricoli	23
/ 2.3.2. Paesaggio	26
/ 2.3.3. Rete Ecologica Provinciale (REP)	28
/ 2.4. Rete ecologica CMF-T	30
/ 2.5. Rischio Idraulico PAI e PGRA	31
/ 2.6. Piano di Indirizzo Forestale (PIF)	37
/ 2.7. Aree protette	38
/ 2.8. Aree Natura 2000.....	39
/ 2.9. SIBA e SIRBeC.....	40
/ 2.10. PGT - Piano di Governo del Territorio	42
/ 2.10.1. Carta dei vincoli del DdP	42
/ 2.10.2. Vincoli ambientali paesaggistici del PdR	43
/ 2.10.3. Vincoli amministrativi del PdR.....	43
/ 2.10.4. Carta della sensibilità paesaggistica	44
/ 2.10.5. Previsioni di Piano del DdP.....	45
/ 2.10.6. Quadro urbanistico del PdR	45
/ 2.10.7. La componente geologica	49
/ 3. STATO DI FATTO.....	54
/ 3.1. Stato dell'immobile	54
/ 3.2. Ricognizione fotografica.....	55

/ 4. PROGETTO	61
/ 4.1. Cambio di utilizzo da ricettivo-alberghiero a foresteria aziendale	61
/ 4.2. Demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente	61
/ 4.3. Reinterpretazione architettonica	63
/ 4.4. Modifica della copertura e del piano sottotetto	65
/ 4.5. Realizzazione autorimessa interrata	66
/ 4.6. Realizzazione di un ulteriore piano seminterrato	67
/ 4.7. Modifica delle pertinenze e realizzazione nuova piscina	67
/ 4.8. Verifiche urbanistiche	69
/ 4.8.1. Superficie fondiaria	69
/ 4.8.2. Volume	70
/ 4.8.3. Superficie coperta	71
/ 4.8.4. Superficie permeabile	72
/ 4.8.5. Parcheggi	73
/ 4.8.6. Altezza massima	73
/ 4.8.7. Sintesi delle verifiche	75
/ 4.9. Barriere architettoniche	75
/ 4.10. Rischio Radon	77
/ 5. LA VARIANTE URBANISTICA AL PGT VIGENTE	80
/ 5.1. I temi di variante urbanistica	80
/ 5.1.1. Altezza massima	81
/ 5.1.2. Superficie coperta	82
/ 5.1.3. Volume	83
/ 5.1.4. Pontile	84
/ 5.2. Sintesi degli elementi di variante	86
/ 5.3. Schema procedurale del SUAP	86
/ 6. CONTRIBUTI COSTRUTTIVI	89

PREMESSA

La società Immobiliare GM, per conto della Probiotical S.p.A., con sede in via Enrico Mattei 3, 28100 Novara, intende realizzare un intervento volto alla realizzazione della propria foresteria aziendale in un'area sita ad Angera, lungo via Libertà n. 11, dove attualmente sorge il fabbricato dismesso dell'ex Albergo Lido.

I limiti urbanistici imposti dal vigente PGT, che classifica erroneamente l'area come areale agronaturale, rendono necessario procedere mediante variante urbanistica SUAP, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005.

L'intervento progettuale propone la **sostituzione in ottica rigenerativa** dell'edificio esistente, nel rispetto della morfologia e delle caratteristiche architettoniche del contesto. Saranno inoltre impiegati materiali compatibili con quelli originari, prevedendo la ripresa di elementi e stilemi architettonici storici riconducibili alle tipologie tradizionali riscontrabili lungo le coste del Lago Maggiore.

In sintesi, il progetto prevede:

- Cambio di destinazione d'uso da ricettivo-alberghiero a foresteria aziendale;
- Demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente;
- Reinterpretazione architettonica dell'edificio;
- Modifica della morfologia della copertura e del piano sottotetto;
- Realizzazione di un'autorimessa interrata;
- Realizzazione di un ulteriore piano seminterrato;
- Ridefinizione delle pertinenze e realizzazione di una nuova piscina;
- Ridefinizione del pontile a lago.

/1. PANORAMICA DEL SITO DI INTERVENTO

/1.1. Inquadramento territoriale

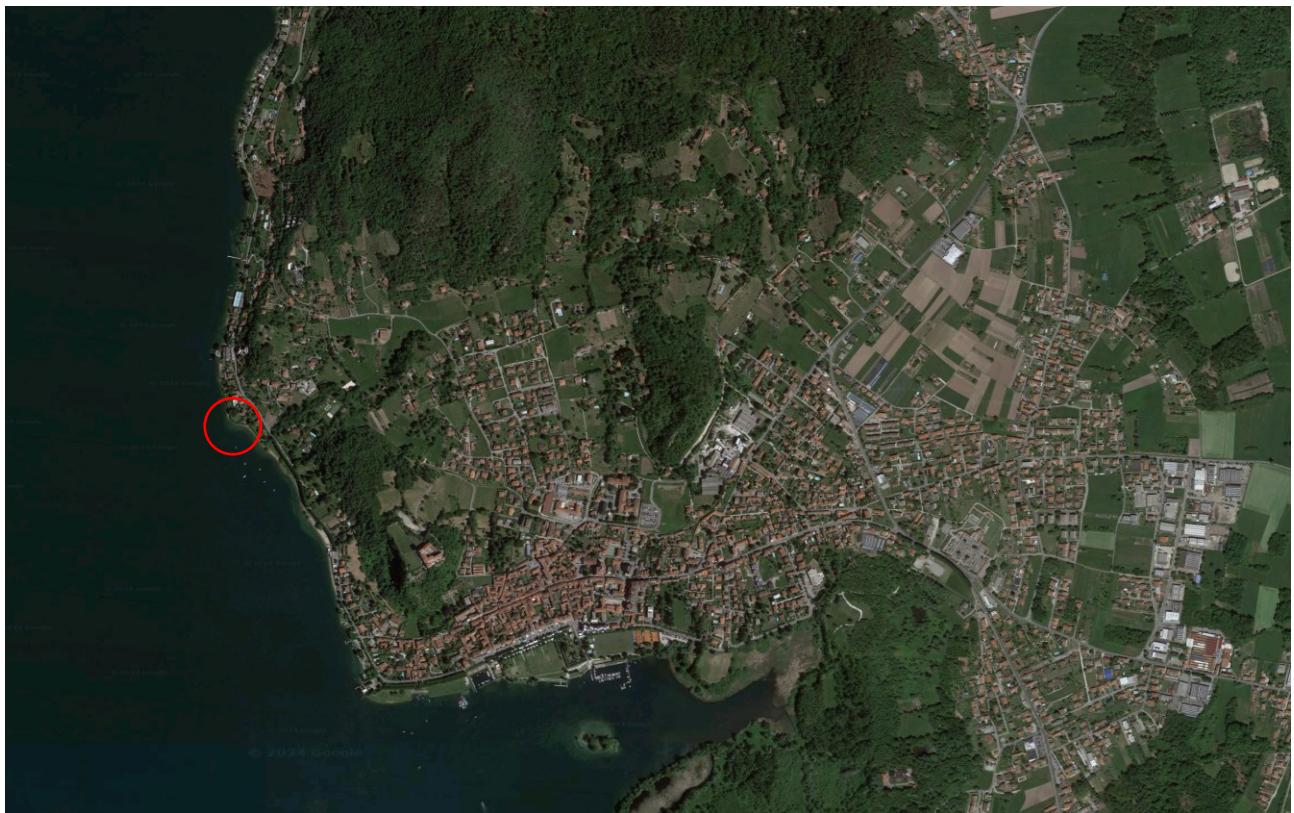


Figura 1 - Vista aerea di Angera



Figura 2 - Vista aerea del lotto in oggetto

1.2. Inquadramento catastale

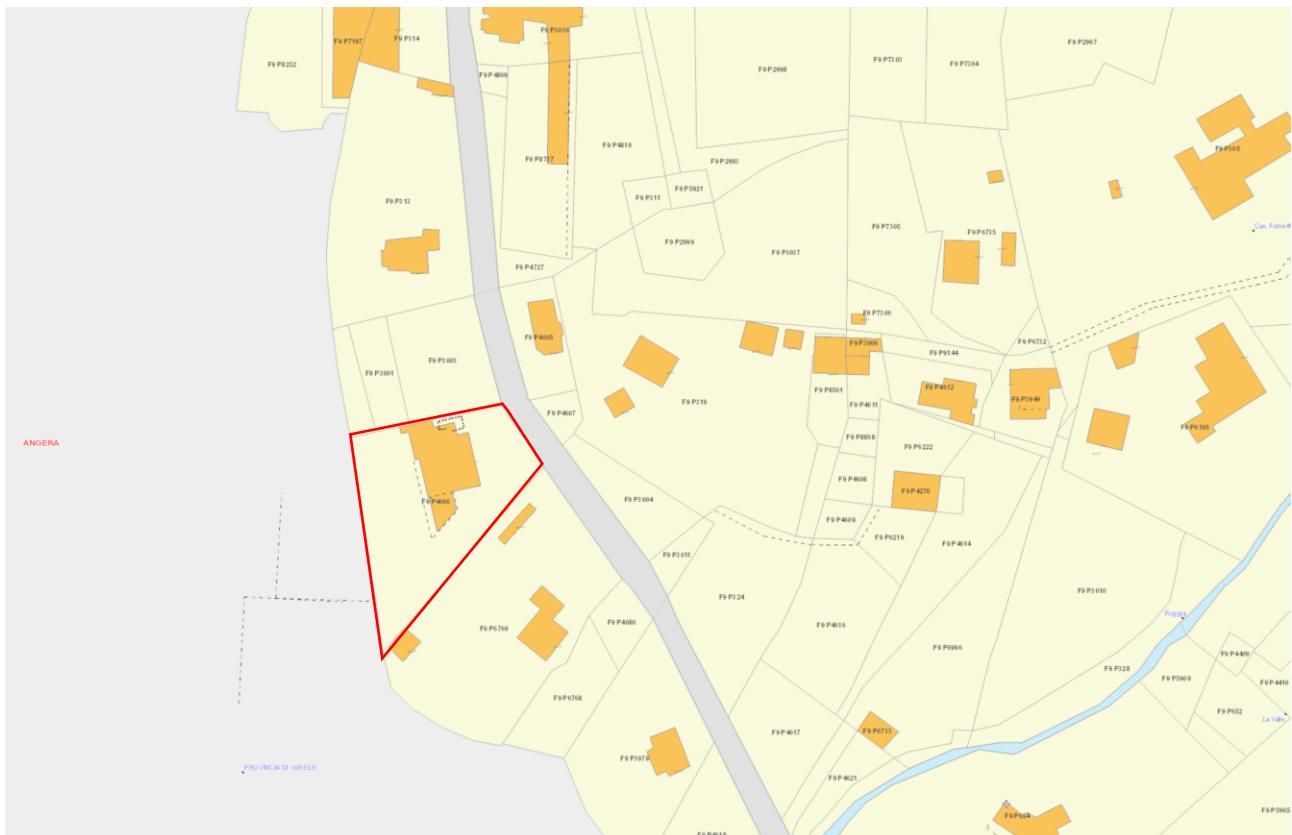


Figura 3 - Mappe catastali - Geoportale Lombardia

L'area oggetto di valutazione è catastalmente così censita nel Comune di Angera:

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
Terreni	-	9	4606	-
Fabbricati	AN	4	4606	501

Vengono di seguito riportate le visure catastali effettuate:

/ 1.3. Descrizione storico – edilizia

Il giorno 9/07/2024 è stato eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Angera.

Nel presente capitolo vengono elencate e descritte le pratiche edilizie rinvenute presso gli archivi Comunali.

Si precisa che l'archivio Comunale raccoglie atti a partire dall'anno 1956 e dunque non è stato possibile reperire documentazione antecedente tale data.

Pratica n. 10 del 1958

Ampliamento fabbricato esistente sito in viale Libertà

PROTOCOLLO	OGGETTO
Prot. 2650 del 19/04/1958	Intestatario: Morandi Luigi Dante Oggetto: Richiesta di licenza di costruire per n. 2 locali e n. 1 terrazza, come da disegni
	Richiesta da parte del Comune di: - denuncia opere in cemento armato - autorizzazione della sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia
	Parere preventivo favorevole Vigili del Fuoco in attesa di collaudo strutture
Prot. 1078 del 20/02/1960	Collaudo positivo delle strutture in cemento armato

Pratica n. 25 del 1962

Modifiche interne

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 1271 del 23/02/1962	Intestatario: Morandi Luigi Dante Richiesta licenza edilizia per demolizione muratura nel salone/pranzo e posa trave con n. 2 putrelle HP 30 e colonna in acciaio diam. 25 cm
10/04/1962	Nulla osta per esecuzione opere

Pratica n. 129 del 1970

Risanamento e ampliamento edificio adibito ad industria alberghiera

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO

5/11/1970	Intestatario: Marin Luciano Presentazione progetto di risanamento e ampliamento
Seduta del 22/12/1970	Parere favorevole della commissione edilizia salvo benessere della sovrintendenza
Prot. 21175 del 23.03.1973	Rilascio agibilità da parte dei Vigili del Fuoco in data 25.06.1973
23/09/1975	Agibilità parziale rilasciata dal Comune per: - Piano terra - Secondo piano - Sottotetto
Prot. 3115 del 12/05/1971	Prima variante del progetto non approvata dalla sovrintendenza Rif. Nota n. 3321 del 4.5.1971: conservazione delle facciate e della tipologia di copertura
Prot. n. 528 del 3/06/1971	Seconda variante del progetto non approvata dalla sovrintendenza. Richiesta di modifica al progetto della copertura e maggiori dettagli su colori e materiali.
20/11/1970	Prescrizioni progettuali da parte dei Vigili del Fuoco
Prot. 4924 del 8/06/1971	Nulla osta della sovrintendenza
Prot. 217 del 27/08/1971	Nulla osta del comune di Angera per esecuzione lavori

Pratica n. 4 del 1986

Costruzione di cantina ripostiglio interrata

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Luglio 1986	Intestatario: Marin Luciano Concessione edilizia per costruzione di cantina ripostiglio interrata
Prot. 3913 del 10/05/1986	Parere favorevole della Sovrintendenza
Prot. 10598 del 4/04/1986	Autorizzazione di Regione Lombardia
3/07/1986	Concessione edilizia da parte del Comune di Angera

Pratica n. 78 del 1991

Nuova recinzione

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 159/1 del 31/03/1991	Intestatario: Marin Luciano Concessione del terreno al mappale n. 3323 da parte del Genio Civile di Varese
Prot. 3849 del 28/03/1991	Richiesta di recinzione del mappale 3323 in concessione. Rete metallica colore verde (h. 1,50 m) e paline in ferro.
Prot. 1594 del 13/03/1991	Verbale di consegna del mappale 3323 con sopralluogo in loco
21 aprile 1992	Autorizzazione alla realizzazione della recinzione senza mascherature al lago
	Richiesta di revoca autorizzazione n. 78/91 da parte degli eredi Brovelli, in causa contro Regione Lombardia per la rivendica del legittimo possesso dell'area
	Risposta del Comune di Angera: il mappale 3323 fa parte del Demanio Pubblico e dunque può essere dato in concessione. L'autorizzazione 78/91 non viene revocata.
Prot. 2155/2490 del 26/02/1993	Richiesta da parte del Comune di un parere legale per la concessione

Allo stato attuale il mappale 3323 al foglio 9 con superficie catastale di 200 mq, risulta di proprietà di n. 5 intestatari: Brovelli Giovanna, Brovelli Savina, Brovelli Paola, Brovelli Patrizia e Brovelli Pietro.

Pratica n. 53 del 1995

Condono

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 2902 del 28/02/1995	Intestatario: Marin Luciano Domanda di condono edilizio per una superficie di 203, 83 mq P -1: servizio igienico e locale deposito P.T.: tettoia, locale lavapiatti e sala da pranzo P. 3: n. 4 bagni Divisioni interne e modifica aperture esterne difformi dalla concessione edilizia Opere eseguite entro il 15/03/1985
27/03/1996	Concessione in sanatoria da parte del Comune di Angera

Pratica n. 22 del 1997

Centrale termica

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 1641 del 7/02/1997	Intestatario: Marin Luciano Richiesta per modifica tavolati interni e aperture per adeguamento centrale termica
Prot. 5169 del 18/04/1997	Parere favorevole del Servizio Igiene Pubblica Ambientale
Prot. 97/1641 del 4/06/1997	Rilascio concessione edilizia n. 22

Pratica n. 100 del 1999

Centrale termica

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 7605 del 20/05/1999	Intestatario: Marin Luciano Richiesta per modifica tavolati interni e aperture per adeguamento centrale termica
Prot. 1448 del 16/01/1997	Parere favorevole dei Vigili del Fuoco
Prot. 99/7605 del 25/10/1999	Rilascio concessione edilizia

Pratica n. 111 del 1999

Manutenzione straordinaria

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 7938 del 26/05/1999	Intestatario: Marin Luciano Richiesta di autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria (no modifica prospetti e superficie) per il locale lavapiatti
Prot. 99/7938 del 19/07/1999 Pratica n. 64/99	Autorizzazione edilizia per le opere

Pratica n. 146 del 2000

Variante pratica 111/99 per manutenzione straordinaria

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
	Intestatario: Marin Luciano Richiesta di variante in corso d'opera della concessione edilizia 64/99 per adeguamento centrale termica, locale lavapiatti, creazione di canna fumaria
52/2000	Autorizzazione paesaggistica all'esecuzione delle opere

Pratica n. 22 del 2002

Variante in corso d'opera pratica 100/99 per adeguamento centrale termica

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 1715 del 31/01/2002	Intestatario: Marin Luciano DIA Richiesta di variante in corso d'opera della concessione edilizia 100/99 per modifica tavolati interni e aperture per adeguamento centrale termica
Prot. 18106 del 18/06/2002	Parere contrario dei Vigili del Fuoco per la variante del progetto da loro precedentemente approvato
2/07/2002	Nota del Comune per modifica DIA
Prot. 18753 del 20/12/2002	Parere favorevole dei Vigili del Fuoco

Pratica n. 49 del 2012

Costruzione terrazza

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 10827 del 9/09/2011	Domanda per autorizzazione paesaggistica
23/12	Autorizzazione paesaggistica all'esecuzione delle opere dopo silenzio assenso della sovrintendenza
17/10/2011 n. 7	Parere sospeso Commissione per il Paesaggio
1/12/2011 n. 9	Parere favorevole Commissione per il Paesaggio con delle condizioni da rispettare
27/02/2012 n. 2	Parere favorevole Commissione per il Paesaggio
Prot. 2990 del 23/03/2012 n. 49/12	SCIA per realizzazione di terrazza in muratura adiacente al fabbricato di proprietà

Pratica 37 del 2015

Rifacimento servizi igienici

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
3/03/2015	C.I.A. per manutenzione straordinaria: rifacimento di n. 18 servizi igienici

Pratica 102 del 2015

Rifacimento servizi igienici

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 4708 del 7/05/2015	S.U.A.P. per rifacimento completo servizi igienici

Pratica 23 del 2024

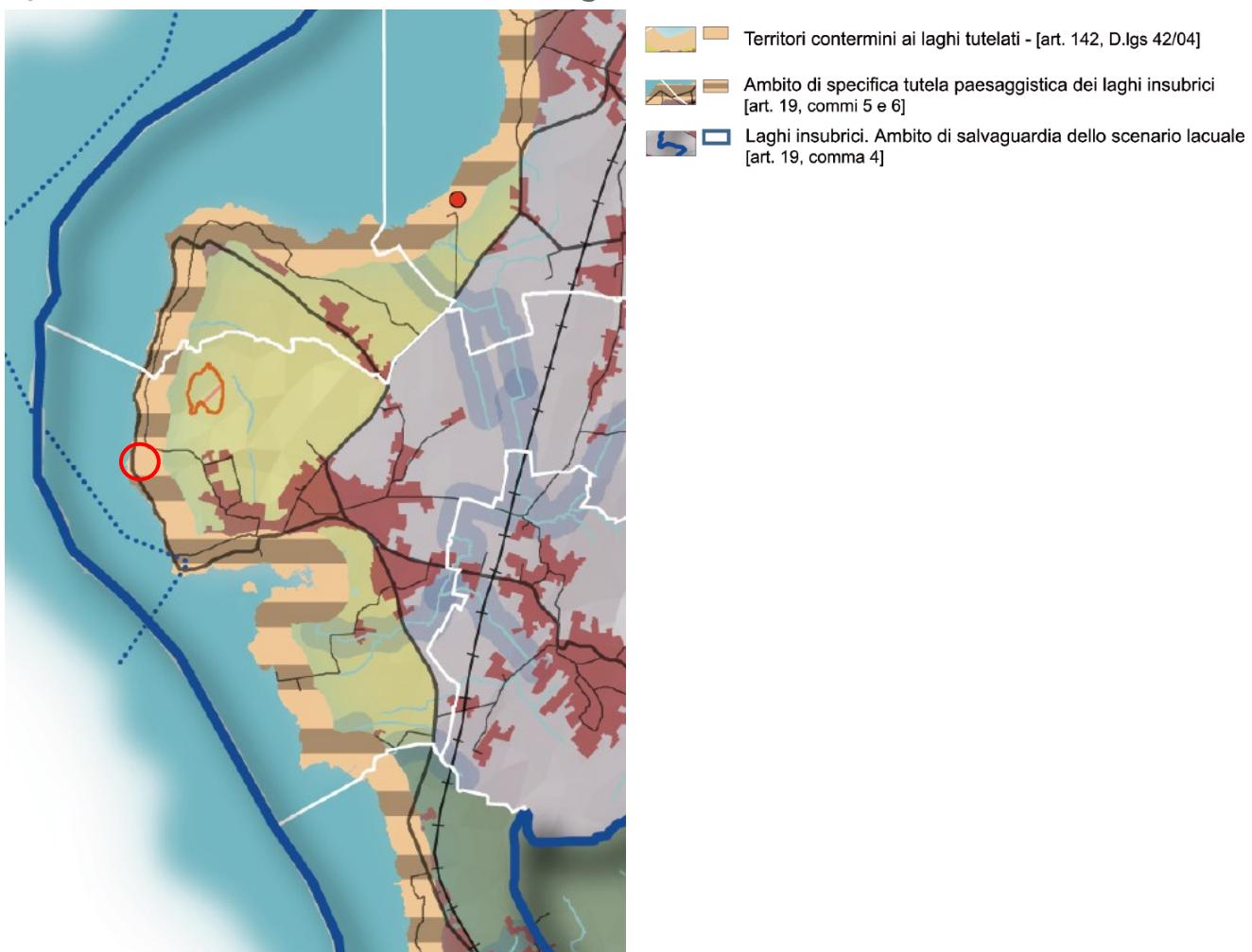
Paesaggistica per ristrutturazione e cambio d'uso

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
	Richiesta di autorizzazione paesaggistica per opere di ristrutturazione e cambio d'uso da ricettivo a residenziale
Verbale n. 4 del 7/06/2024	Parere favorevole della Commissione per il paesaggio

/ 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO LOCALE E SOVRALOCALE

/ 2.1. PPR – Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia

Quadro di riferimento delle tutele dei laghi Insubrici



Art. 19 - Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi

4. A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

- La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
- La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello

scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;

- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;

- Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;

- L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;

- L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi,

- La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;

- La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;

- La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico soprevidenziati;

- La tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;

- Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004, - I Comuni nella redazione dei propri Piani di Governo del Territorio recepiscono e declinano le prescrizioni e indicazioni di cui al presente articolo considerando attentamente le condizioni di contesto, con specifico riferimento al coordinamento con i Comuni confinanti e alle relazioni percettive con i territori prospicienti fronte lago. I P.T.C. delle Province relativi ad uno stesso specchio lacuale, nel definire le indicazioni per la pianificazione comunale, verificano la coerenza reciproca delle indicazioni relative alla tutela degli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo.

5. I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico;

in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo

6. Nei territori di cui al comma 5:

- è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;
- la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;
- tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela dei laghi di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell'approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT), la procedura indicata al comma 8 dell'art. 13 della l.r. 2/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente articolo.

/ 2.2. Rete Ecologica Regionale (RER)

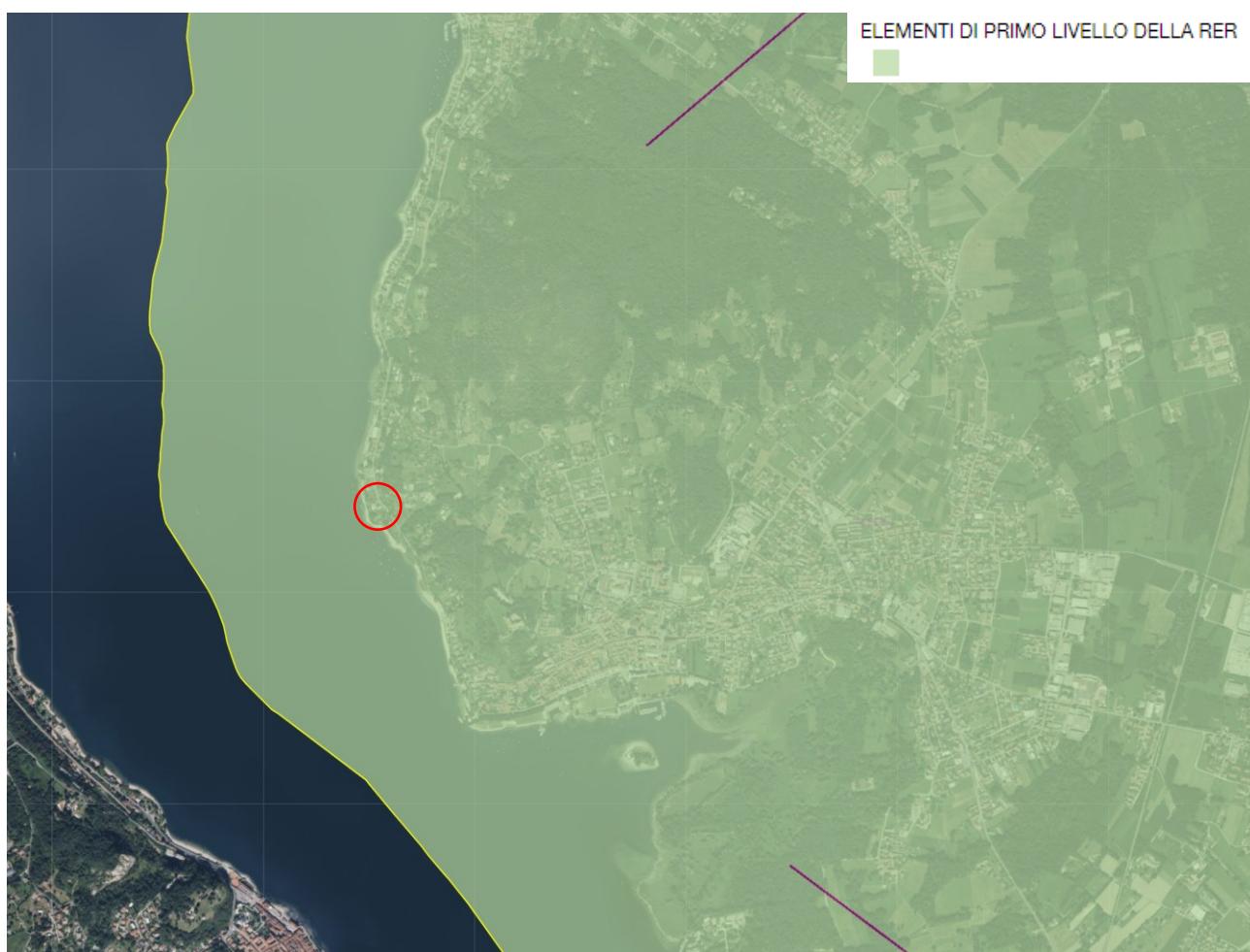
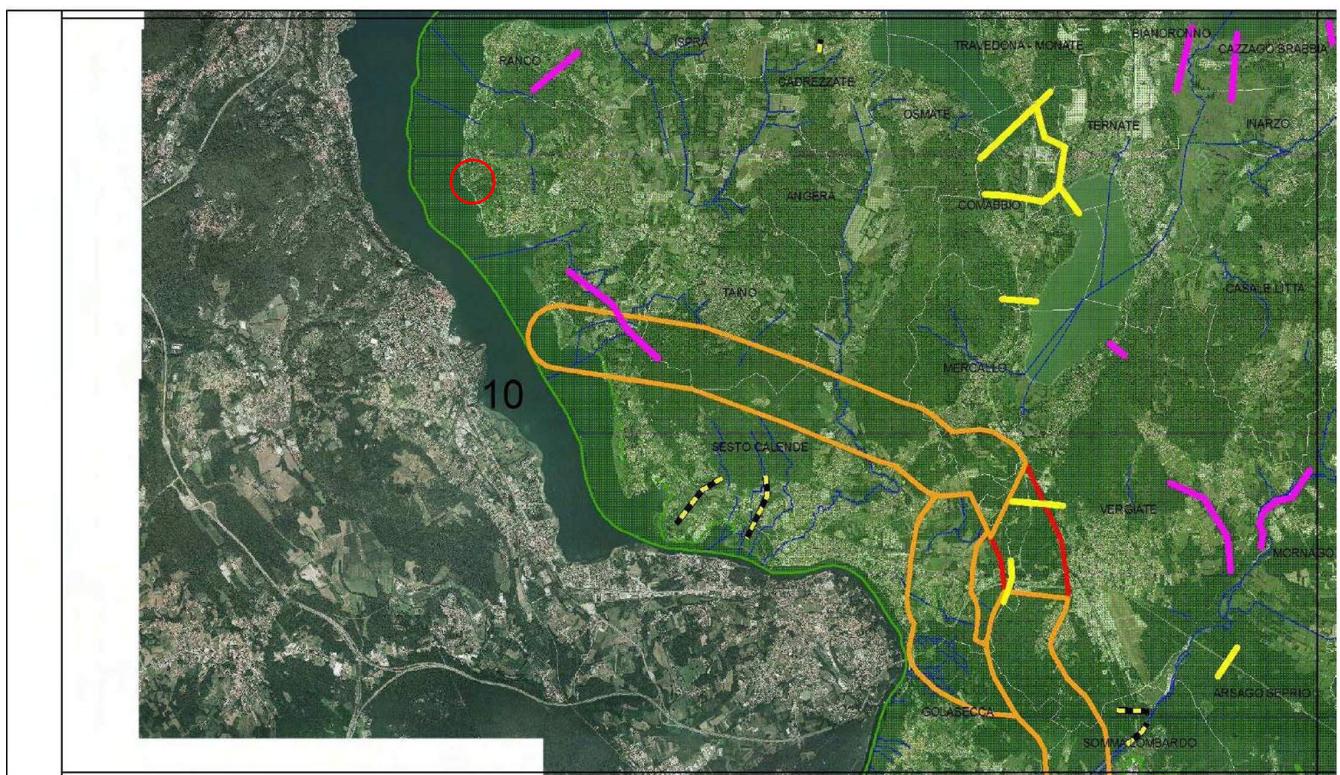


Figura 4 - Rete ecologica Regionale - Geoportale Lombardia

L'intero territorio comunale di Angera è ricompreso all'interno di un elemento di primo livello della RER

Si riporta di seguito il contenuto della scheda n. 10 – Basso Verbano.



dicembre 2009



Base cartografica:
Ortofoto 2003
Compagnia Generale
di Riprese Aeree
e banche dati prodotte
da Regione Lombardia -
Infrastruttura per
l'Informazione Territoriale

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

- varco da deframmentare
- varco da tenere
- varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

- griglia di riferimento
- reticolto idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni



RETE ECOLOGICA REGIONALE

CODICE SETTORE:	10
NOME SETTORE:	BASSO VERBANO

Province: VA

DESCRIZIONE GENERALE

Area collinare morenica interamente ricadente in provincia di Varese e compresa tra Lago Maggiore a E, Lago di Monate a N, torrente Strona a E e fiume Ticino a S-SE.

Include il tratto settentrionale del fiume Ticino ed il settore meridionale del Lago Maggiore (arie ricche di specie ittiche di pregio e, nel caso del lago Maggiore, di aree umide per il lacustre), un'area umida di importanza internazionale (Palude Brabbia) e numerose aree umide di importanza comunitaria (Paludi di Arsago Seprio, Lago di Biandronno, Lago di Comabbio, canneti del Lago Maggiore, Palude Bruscheria), nuclei di boschi maturi di latifoglie (in particolare i boschi a N di Sesto Calende e tra Vergiate, Somma Lombardo e Arsago Seprio) e di pino silvestre (in particolare i boschi della Garzonera) aventi superfici anche significative e di grande pregio naturalistico (uno dei pochi ambienti boschivi pianiziani in Lombardia ad ospitare mammiferi quali Capriolo, Puzzola e Martora e specie ornitiche nidificanti quali Astore, Nibbio bruno, Picchio rosso minore, Rampichino e Cincia bigia). L'angolo sud-orientale è percorso da un tratto del torrente Strona, elemento naturale di connessione tra il fiume Ticino e il comprensorio dei laghi e paludi delle colline moreniche varesotte.

Sono inoltre presenti importanti lembi di ambienti agricoli con prati stabili, siepi, boschetti e filari. L'intero settore è di particolare importanza per l'erpetofauna (tra le più importanti popolazioni a livello regionale di Pelobate fosco e Rana di Lataste), l'avifauna (soprattutto avifauna acquatica e delle zone umide, inclusa una delle poche popolazioni lombarde di Moretta tabaccata e di Salciaiola) e l'entomofauna.

Si tratta di un importante settore di connessione tra la pianura padana, ed in particolare il Parco Lombardo della Valle del Ticino, e la fascia collinare varesotta, che a sua volta si connette più a N con il Parco Regionale del Campo dei Fiori.

Tutta l'area è permeata da una fitta matrice urbana e da una rete di infrastrutture lineari che ne frammentano la continuità ecologica.

ELEMENTI DI TUTELA

SIC - Siti di Importanza Comunitaria: IT 2010015 Palude Bruschera; IT2010009 Sorgenti del Rio Capricciosa; IT2010008 Lago di Comabbio; IT2010007 Palude Brabbia; IT2010010 Brughiera del Vigano; IT2010011 Paludi di Arsago

ZPS - Zone di Protezione Speciale: IT 2010502 Canneti del Lago Maggiore; IT 2080301 Boschi del Ticino; IT2010007 Palude Brabbia; IT2010501 Lago di Varese

Parchi Regionali: PR Lombardo della Valle del Ticino

Riserve Naturali Regionali/Statali: RNR Palude Brabbia

Monumenti Naturali Regionali: MNR Sasso Cavallaccio

Aree di Rilevanza Ambientale: ARA "Angera-Varese"

PLIS: -

Altro: Riserva della Biosfera UNESCO "Parco del Ticino"; Sito Ramsar "Palude Brabbia"; IBA - Important Bird Area "Lago Maggiore"; IBA - Important Bird Area "Palude Brabbia, Lago di Varese e Lago di Biandronno"; IBA - Important Bird Area "Fiume Ticino"; ARE - Area di Rilevante Interesse Erpetologico "Paludi e boschi di Somma Lombardo"

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi primari

Gangli primari: -

Corridoi primari: Fiume Ticino (classificato come "fluviale antropizzato" nel tratto compreso tra Vergiate e Sesto Calende)

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 - n. 8/10962): 01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza; 31 Valle del Ticino; 70 Lago Maggiore

Elementi di secondo livello

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani et al., 2007. *Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda.* FLA e Regione

Lombardia; Bogliani et al., 2009. *Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde.* FLA e Regione Lombardia): -

Altri elementi di secondo livello: -

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

Per le indicazioni generali vedi:

- *Piano Territoriale Regionale* (PTR) approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;
- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 - n. 8/10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi";
- Documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- verso Nord con il sistema delle zone umide e dei laghi intermorenici del Varesotto e di conseguenza con il Parco Regionale del Campo dei Fiori;
- verso Sud con il Parco del Ticino.

1) Elementi primari:

01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza - Boschi: incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi (vi sono particolarmente soggetti soprattutto le pinete a Pino silvestre nell'angolo sud-orientale del settore); conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone);

01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza - Brughiere: mantenimento della brughiera; sfoltimento dei boschi; controllo dell'invasione di specie alloctone, soprattutto Ciliegio tardivo, che sta rapidamente occludendo tali ambienti;

01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza - Laghi intermorenici, zone umide, reticolo idrografico: conservazione e miglioramento delle vegetazioni per il quale i residui (Lago di Varese); è auspicabile la gestione naturalistica dei livelli idrici dei laghi, in particolare tramite lo sbarramento sul Bardello, che regola i livelli idrici del Lago di Varese, della Palude Brabbia e del Lago di Comabbio; mantenimento di fasce per cattura inquinanti; monitoraggio delle floriture algali (cianobatteri); evitare eccessivi sbalzi del livello idrico; favorire la messa in sicurezza/interramento delle linee elettriche; riapertura/ampliamento di "chiavi" soggetti a naturale / artificiale interramento; gestione dei canneti, ad es. lungo le sponde del Lago di Varese e nella RNR Palude Brabbia; creazione di piccole zone umide perimetrali (soprattutto per anfibi e insetti acquatici); mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica degli elementi del reticolo idrografico minore; riqualificazione di alcuni corsi d'acqua; adozione di misure selettive per il controllo delle specie alloctone; controllo regolare della Nutria; conservazione delle aree di confluenza dei tributari e della loro percorribilità; controllo degli scarichi abusivi; mantenimento di piante morte anche in acqua ed eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci);

01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza -Ambienti agricoli e ambienti aperti: mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento di radure prative in ambienti boscati; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato (almeno 3 m di larghezza); gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trincature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto;

01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza – Aree urbane: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroterri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;

31 Valle del Ticino: definizione di un coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra

(diga della Miorina); conservazione e ripristino delle lanche; mantenimento delle aree di esondazione; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); favorire la connettività trasversale della rete minore; creazione di piccole zone umide perimetrali per anfibi e insetti acquatici; eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci) e mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; contrastare l'immissione di specie alloctone, definizione di linee guida, interventi di contenimento ed eradicazione (es. Nutria, Siluro);

31 Valle del Ticino - Boschi: incentivazione della selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; disincentivare la pratica dei rimboschimenti con specie alloctone; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone);

31 Valle del Ticino -Ambienti agricoli e ambienti aperti: conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento di radure prative in ambientiboscati; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incollo (almeno 3 m di larghezza); gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trincature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali e a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento delle marcite e della biodiversità floristica (specie selvatiche, ad es. in coltivazioni cerealicole);

70 Lago Maggiore: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilaquali residue; gestione dei livelli idrici con regolamentazione delle captazioni idriche ad evitare eccessivi sbalzi del livello idrico; gestione dei canneti lungo le sponde del Lago Maggiore (es. nel SIC Bruschera), anche con riapertura/ampliamento di "chiari" soggetti a naturale/artificiale interramento.

Varchi:

Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

Varchi da mantenere:

- 1) tra Lisanza e Angera;
- 2) tra Cimbro e Vergiate;
- 3) tra Cimbro e Crugnola, lungo il torrente Strona;
- 4) tra Corgeno e Varano Borghi;
- 5) tra Cassinetta Rizzone e Cazzago Brabbia;
- 6) tra Cimbro e Crugnola, lungo il torrente Strona;

Varchi da deframmentare:

- 1) tra Monte della Croce e Lago di Comabbio, in corrispondenza della S.S. 629;
- 2) tra Monte Gennaio e Vergiate, in corrispondenza della S.S. 629;
- 3) tra Sesto Calende e Vergiate, in corrispondenza della autostrada A26;
- 4) in località Monte Cucco, nel settore NW del SIC "Paludi di Arsago", in corrispondenza della autostrada A8;
- 5) tra Ternate e Osmate, in varie località, anche in corrispondenza della S.S. 629 (due punti);
- 6) tra Monte della Croce e Lago di Comabbio, in corrispondenza della S.S. 629;
- 7) tra Monte Gennaio e Vergiate, in corrispondenza della S.S. 629;
- 8) tra Sesto Calende e Vergiate, in corrispondenza della autostrada A26.

Varchi da mantenere e deframmentare:

- 1) tra Sant'Anna e Lisanza, con interventi di deframmentazione in corrispondenza della S.P. 69 e della linea ferroviaria;
- 2) tra Sant'Anna e Sesto Calende, con interventi di deframmentazione in corrispondenza della S.P. 69 e della linea ferroviaria;

- 3) tra Somma Lombardo e Vergiate, con interventi di deframmentazione in corrispondenza della S.S. 33 e della linea ferroviaria Milano – Domodossola;
- 4) tra Cadrezzate e Barza d'Ispra, con interventi di deframmentazione in corrispondenza della S.P. 33;

2) Elementi di secondo livello: -

3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Occorre prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale, in particolare lungo l'Autostrada A8 – A26 e lungo la Strada Statale n. 394, con direzione Nord-Sud, che divide in due il settore.

CRITICITÀ

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale" per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

a) Infrastrutture lineari: strade, soprattutto l'Autostrada A8 – A26, la S.S. n. 394 e la S.S. 629, e ferrovie, soprattutto la linea Gallarate – Luino;

b) Urbanizzato: forte espansione in corso dell'urbanizzato;

c) Cave, discariche e altre aree degradate: presenza di cave soprattutto nei pressi di Ternate.

/ 2.3. PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese

Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale" (L.R. 12/2005 ART. 15, 1° comma). Con il PTCP, la Provincia definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio, connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale.

La Provincia di Varese ha approvato il PTCP l'11 aprile 2007, con Delibera del Consiglio n. 27. L'avviso di definitiva approvazione del piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi n. 18 del 02.05.2007, data in cui, ai sensi dell'art. 17, comma 10, L.R. 12/2005, il PTCP ha acquistato efficacia.

/ 2.3.1. Ambiti agricoli

Il PTCP intende valorizzare e salvaguardare il ruolo dell'agricoltura quale componente del sistema economico provinciale, ed elemento di presidio paesaggistico/ambientale.

Per la Provincia di Varese l'ISTAT individua sei regioni agrarie: Ranco fa parte della regione denominata "Colline del Verbano Orientale":

Nel 2000 l'estensione della superficie agricola dell'area risulta corrispondente ad appena l'11% della superficie territoriale che è il valore più basso di tutta la Provincia di Varese ed uno dei più bassi dell'intera regione Lombardia. La densità agricola (rapporto tra abitanti e superficie agricola) è molto elevata, ed individua chiaramente l'appartenenza della regione agraria del Verbano Orientale al sistema agricolo territoriale delle aree periurbane lombarde. L'agricoltura della zona si contraddistingue anche sul piano sociale per la presenza di due realtà prevalenti autonome (florovivaismo, zootecnia), con problematiche e potenziali di sviluppo molto differenti. Quindi in sintesi "i punti di forza sono il florovivaismo e la zootecnia da latte, il punto di debolezza la pressione per l'uso del suolo, le opportunità sono la valorizzazione delle produzioni locali, il consolidamento della filiera del latte. Le minacce sono la riduzione degli attivi agricoli non operanti nel florovivaismo, l'unicità del canale delle vendite (filiera latte)".

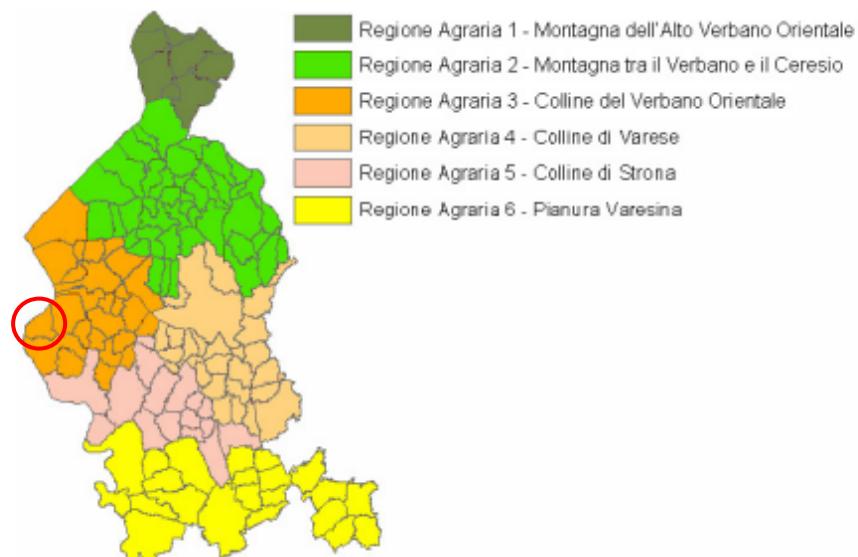


Figura 5 - Provincia di Varese, regioni agrarie

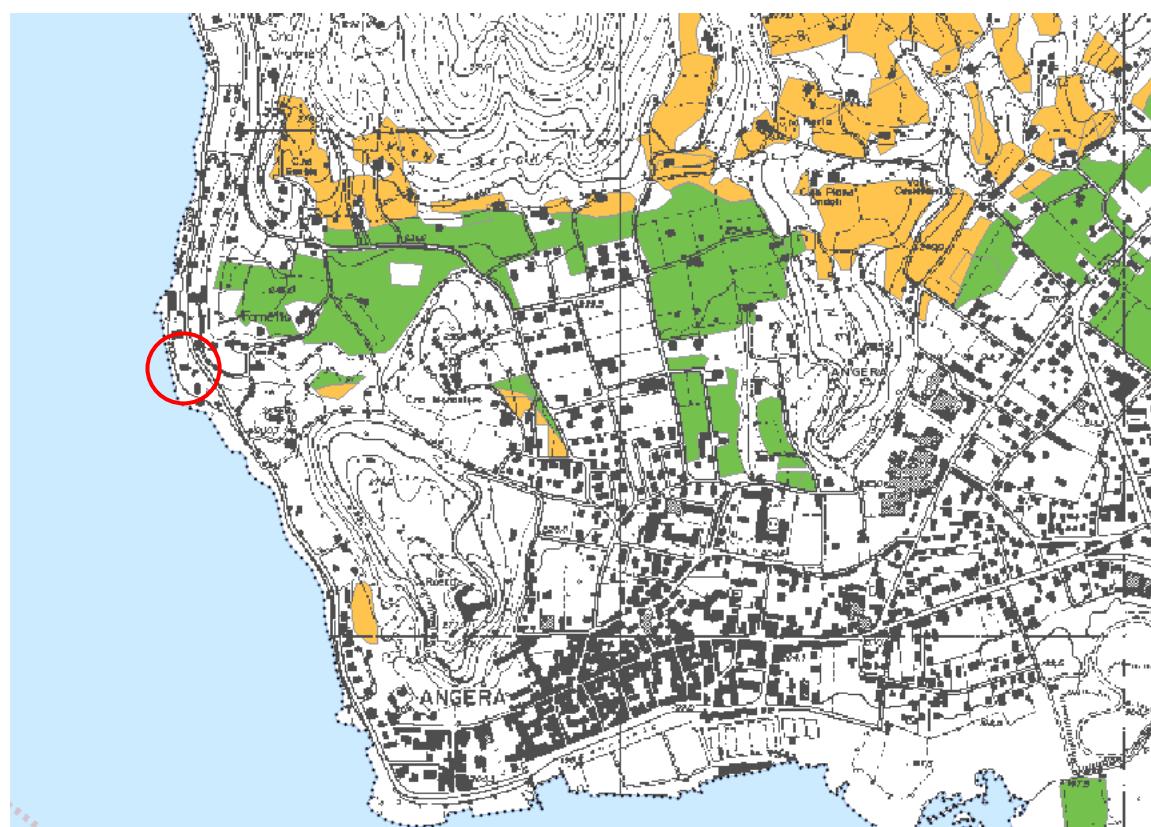


Figura 6 - PTCP Varese - Agricoltura

Ambiti agricoli

- Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)
- Ambito agricolo su macro classe MF (Moderatamente Fertile)

L'area oggetto di analisi non è classificata dal PTCP della Provincia di Varese come Ambito Agricolo.

/ 2.3.2.Paesaggio

Rilevanze e criticità

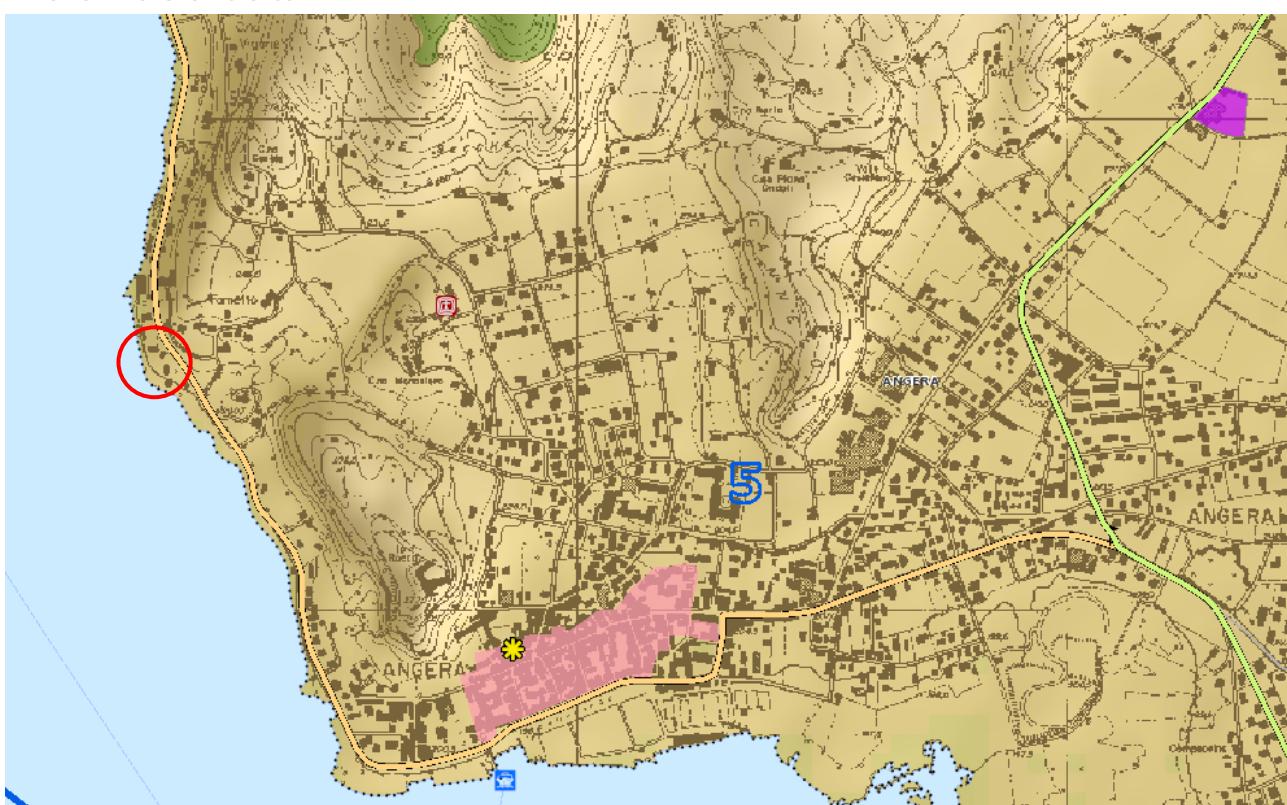


Figura 7 - PTCP Varese - Paesaggio

Tracciati di interesse paesaggistico
Aree di rilevanza ambientale
— Strada panoramica

L'area in oggetto, e tutto il territorio comunale di Angera, è identificata come area di rilevanza ambientale ai sensi della LR 30/11/83 n. 86.

Art. 25. - Zone di particolare rilevanza naturale e ambientale.

1. Nelle zone di particolare rilevanza naturale e ambientale di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, individuate nell'allegato A della presente legge, le Commissioni provinciali o consorziali per l'ambiente naturale previste dal precedente art. 7 provvedono:

- a promuovere l'analisi puntuale del patrimonio naturale, ambientale e paesaggistico;
- a proporre le aree da destinare a nuove riserve o parchi regionali;(105)
- a proporre l'individuazione dei monumenti naturali;
- a indicare gli altri interventi e le misure di tutela per la salvaguardia ed il recupero dell'ambiente;
- a proporre criteri per la revisione degli strumenti urbanistici generali, per quanto concerne le zone stesse, dei comuni il cui territorio sia anche parzialmente compreso nelle zone medesime.

/ 2.3.3.Rete Ecologica Provinciale (REP)

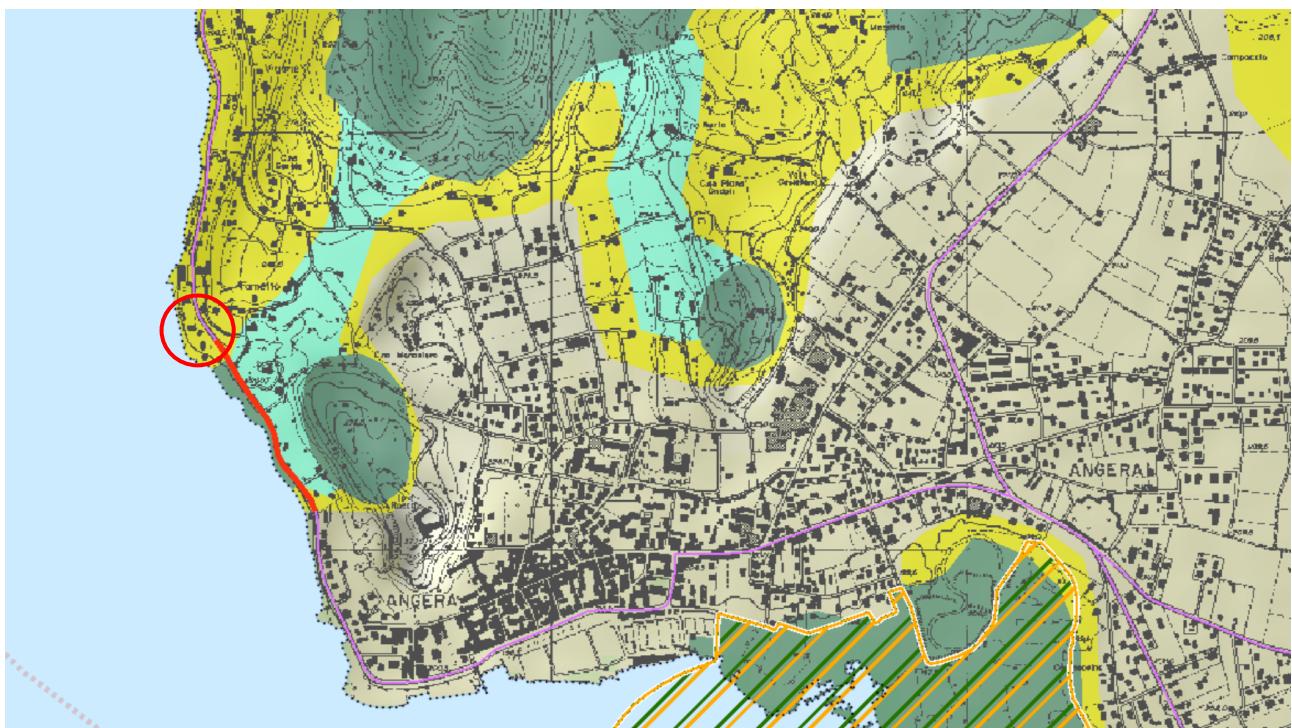


Figura 8 - PTCP – Paesaggio – Rete Ecologica Provinciale

Elementi di progetto

	Core areas di primo livello
	Core areas di secondo livello
	Corridoi ecologici e aree di completamento
	Fasce tamponi di primo livello

L'area in questione risulta ricompresa all'interno di una fascia tampone di primo livello.

Si riporta di seguito quanto contenuto nella relazione e nelle NTA del PTCP:

Fasce tamponi: sorgono a margine delle core areas e sono state individuate prevalentemente sulle aree a bassa idoneità; comprendono nel caso delle grandi core areas una sottile fascia di territorio prevalentemente agricolo oppure aree boscate marginali come nelle zone montane, in altri casi, e soprattutto nel caso della zona dei laghi e della rete secondaria, più ricche di sfrangimenti, si allargano per garantire una maggiore salvaguardia della stessa core area.

Art. 75 - Fasce tamponi (I)

1. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali aree rispondono al principio di riqualificazione.

2. Per le fasce tampone di primo livello l'indirizzo strategico del PTCP è quello di individuare ambiti di territorio potenzialmente caratterizzabili da nuovi elementi ecosistemici, costituiti da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica, di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.

3. Per le fasce tampone di secondo livello gli indirizzi del PTCP mirano:

- a) al recupero di un rapporto organico tra spazi aperti e tessuto urbanizzato, considerando tutti gli aspetti di tipo paesaggistico, socio-economico e urbanistico oltre che di disegno urbano. Tali elementi possono concorrere ad un'azione programmata sul territorio, sia relativamente ai luoghi che non presentano una qualità urbana consolidata (le frange del costruito) sia a quelli con usi agricoli marginali, affinché entrambi i contesti possano assumere caratteri strutturali e ambientali qualificati;
- b) al recupero di una configurazione riconoscibile dei luoghi attraverso l'individuazione delle permanenze come elementi irrinunciabili nel rapporto tra nuovo ed esistente;
- c) al riconoscimento, all'interno di tali ambiti, di strutture urbane significative in grado di attribuire identità storica, visiva morfologica ai luoghi al fine di proporre nuove forme di integrazione tra città e campagna;

4. Il PTCP, in via di proposta preliminare, individua come fasce tampone di secondo livello le aree che corrispondono alle seguenti definizioni:

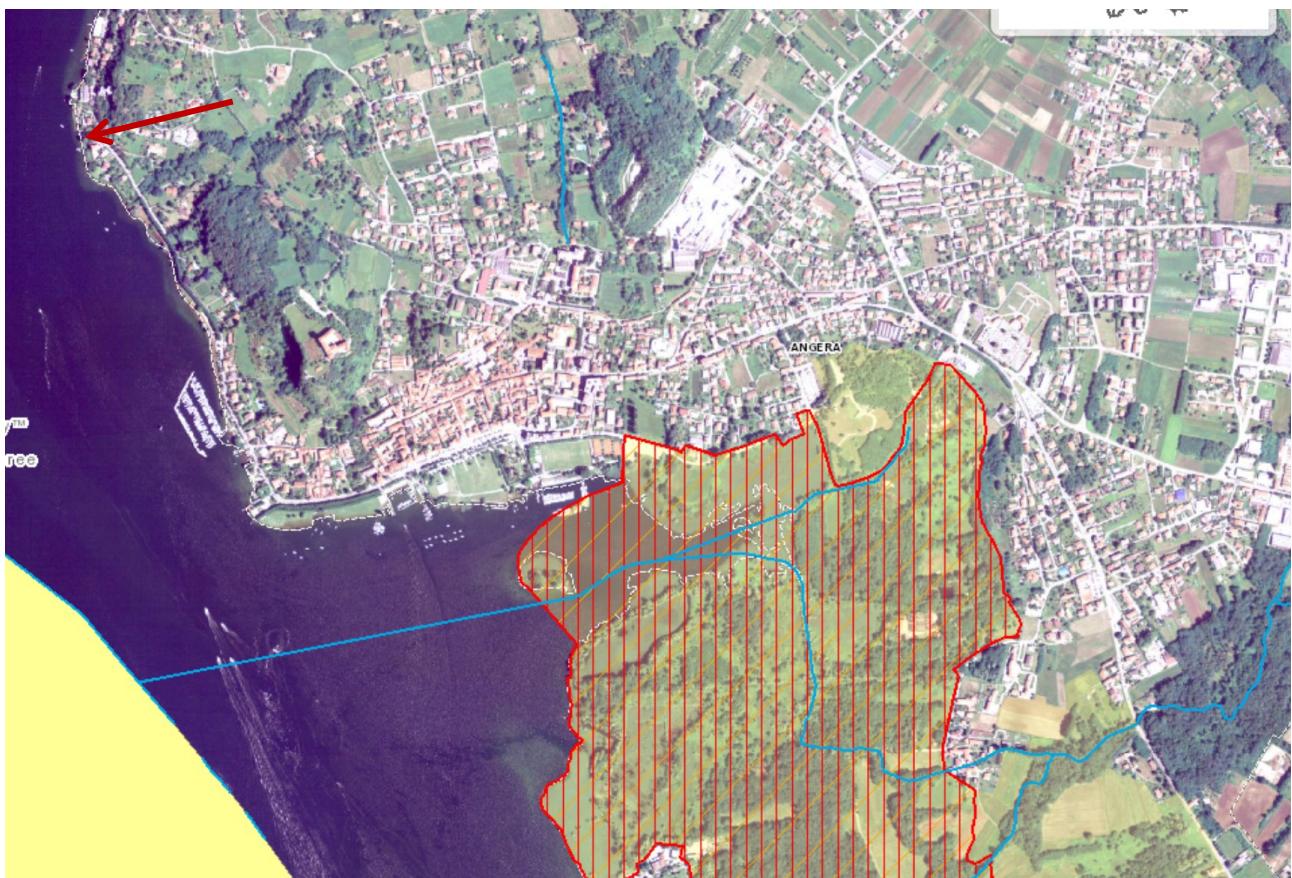
- a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
- b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

5. Ai fini di un possibile recupero di realizzazione fra aree edificate ed aree libere si applicano i seguenti principi:

- a) integrare i progetti di nuova edificazione con proposte relative all'inserimento paesistico dell'opera nel contesto di frangia;
- b) promuovere, in alternativa a forme di intervento edilizio episodiche o isolate, uno sviluppo orientato alla realizzazione funzionale e morfologica delle aree di frangia.

/ 2.4. Rete ecologica CMF-T

L'area non risulta ricompresa all'interno del progetto di rete ecologica CMF-T, gli interventi non saranno pertanto da assoggettare a valutazione di Incidenza.



/ 2.5. Rischio Idraulico PAI e PGRA

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

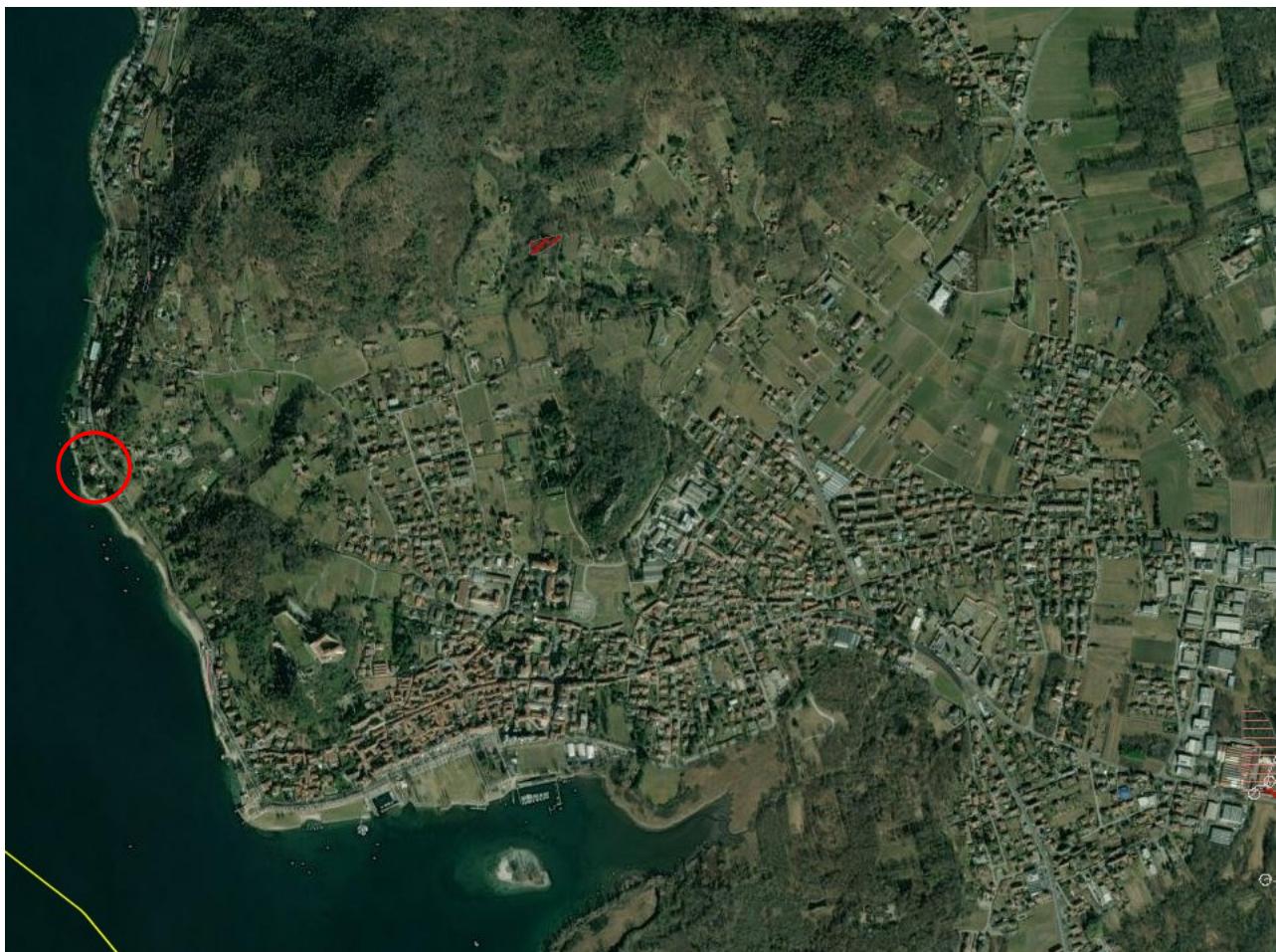


Figura 9 - PAI Geoportale Lombardia

L'area oggetto di valutazione non è ricompresa all'interno di aree di dissesto e fasce fluviali di rischio.

Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)



Figura 10 - PGRA Geoportale Lombardia

L'area in oggetto si trova, per la porzione più a ovest, entro fasce di pericolosità ACL (Aree Costiere Lacuali) con scenari di pericolosità da frequente a raro.

Per tali aree la DGR X/6738 del 19.06.2017 dispone che:

- a) nelle aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H), si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia A dalle norme di cui al "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.d.A. del PAI;
- b) nelle aree interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M), si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia B dalle norme del "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.d.A. del PAI;
- c) nelle aree interessate da alluvioni rare (aree P1/L), si applicano le disposizioni di cui all'art. 31 delle N.d.A. del PAI.

Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. I);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturalazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi culturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;

- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono

soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 31. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000

/ 2.6. Piano di Indirizzo Forestale (PIF)



Figura 11 - PIF Provincia di Varese

- ▲ Boschi trasformabili (Art. 30 NTA)
- ▲ Boschi non trasformabili / Sup. boscata
 - Bosco non trasformabile
 - Superficie boscata (L.R.31/08 art. 43)

Nell'area in oggetto non sono presenti superfici boscate.

2.7. Aree protette

Il territorio della Provincia di Varese è caratterizzato dalla presenza di numerose aree protette; nel Comune di Ranco in Modo specifico è individuato un PLIS - Parco del Golfo della Quassa.

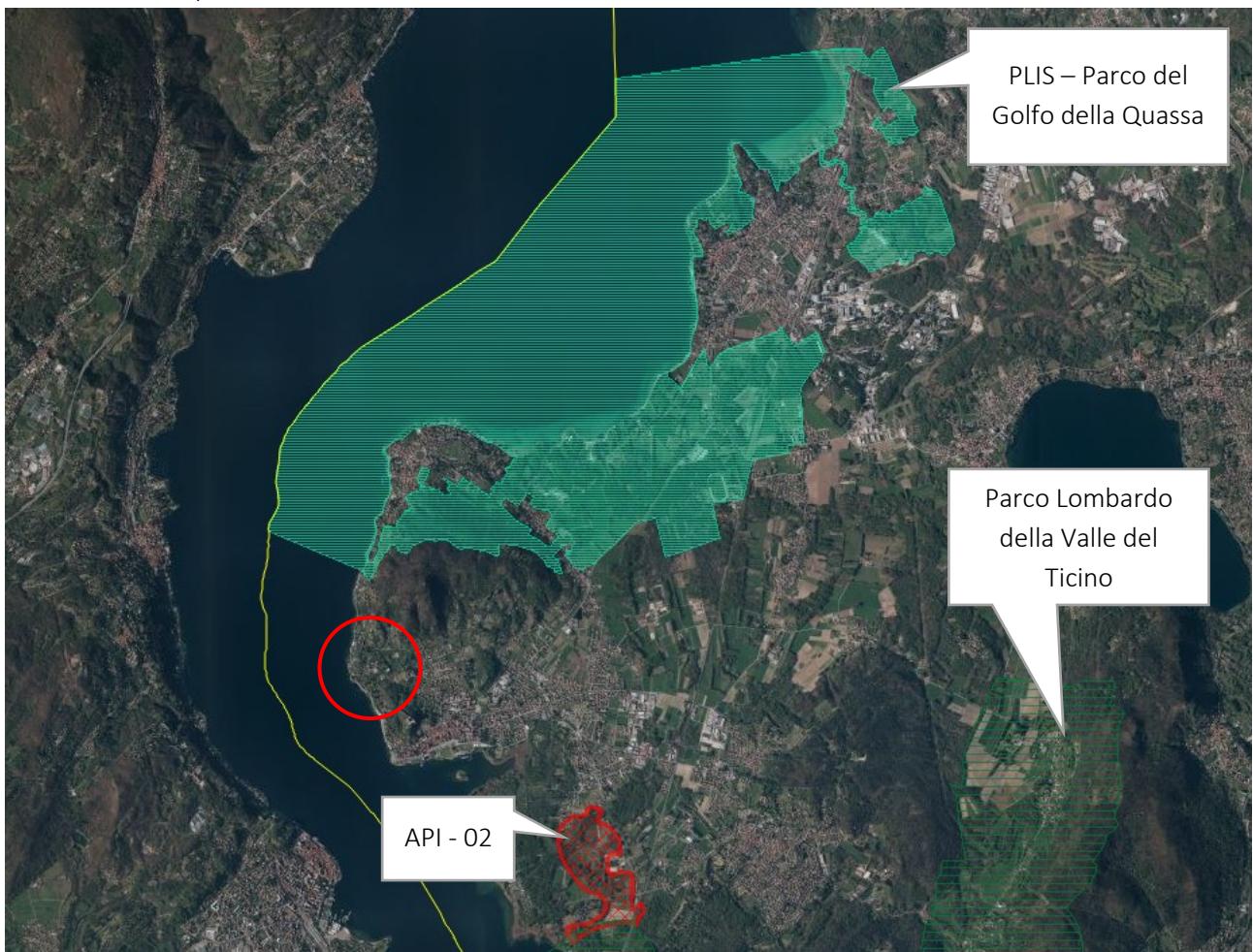


Figura 12 - Aree protette - Geoportale Lombardia.

L'area oggetto di valutazione si trova esterna ad aree protette.

/ 2.8. Aree Natura 2000



Figura 13 - Mappa aree natura 2000 - Geoportale nazionale

Nelle vicinanze dell'area in oggetto sono presenti alcuni siti della Rete Natura 2000, tuttavia l'area non ricade in nessuno di essi.

ZPS IT2010502 – Canneti del Lago Maggiore (a nord – est e a sud- est del comparto)

ZSC IT2010015 - Palude Bruschera

/ 2.9. SIBA e SIRBeC

SIBA – Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici

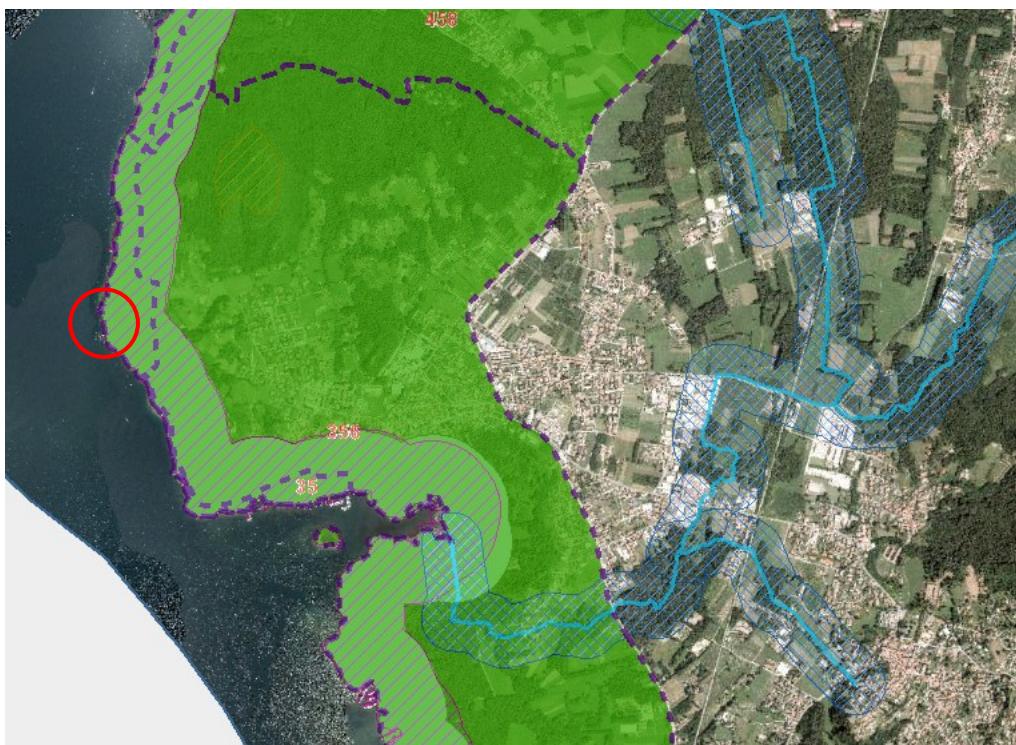


Figura 14 - SIBA Geoportale Lombardia

Alvei fluviali tutelati



Arearie rispetto corsi d'acqua tutelati



Territori contermini ai laghi



Area di notevole interesse pubblico



Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici - art. 19-c5



L'area oggetto di valutazione viene identificata nella cartografia del SIBA come

- Area di notevole interesse pubblico, e nello specifico:
 - Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici – PPR Art 19 – Comma 5
 - 50 – Zona costiera, Angera (Art 136 Comma1 Lettera d);
 - 356 – Punti di vista da piazze, strade e natanti, Comune di Angera (Art 136 Comma1 Lettera c, d);
 - Territori contermini ai laghi (art.142 lett. a)

In riferimento all'articolo 19 comma 5 del PPR vedasi capitolo 2.1 della presente relazione.

SIRBeC – Sistema Informativo Regionale dei Beni Culturali



Figura 15 - SIRBeC - Geoportale Lombardia

Nel Comune di Angera sono presenti due edifici catalogati dal SIRBeC come patrimonio storico architettonico:

- Complesso della Rocca Borromeo
- Museo Civico Archeologico di Angera.

La presenza di tali edifici nel territorio comunale risulta non rilevante ai fini della presente indagine.

/ 2.10. PGT - Piano di Governo del Territorio

/ 2.10.1. Carta dei vincoli del DdP



Figura 16 - ANG PGT DP 04 VINCOLI



FASCIA DI RISPECTO VINCOLATA D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (300 m)
Lago
(Fonte: Provincia di Varese - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)



VINCOLO PAESISTICO TERRITORIALE
(Fonte: Commissione per la tutela delle bellezze naturali
della Provincia di Varese)



BELLEZZE D'INSIEME
(Fonte: Regione Lombardia - Sistema Informativo Beni Ambientali)

/ 2.10.2. Vincoli ambientali paesaggistici del PdR

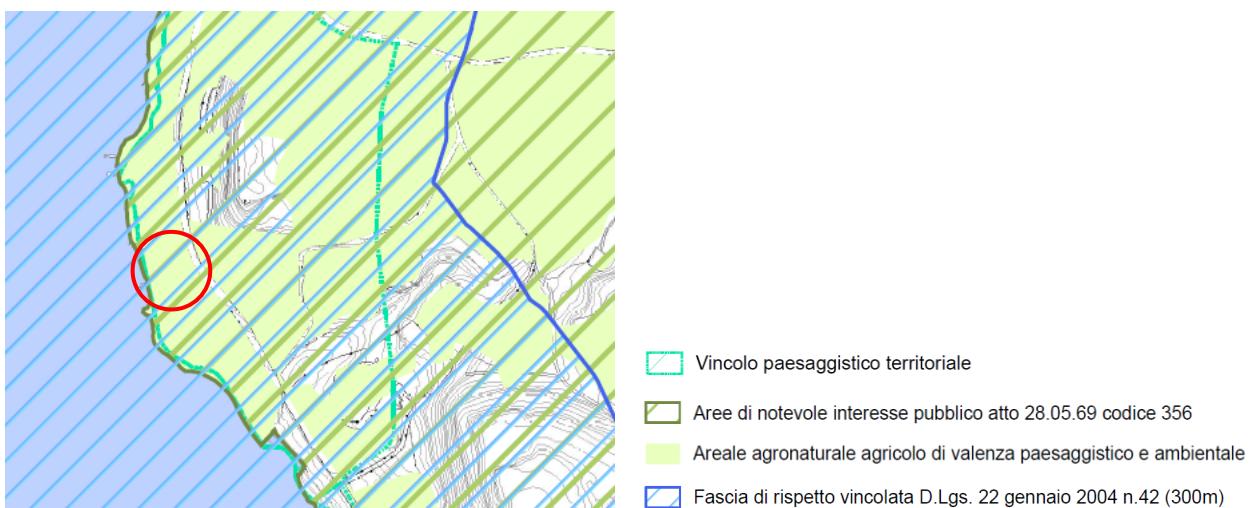


Figura 17 - PR1.2_vincoli ambientali

La carta dei vincoli del PDR individua per l'area i seguenti vincoli:

- Area di notevole interesse pubblico;
- Fascia di rispetto dei laghi;
- Vincolo paesaggistico territoriale.

/ 2.10.3. Vincoli amministrativi del PdR

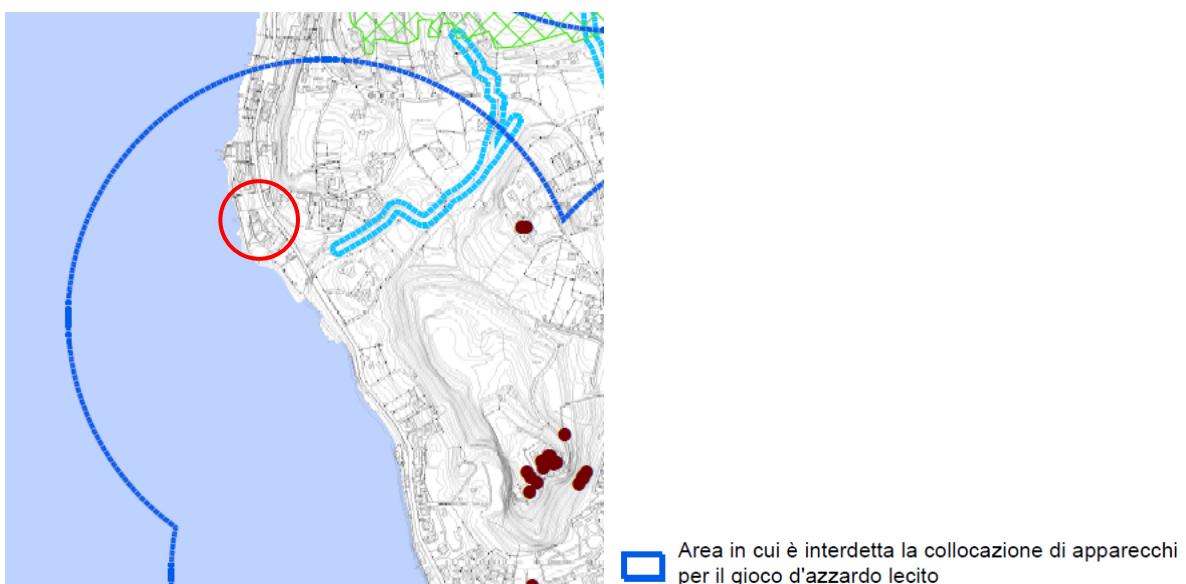


Figura 18 - PR1.3_vincoli amministrativi

Nella cartografia di piano non sono individuati vincoli di interesse per il presente studio.

/ 2.10.4. Carta della sensibilità paesaggistica

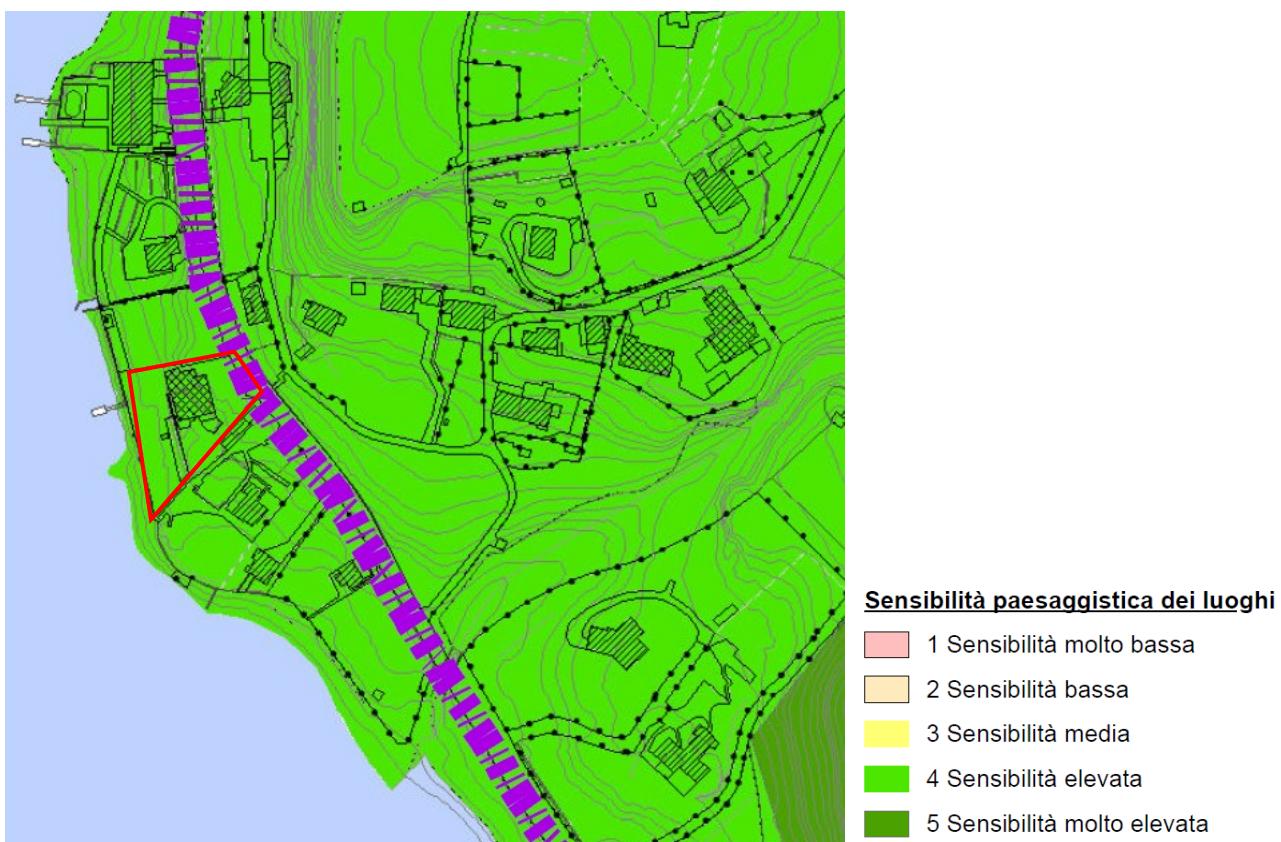


Figura 19 -DP09 - Carta delle sensibilità - variante

■■■■■ Isopercettiva cinematica

L'area in oggetto risulta classificata in un ambito con sensibilità paesaggistica 4 – elevata.
L'asse della Sp.69 in questa cartografia viene rappresentato come Isopercettiva cinematica.

/ 2.10.5. Previsioni di Piano del DdP

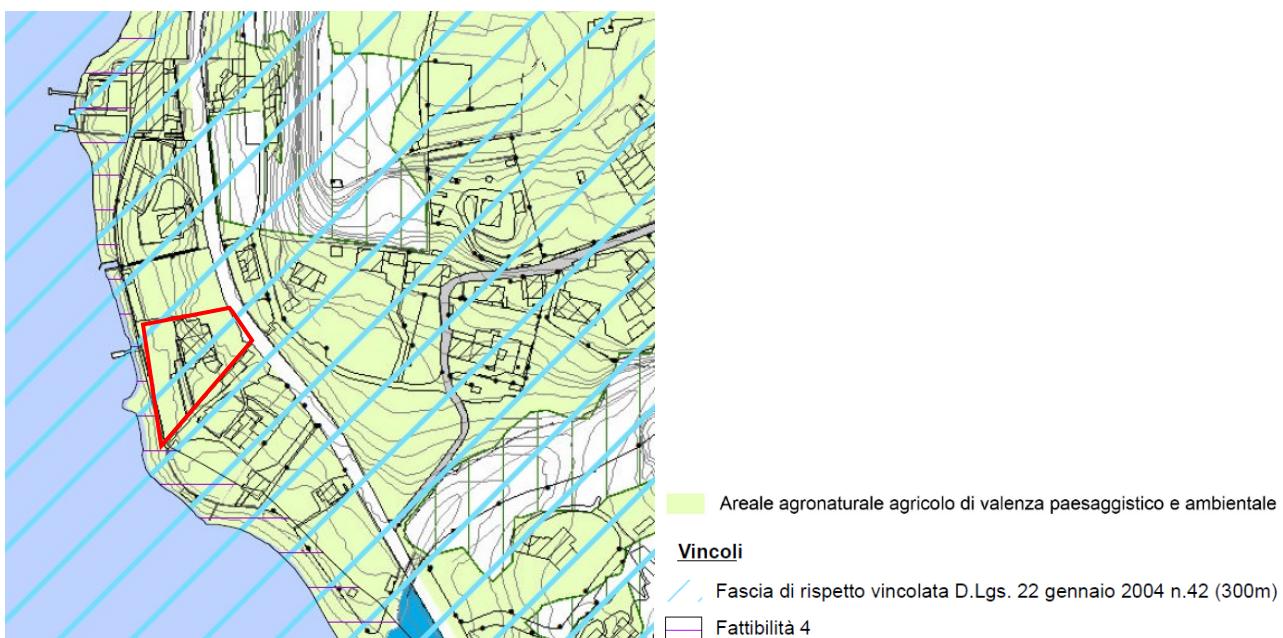


Figura 20 - DP11.1_previsioni

La porzione a ovest dell'area in oggetto, ovvero la linea di costa lacuale, è classificata come classe di fattibilità geologica 4.

L'area in oggetto è inserita tra gli areali agronaturali; viene riportata nuovamente anche la fascia di rispetto di 300 m dai laghi.

/ 2.10.6. Quadro urbanistico del PdR

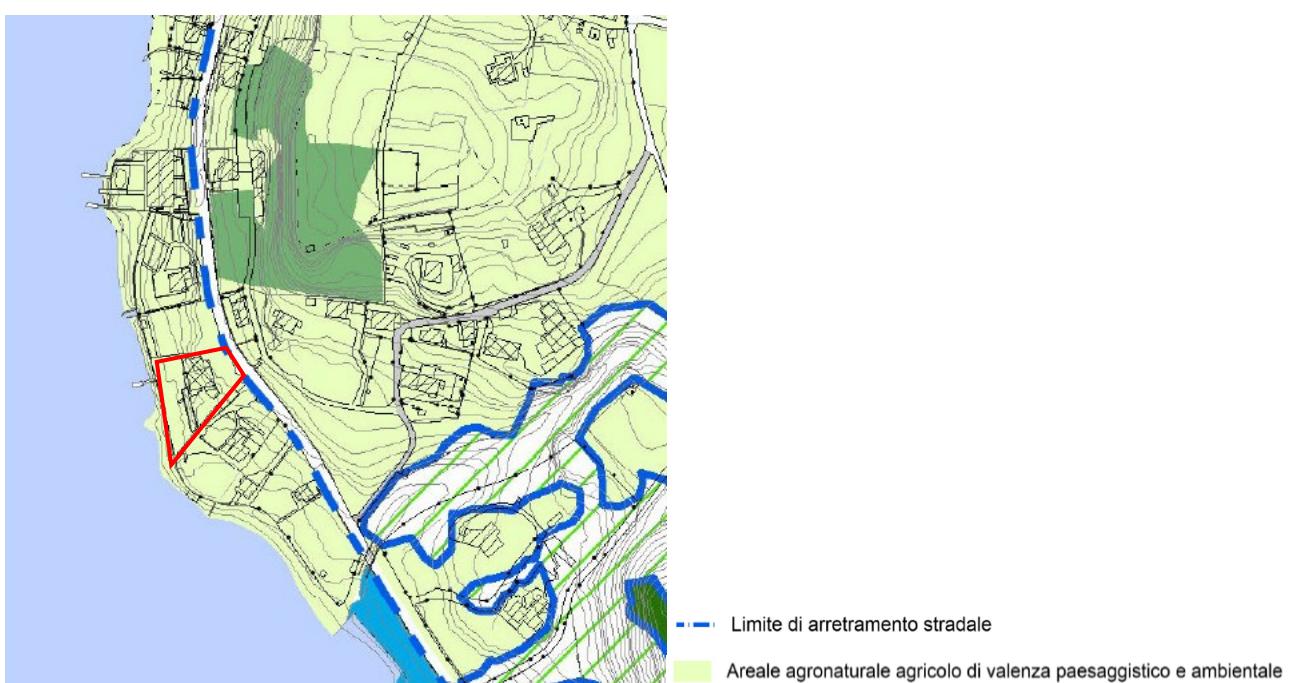


Figura 21 - PR2_quadro generale

L'area in oggetto è inserita tra nell'"Areale agronaturale di valenza paesaggistico ambientale".

Si riporta di seguito l'articolo inerente l'areale in questione, contenuto nelle NTA del PGT comunale:

ART. 42 - AREALE AGRO NATURALE AGRICOLO DI VALENZA PAESAGGISTICO AMBIENTALE

1. Sono aree agricole di particolare interesse dal punto di vista ambientale e paesaggistico in quanto comprendenti le parti parzialmente edificate poste sui versanti che prospettano verso il lago; sono aree anche interessate da solchi vallivi e da boschi, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo pratica-coltiva in atto o aree costituite da giardini e parchi di significativa consistenza.

2. Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato, e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

Gli appezzamenti entro tali ambiti possono essere utilizzati ai fini dell'edificazione negli ambiti di cui agli Areali agricoli produttivi e negli ambiti agricoli previsti dai PGT dei Comuni contermini, secondo gli indici previsti al medesimo articolo.

3. In questo areale sono ammessi unicamente gli interventi di recupero. E' sempre possibile il recupero ai fini abitativi dei volumi e spazi di qualsiasi origine, anche di tipo rurale, attualmente non utilizzati. Sono consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi di recupero, nonché la demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime. E' ammesso inoltre un incremento una tantum, limitatamente a 60 mq di Slp complessivi per edifici aventi destinazione residenziale alla data di approvazione del PGT; tale incremento è perseguitabile solo a seguito della riqualificazione morfologica e paesaggistica dell'edificio e degli spazi liberi. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto ambientale e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63-64-65 della l.r. 12/2005, è ammesso, nel caso di sopraelevazione, mantenere le Dc, Ds preesistenti

5. Negli ambiti di pertinenza degli edifici esistenti già residenziali, è ammissibile la realizzazione di edifici accessori anche a soggetti non aventi i requisiti soggettivi dell'art. 60 della l.r. 12/2005 comprese le autorimesse e sono consentite sistemazioni dei giardini.

6. Non sono consentite nuove edificazioni-

7. Modalità di intervento: intervento diretto.

8. Gli interventi nella detta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate con riferimento agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale e quindi saranno sottoposti al parere della Commissione paesaggio

9. E' consentita, previo parere della Commissione per il Paesaggio, la realizzazione di recinzioni con la tipologia in legno, unicamente se a protezione di attività produttive diverse dall'agricolo, consentendo comunque la diversificazione della fauna.

10. Per quanto riguarda la presenza di edifici/rustici sparsi negli areali agronaturali che hanno ormai perso l'originaria funzione agricola si introducono le seguenti norme finalizzate al recupero di tale patrimonio storico, culturale identitario dei luoghi.

Per tali edifici, la destinazione d'uso è, di massima, quella agricola originaria.

Potrà essere ammesso il cambio di destinazione nella sola ipotesi che concorrono tutte le seguenti condizioni:

- che dell'edificio risulti accertata una abituale occupazione, seppur temporanea;
- che l'edificio presenti i presupposti della abitabilità, in particolare che i locali di abitazione in esso recuperabili abbiano i requisiti prescritti dal vigente Regolamento d'Igiene;
- che l'edificio venga preventivamente dotato di un idoneo sistema di smaltimento delle acque luride, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 8 del Regolamento Regionale n. 3/2006 e nel rispetto di quanto prescritto nell' art. 2.9 delle presenti norme.

11. Il recupero delle strutture edilizie esistenti, potrà avvenire solo attraverso interventi riconducibili alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della l.r. 12/05, e con il vincolo di mantenimento delle tipologie e dell'utilizzo di materiali consoni con quelli esistenti, conservando gli elementi architettonici e i materiali originali.

Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovranno mantenere le originali caratteristiche di naturalità con superficie a prato e percorsi o limitate aree di sosta lastricate in pietra. Per gli eventuali dislivelli che richiedono manufatti di sostegno, questi saranno realizzati con muretti in pietra a secco e dovranno disporre di adeguati sistemi di percolazione di acque meteoriche

Qualsiasi intervento proposto dovrà comunque essere verificato con lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica le cui norme tecniche, la carta di fattibilità e la carta dei vincoli, hanno carattere prevalente rispetto alle altre norme indicate negli atti del P.G.T..

Ogni intervento di recupero sarà valutato in relazione all'accessibilità e alle opere di urbanizzazione che dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nelle norme vigenti in materia.

L'immobile oggetto di intervento, situato in via della Libertà n.1 nel Comune di Angera, ricade in un'area agricola di particolare interesse ambientale e paesaggistico, come definito dal PGT vigente. Tale area comprende porzioni parzialmente edificate sui versanti prospicienti il lago, caratterizzate da solchi vallivi, boschi e giardini di significativa consistenza.

Secondo le disposizioni normative, in tali ambiti non sono consentite nuove edificazioni, ma sono ammessi interventi di recupero finalizzati alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. In particolare, è consentito il recupero a fini abitativi degli spazi inutilizzati, compresi quelli di origine rurale, con possibilità di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime.

Viene inoltre riportato l'art.67- disciplina delle opere riguardanti lo specchio d'acqua:

ART. 67 DISCIPLINA DELLE OPERE RIGUARDANTI LO SPECCHIO D'ACQUA

1. Pontili: per pontili si intendono le installazioni galleggianti, attrezzati per l'approdo, l'ormeggio delle imbarcazioni, nel caso anche di prolungata permanenza in acqua.

I pontili dovranno essere ancorati tramite ancoraggi sommersi flessibili (catenarie e simili) evitando pali che fuoriescono dal piano di calpestio.

Il piano di calpestio sarà rivestito con doghe in legno o simil-legno a norma di legge.

I sistemi di giunzione saranno realizzati con ammortizzatori in neoprene in grado di garantire sicurezza e silenziosità.

L'ormeggio delle imbarcazioni al pontile sarà garantito da molle d'ormeggio costituite da giunti elastici in grado di garantire un'azione ammortizzante e silenziosa.

Nel caso di allacciamenti tecnologici, i pontili dovranno essere provvisti da canalette di servizio costituite da due vani laterali per l'alloggiamento degli impianti, ricoperti da copri-canalette anche non rivestite in legno

Eventuali erogatori di servizi (elettricità, acqua potabile, aria compressa, ecc.) e i sistemi di pompaggio evacuazione acque nere o di sentina, posti sui pontili dovranno essere realizzati in materiali e colori compatibili dal punto di ambientale e paesaggistico.

Dovranno essere rispettate tutte le norme di sicurezza previste dalle vigenti norme in particolare il R.R. n. 9/2008 "Regolamento della segnalazione e delle vie di navigazione interna".

2. Scivoli d'alaggio: per scivoli di alaggio o di varo, si intendono i manufatti posti sulla riva in grado di favorire l'accesso al lago o il rimessaggio dei natanti.

I manufatti di natura fissa dovranno essere realizzati con specifica attenzione ambientale e per un corretto inserimento paesaggistico. Le pavimentazioni dovranno essere costituite da elementi a mattonelle opportunamente corrugate o a "rizzata lombarda", delimitate da cordoli in pietra. I fianchi dovranno essere rivestiti sempre in materiale lapideo.

3. Aree destinate alla realizzazione di pontili, campi boe: nuovi pontili, scivoli d'alaggio o campi boe per attività di marina o ampliamento dei pontili e campi boe esistenti sono consentiti unicamente all'interno degli "Ambiti di Trasformazione Urbanistica" che prevedono la realizzazione di marine o in aree individuate dal PIANO DEI PORTI E ORMEGGI approvato dall'Amministrazione Comunale. Al di fuori di questa sono consentite unicamente boe singole ad uso privato.

/ 2.10.7. La componente geologica

Fattibilità geologica



Figura 22 - Fattibilità geologica

L'area in oggetto risulta inserita in diverse classi di fattibilità, in ordine dalla costa verso l'entroterra vi sono:

- Classe 4F - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico, geotecnico e idrogeologico
- Classe 3L – Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e idrogeologico
- Classe 3M - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e idrogeologico
- Classe 3H – Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

Si riporta di seguito l'articolo relativo alla fattibilità contenuto nelle norme geologiche di Piano.
Art 3 – Classi di fattibilità geologica

- **Classe 3 (colore arancione): Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe comprende le aree nelle quali sono state rilevate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove *in situ* e di laboratorio. Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

- **Classe 4 (colore rosso): Fattibilità con gravi limitazioni**

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Norme generali valide per tutte le classi di fattibilità geologica 4

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

Come ricordato negli articoli precedenti e indipendentemente dalle prescrizioni e indicazioni contenute nelle singole classi di fattibilità individuate (e di seguito illustrate) si ricorda che **le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.**

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05/, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste 14/01/2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni".

Tale normativa indica che per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, sia pubblico che privato, deve essere prevista la caratterizzazione geologica e la modellazione geotecnica dei terreni ottenuta per mezzo di studi, rilievi, indagini e prove, commisurate alla importanza ed estensione delle opere in progetto.

Le relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/01/08 hanno lo scopo di valutare la fattibilità delle opere, garantire la stabilità e la sicurezza dei manufatti limitrofi e l'idoneità delle scelte progettuali ed esecutive.

CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI				
CLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITÀ	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
3H	Arearie vulnerabili dal punto di vista idrogeologico	Arearie con bassa soggiacenza della falda acquifera	<p>Presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche; • Falda libera a bassa soggiacenza; 	<p>Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).</p> <p>Si rende necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI).</p> <p>La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque comprese quelle bianche (RE).</p> <p>L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.</p> <p>È richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV).</p> <p>Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistica ambientale (IRM). Per la progettazione di opere di difesa dalle acque si dovranno privilegiare soluzioni con l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (SCI).</p>

CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI				
CLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITÀ	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
3L	Arearie vulnerabili dal punto di vista idraulico e idrogeologico	Arearie Costiere Lacuali (ACL) interessate da alluvioni poco frequenti (P2) caratterizzate anche da terreni che presentano una bassa soggiacenza della falda	<p>Presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree esondabili (esondazioni lacuali) • Falda libera a bassa soggiacenza; • Aree a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche; • Terreni con scadenti caratteristiche geotecniche • Arearie con riporti di materiale e/o aree colmate 	<p>Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).</p> <p>È richiesta la redazione di uno studio di compatibilità idraulica degli interventi ed uno studio idraulico di dettaglio per la definizione delle aree esondabili nell'intorno dell'area di interesse.</p> <p>In particolare realizzare di piani interrati o seminterrati e adibire i piani terra ad abitazione saranno consentiti solo se lo studio di compatibilità idraulica richiesto permetterà di escluderà la presenza di rischi per l'incolmabilità di strutture e persone.</p> <p>Si rende necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità idrogeologica dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture (CI). È richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV).</p> <p>Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistica ambientale (IRM). Per la progettazione di opere di difesa dalle acque si dovranno privilegiare soluzioni con l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (SCI). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avvisarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".</p>

CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI				
CLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
3M	Areae vulnerabili dal punto di vista idraulico e idrogeologico	Arearie Costiere Lacuali (ACL) interessate da alluvioni poco frequenti (P2) caratterizzate anche da terreni con bassa soggiacenza della falda acquifera	Presenza di: <ul style="list-style-type: none">• Aree esondabili;• Aree a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti e con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche;• Falda libera a bassa soggiacenza;	Esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). È richiesta la redazione di uno studio di compatibilità idraulica degli interventi ed uno studio idraulico di dettaglio per la definizione delle aree esondabili nell'intorno dell'area di interesse. In particolare realizzare piani interrati o seminterrati e adibire i piani terra ad abitazione saranno consentiti solo se lo studio di compatibilità idraulica richiesto permetterà di escluderà la presenza di rischi per l'incolmata di strutture e persone. L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. È richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV). Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistica ambientale (IRM). Per la progettazione di opere di difesa dalle acque si dovranno privilegiare soluzioni con l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (SCI).
CLASSE 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI				
CLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
4F	Areae vulnerabili dal punto di vista idraulico, geotecnico e idrogeologico	Arearie Costiere Lacuali (ACL) interessate da alluvioni frequenti (P3) con battente idrico superiore a 2 m caratterizzate anche da terreni che presentano una bassa soggiacenza della falda e con locale presenza di terreni di riporto	Presenza di: <ul style="list-style-type: none">• Aree frequentemente allagabili a causa di esondazione del Lago con altezze idriche superiori a 2 m• Terreni con scadenti caratteristiche geotecniche Locale presenza di terreni di riporto	Sono consentite solo opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza (idrogeologica o idraulica) dei siti. Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica. Per gli edifici esistenti ricadenti in classe 4 sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. È fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio, attraverso studi di compatibilità con le condizioni di dissesto, secondo quanto previsto dall'Allegato 2 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 "Procedure per la valutazione della pericolosità da frana". È richiesta la redazione di uno studio di compatibilità idraulica degli interventi ed uno studio idraulico per la definizione delle aree esondabili nell'intorno dell'area di interesse. Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello. <u>Indagini di approfondimento necessarie:</u> sono necessarie indagini geotecniche e geognostiche (IGT) e verifiche di compatibilità idraulica. Tali indagini devono essere finalizzate alla progettazione di opere o interventi di protezione e mitigazione del rischio. <u>Interventi da prevedere:</u> a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM). Sono da prevedere in tutti i casi interventi di difesa del suolo (DS), la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo (RE).
4G		Arearie Costiere Lacuali (ACL) interessate da alluvioni frequenti (P3) con battente idrico superiore a 2 m caratterizzate anche da terreni torbosì/paludosì e con bassa soggiacenza della falda		

Carta dei vincoli

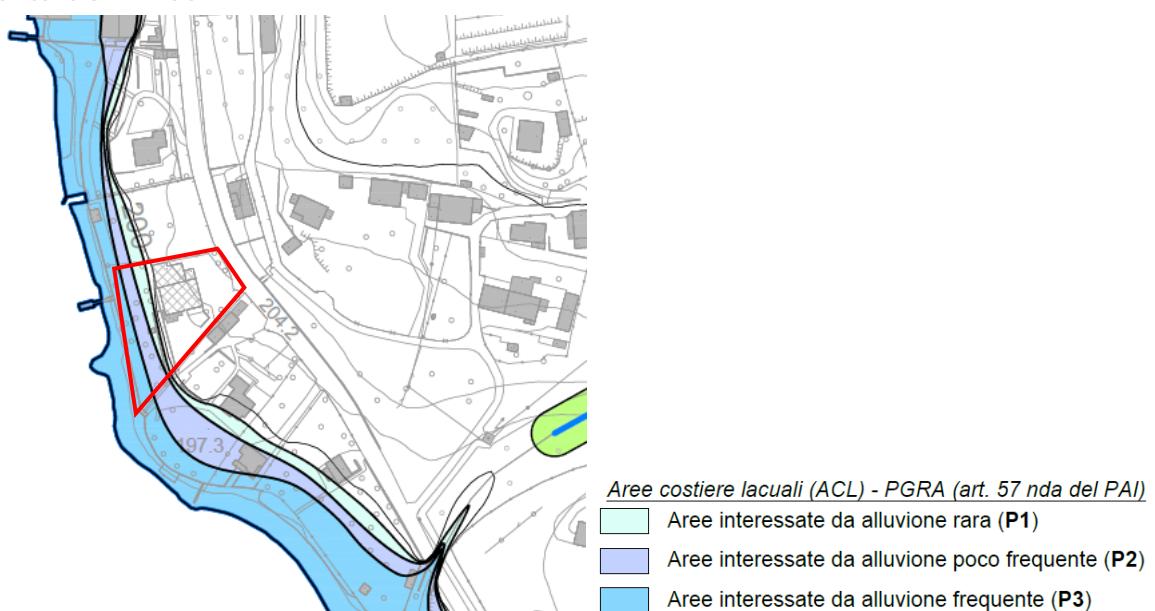


Figura 23 - Tavola 5 - Vincoli

Nello studio geologico del PGT vengono recepite le indicazioni contenute nel PGRA per quanto riguarda le aree interessate da alluvioni da frequenti a rare. Da tale recepimento sono quindi derivate le classi di fattibilità in precedenza individuate e le relative norme.

/ 3. STATO DI FATTO

/ 3.1. Stato dell'immobile

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene tramite un varco carraio prospiciente la Strada Provinciale n. 4.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre a un sottotetto abitabile e un piano seminterrato. Attualmente, l'edificio risulta in stato di dismissione mentre precedentemente era adibito a struttura ricettiva con annessa attività di ristorazione.

Il piano terra, dove è collocato l'ingresso principale, accoglieva le funzioni comuni, quali reception, sala ristorante e locali accessori, oltre ai locali di preparazione e somministrazione degli alimenti. Il collegamento tra i diversi livelli è garantito da una scala interna e da un ascensore.

I piani primo, secondo e terzo ospitavano le camere dell'albergo, mentre al primo livello seminterrato si collocavano ulteriori camere, oltre a locali tecnici e di servizio.

L'area pertinenziale compresa tra il fabbricato e la sede stradale è prevalentemente pavimentata ed è destinata a parcheggi, viabilità interna e spazi di manovra. L'area posta tra l'edificio e il fronte lacustre è invece sistemata a verde con terrazzamenti.

Come documentato nella relazione tecnica, l'immobile è il risultato di un processo edificatorio avviato in epoca antecedente al 1956, con successivi interventi di trasformazione e ampliamento realizzati in epoche successive, fino a configurare l'attuale stato di fatto. Si ipotizza infatti che la costruzione del primo nucleo del fabbricato possa essere fatta risalire attorno all'anno 1950.

L'immobile è caratterizzato da un sistema costruttivo misto, sedimentatosi nei diversi interventi ristrutturativi e ampliativi occorsi negli anni.

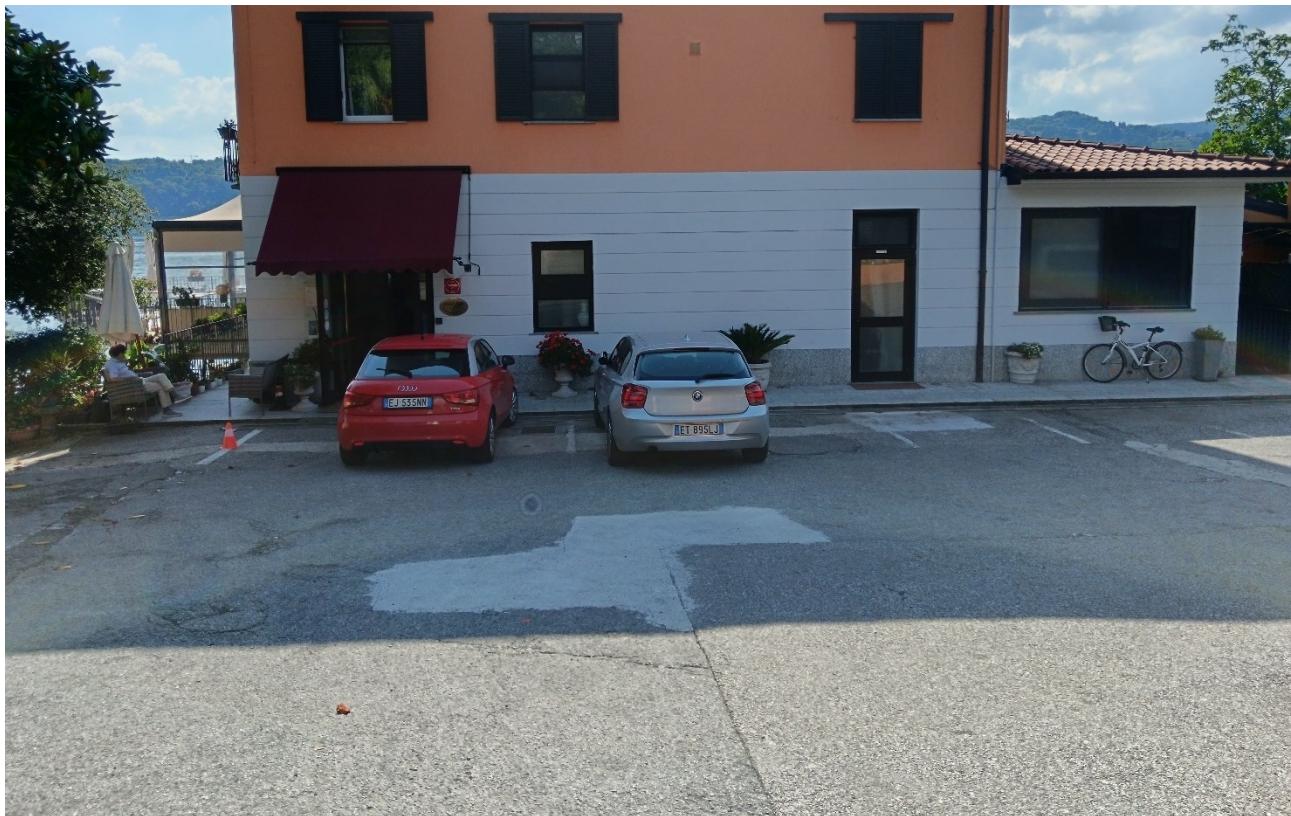
/ 3.2. Ricognizione fotografica



Figura 24 - Prospetto est - lato strada

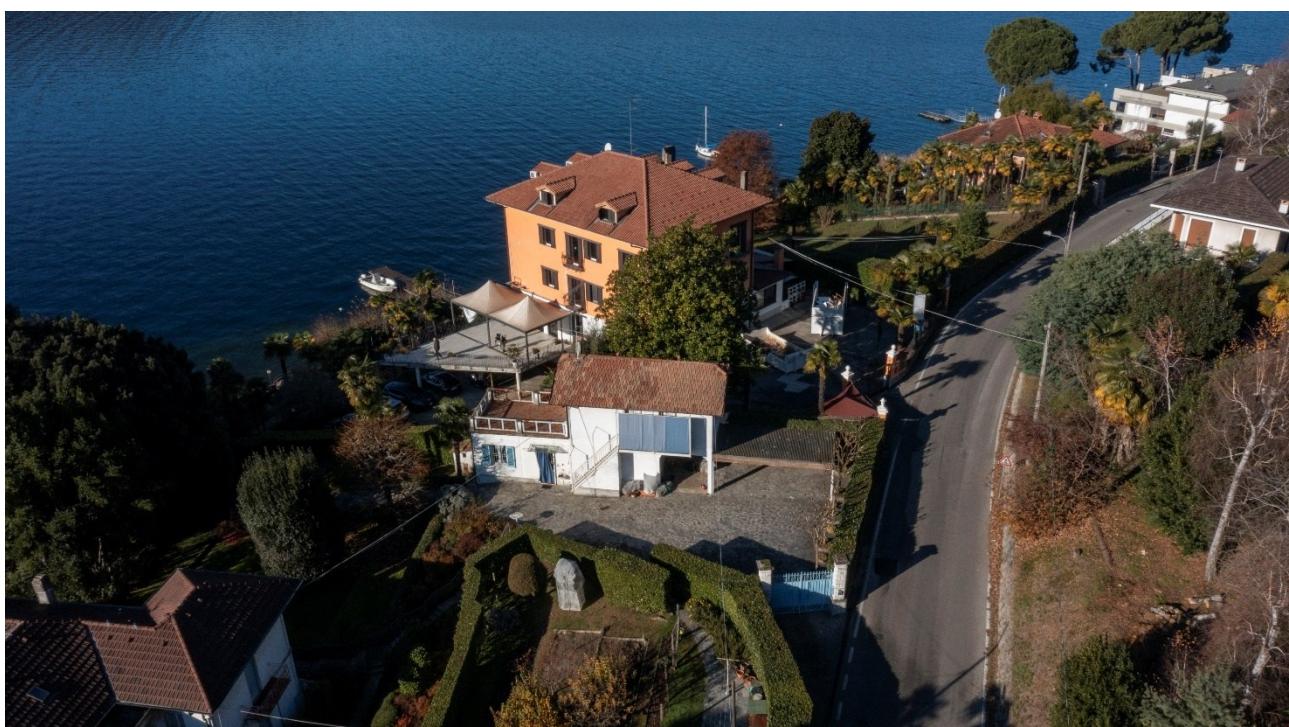


Figura 25 - Prospetto sud











/ 4. PROGETTO

L'intervento progettuale propone la sostituzione in ottica rigenerativa dell'edificio esistente, nel rispetto della morfologia e delle caratteristiche architettoniche del contesto. Saranno inoltre impiegati materiali compatibili con quelli originari, prevedendo la ripresa di elementi e stilemi architettonici storici riconducibili alle tipologie tradizionali riscontrabili lungo le coste del Lago Maggiore.

In sintesi, il progetto prevede:

- Cambio di utilizzo da ricettivo-alberghiero a foresteria aziendale;
- Demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente;
- Reinterpretazione architettonica dell'edificio;
- Modifica della morfologia della copertura e del piano sottotetto;
- Realizzazione di un'autorimessa interrata;
- Realizzazione di un ulteriore piano seminterrato;
- Ridefinizione delle pertinenze e realizzazione di una nuova piscina.

/ 4.1. Cambio di utilizzo da ricettivo-alberghiero a foresteria aziendale

Il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente dismesso che anzitempo al suo abbandono ospitava i locali dell'ex albergo Lido di Angera con annesso ristorante.

Di fatto quindi si configura un cambio di utilizzo all'interno della medesima destinazione d'uso ovvero quella "turistico ricettiva" così come definita dal DPR 380 art.23 comma 1.

La Foresteria Aziendale è di fatto una struttura ricettiva destinata ad ospitare temporaneamente dipendenti, collaboratori, consulenti o ospiti esterni di un'azienda, in occasione di trasferte lavorative, formazione, eventi aziendali o attività operative.

Tale struttura e non è destinata al pubblico indistinto, bensì a una utenza selezionata e connessa all'attività d'impresa.

Pur potendo offrire servizi simili a quelli alberghieri (alloggio, pulizia, talvolta ristorazione), non ha finalità turistiche e non rientra tra le strutture ricettive tradizionali disciplinate dalle normative regionali sul turismo, ma segue una disciplina più legata alla funzione.

/ 4.2. Demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente

Come già in precedenza accennato, l'art.42 comma 3 del PDR prevede per l'area in oggetto:

3. In questo areale sono ammessi unicamente gli interventi di recupero. E' sempre possibile il recupero ai fini abitativi dei volumi e spazi di qualsiasi origine, anche di tipo rurale, attualmente non utilizzati. Sono consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi di recupero, nonché la demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime. E' ammesso inoltre un incremento una tantum, limitatamente a 60 mq di Slp complessivi per edifici aventi destinazione residenziale alla data di approvazione del PGT; tale incremento è perseguitabile solo a seguito della

riqualificazione morfologica e paesaggistica dell'edificio e degli spazi liberi. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto ambientale e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

Inoltre l'art 3 comma 5 bis del DOPR 380/01 nella sua ultima formulazione ribadisce che:

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antismisica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 14444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Il progetto prevede quindi la ristrutturazione mediante demolizione e successiva ricostruzione con minima variazione del sedime al fine di razionalizzarne la geometria, garantire l'inserimento di un modesto ampliamento in termini di superficie coperta e la realizzazione di un'autorimessa interrata.

Le principali differenze tra il nuovo fabbricato e l'esistente vengono così riassunte:

- Realizzazione di un secondo piano interrato sottostrada al fine di realizzare il collegamento interno verticale con il piano giardino/piscina. Su tale piano verranno inoltre realizzati locali tecnici, cantine e spazi aperti di relazione(porticati);
- Modifica geometrica del terrazzo in affaccio verso sud al fine di razionalizzare e regolarizzare la forma planimetrica. Di tale spazio è prevista la parziale chiusura a formare un ulteriore volume chiuso al piano terra;
- Modifica della geometria del tetto e realizzazione di una copertura del tipo alla francese;
- Modifica posizione e dimensione delle aperture e dei balconi attraverso una reinterpretazione stilistica dell'architettura che ripropone elementi e stilemi architettonici tipici degli edifici signorili in affaccio sulle coste del lago maggiore.

/ 4.3. Reinterpretazione architettonica

Elemento essenziale della progettazione è la volontà di reinterpretare l'architettura esistente attraverso l'inserimento di un fabbricato di pregio, ispirato agli stilemi neoclassici e liberty che caratterizzano la costa del Lago Maggiore.

L'influenza del neoclassicismo, con le sue proporzioni armoniche e l'uso di elementi quali colonne, timpani e cornici marcapiano, è evidente in numerosi edifici rappresentativi della zona lacuale, tra cui ville e palazzi ottocenteschi che si affacciano sulle sponde del lago. Questo stile, diffuso tra la fine del XVIII e l'inizio del XIX secolo, si ritrova in esempi significativi come Villa Ponti ad Arona, con le sue forme eleganti e simmetriche, e Villa San Remigio a Verbania, caratterizzata da una fusione di elementi classici e barocchi.

Parallelamente, il Liberty, affermatosi tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo, ha lasciato un'impronta indelebile sul paesaggio del Lago Maggiore, contribuendo alla creazione di un'architettura raffinata e ricca di decorazioni. Questo stile, noto anche come Art Nouveau, si distingue per l'uso di forme organiche, motivi floreali e sinuose strutture in ferro battuto e vetro.

Sulla sponda occidentale del Lago Maggiore, in Piemonte, troviamo numerosi esempi di edifici in stile Liberty. Villa Fedora a Baveno, antica residenza del compositore Umberto Giordano, è un esempio emblematico, con le sue decorazioni floreali e la fusione armoniosa tra architettura e paesaggio lacustre. Villa Giulia a Verbania, con le sue ampie finestre ad arco, gli affreschi e gli ornamenti naturalistici, rappresenta un'altra testimonianza del gusto Liberty che ha influenzato le residenze signorili dell'epoca. Anche Villa Barberis a Stresa, con le sue raffinate ringhiere in ferro battuto e le decorazioni in stile floreale, esprime perfettamente l'estetica dell'Art Nouveau.

Ulteriori elementi rappresentativi di tale espressione architettonica si possono rilevare nel lungolago di Stresa, che vanta numerosi esempi di architettura Liberty. Tra le testimonianze più significative vi è il Grand Hotel des Iles Borromées, inaugurato nel 1863 e successivamente arricchito da dettagli in stile Liberty. Le sue facciate presentano eleganti decorazioni floreali, ringhiere in ferro battuto finemente lavorate e ampie vetrate.

Accanto al celebre hotel, altre residenze e ville sul lungolago presentano dettagli Liberty, come Villa Amalia, con le sue balaustre e i fregi decorativi, e Villa Muggia, realizzata agli inizi del Novecento con influenze Art Nouveau e un raffinato giardino all'italiana. Anche diversi edifici destinati all'ospitalità, come l'Hotel Regina Palace, mostrano una chiara influenza Liberty con le loro facciate ornate e i ricchi apparati decorativi.

Sulla sponda lombarda del lago, il Liberty ha trovato espressione soprattutto nelle ville e negli alberghi costruiti tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento. Uno degli esempi più rappresentativi è Palazzo Verbania a Luino, costruito all'inizio del XX secolo e concepito come luogo di villeggiatura e centro culturale. La sua architettura è arricchita da balconi decorati, dettagli in ferro battuto e grandi finestre che enfatizzano il rapporto con il paesaggio circostante.

A Laveno-Mombello si trova Villa Frua, che unisce elementi neoclassici con dettagli Liberty, come balaustre in ferro lavorato e decorazioni ispirate al mondo naturale. Infine, a Porto Valtravaglia, diverse residenze private rispecchiano l'influenza del Liberty con facciate decorate, bow-windows e pergolati in ferro battuto.



Villa Ponti (Arona)



Villa San Remigio (Verbania)



Grand Hotel des Iles Borromées (Stresa)



Villa Frua (Laveno Mombello)



Villa Giulia a (Verbania)



Villa Barberis (Stresa)

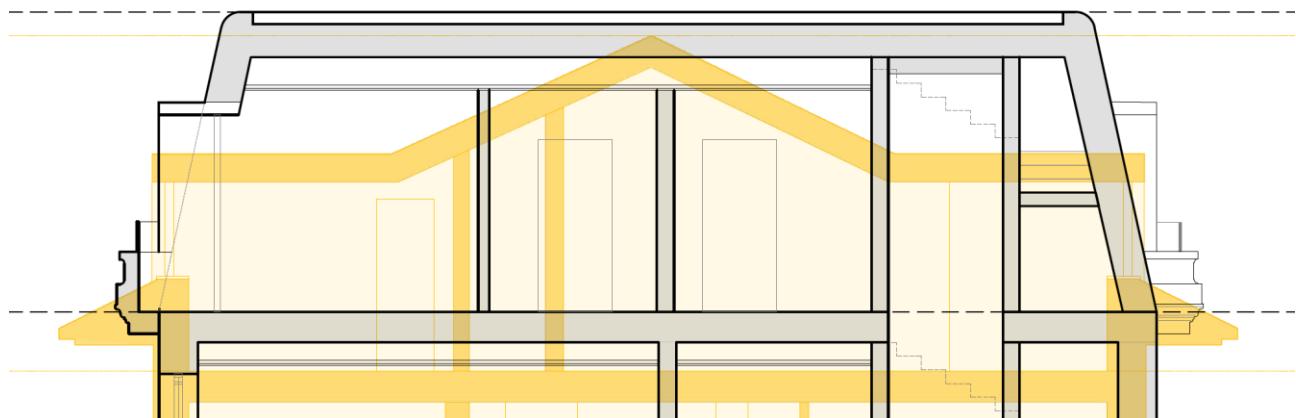
Il progetto intende quindi inserirsi in questo contesto architettonico di grande valore storico e paesaggistico, reinterpretando le caratteristiche del Liberty e del Neoclassico in chiave contemporanea. L'obiettivo è quello di creare un intervento che si integri armoniosamente nel tessuto urbano, rispettando l'identità storica del luogo e contribuendo a valorizzare il patrimonio architettonico della costa lombarda del Lago Maggiore.



/ 4.4. Modifica della copertura e del piano sottotetto

Come già accennato, il progetto prevede la modifica della morfologia della copertura esistente, attualmente a padiglione, adottando una soluzione alla francese. Questo intervento mira a conferire maggiore armonia all'edificio, ispirandosi alle architetture di matrice Liberty già presenti nel contesto lacustre locale.

Tale modifica, pur non alterando sostanzialmente l'altezza massima di progetto (in termini assoluti il nuovo fabbricato sarà più alto di soli 55 cm), garantirà una miglior fruibilità dello spazio sottotetto permettendo al realizzazione di n. 4 camere per una superficie complessiva di 156,94 mq.



/ 4.5. Realizzazione autorimessa interrata

Al fine di garantire al fabbricato la corretta dotazione di posti auto, anche in relazione a quanto prescritto dalle norme di PGT (art.16), si prevede la realizzazione di una nuova autorimessa di tipo interrato posta tra l'edificio esistente e via Libertà.

L'autorimessa avrà una superficie complessiva pari a 226,71 mq e garantirà il rimessaggio di n. 8 veicoli.

L'accesso carrozzi a tali spazi avverrà tramite ricalibrazione della rampa esistente posta lungo il confine sud della proprietà.

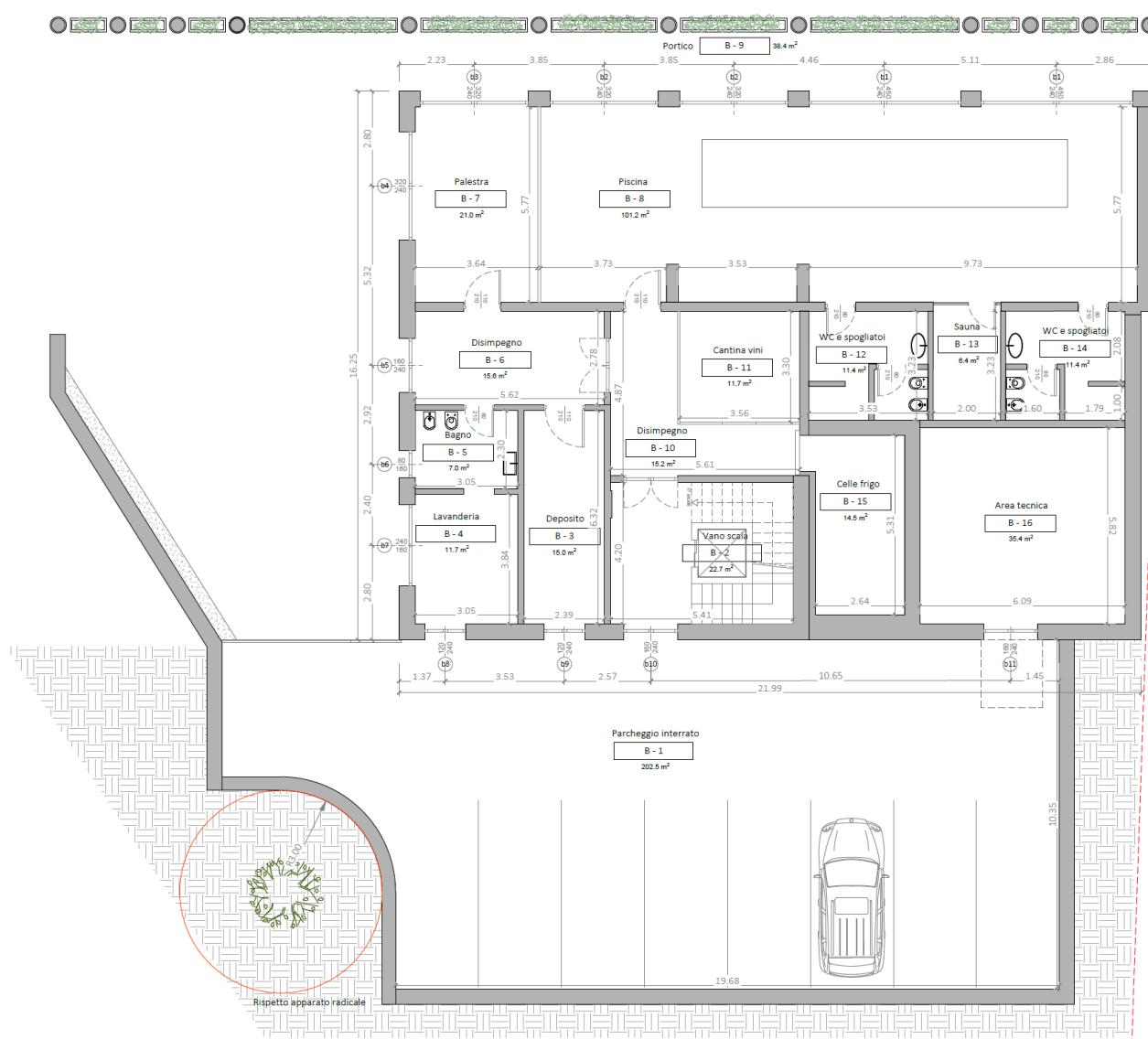


Figura 26 - Pianta piano primo sotto strada

/ 4.6. Realizzazione di un ulteriore piano seminterrato

Il progetto prevede la realizzazione di un ulteriore piano seminterrato al fine di garantire il collegamento interno attraverso il vano scala / ascensore con la zona del giardino e della piscina. In questo piano è prevista la realizzazione di:

- Cantine;
- Locali tecnici al servizio degli impianti del fabbricato;
- Porticati e spazi di relazione coperti;
- Vespaie tecnici

/ 4.7. Modifica delle pertinenze e realizzazione nuova piscina

Per quanto riguarda l'area pertinenziale del fabbricato, gli interventi principali previsti dal progetto sono i seguenti:

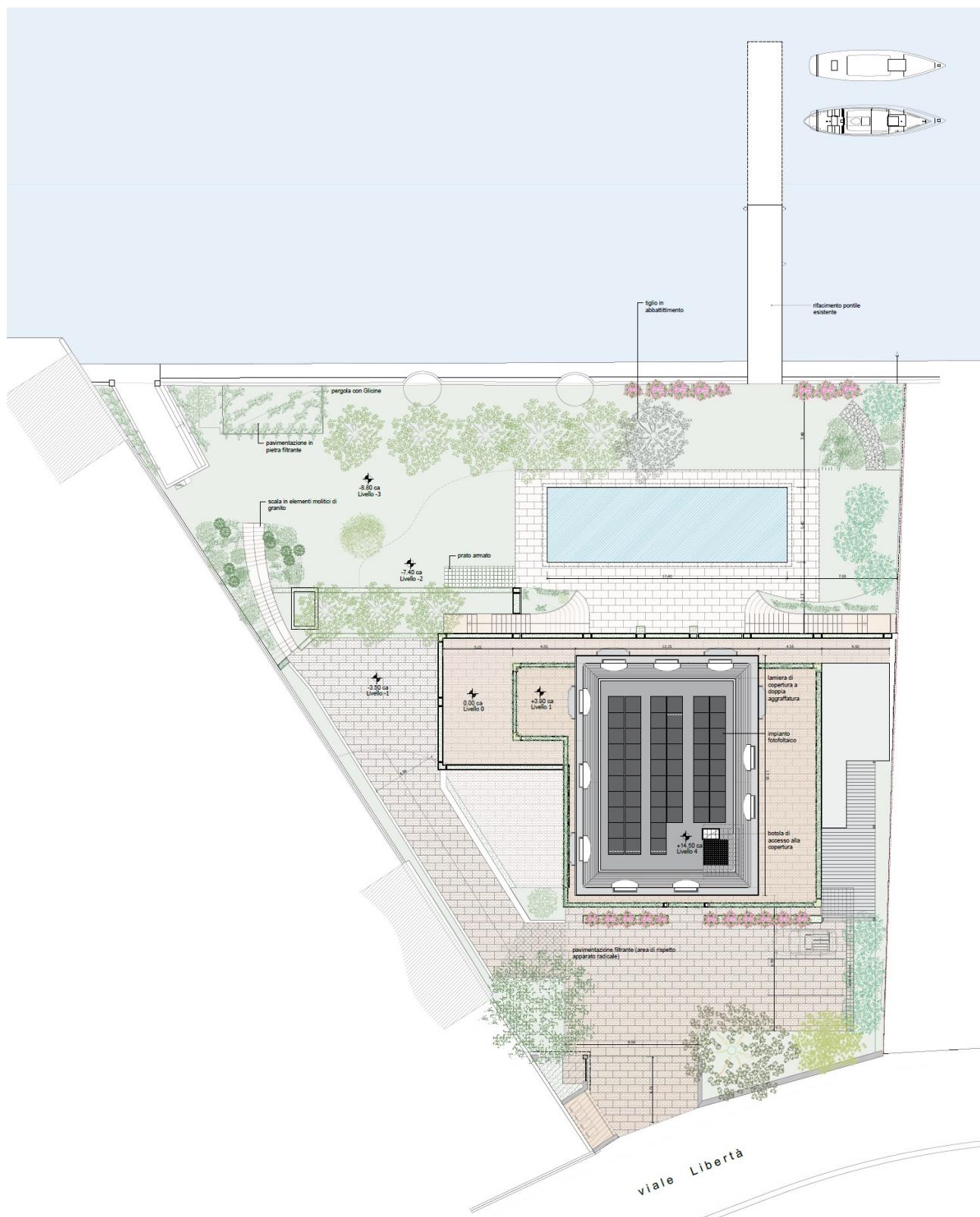
- Arretramento del cancello carraio rispetto al ciglio stradale di via Libertà, al fine di creare uno spazio di sosta in sicurezza per i mezzi, evitando intralci alla viabilità;
- Realizzazione di un accesso esclusivamente pedonale da via Libertà;
- Creazione di una piazzola dedicata alla raccolta settimanale dei rifiuti;
- Riorganizzazione delle superfici pavimentate, mantenendo invariata la superficie filtrante.

Nell'area del giardino pertinenziale più vicina alle sponde del lago, nel rispetto delle disposizioni di fattibilità geologica e delle normative PAI-PGRA, è prevista la realizzazione di una piscina con una superficie di 93 mq, conforme al limite dimensionale di 100 mq stabilito dal Piano delle Regole.

In prossimità della piscina, è prevista una ridefinizione morfologica del giardino per un migliore inserimento del manufatto nel contesto paesaggistico. Le modifiche ai profili orografici del terreno rispetto allo stato di fatto rimarranno contenute entro 150 cm.

E' previsto inoltre:

- Modifica della "darsena" posta all'angolo sud del giardino al fine di razionalizzarne la geometria e migliorarne la fruibilità. Tale manufatto si trova su porzione di suolo privata e non soggetta a concessione demaniale;
- Modifica del pontile esistente mediante sostituzione della parte fissa che verrà allargata a 2,5 m a pareggiare la larghezza della porzione galleggiante. Il nuovo pontile manterrà la medesima lunghezza del pontile esistente. Tale opera sarà soggetta a concessione demaniale e ad autorizzazione paesaggistica di competenza della Provincia di Varese.

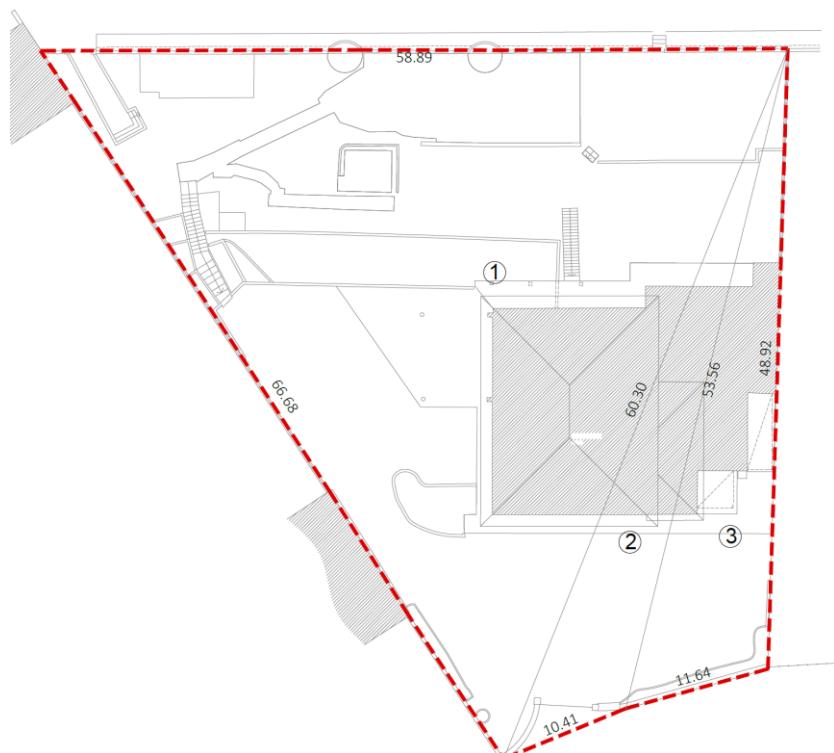


/ 4.8. Verifiche urbanistiche

Le verifiche riportate nei successivi riportano il raffronto tra i dati rilevati nello stato di fatto e dati derivati dalla proposta progettuale.

/ 4.8.1. Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è stata determinata sulla base del rilievo topografico dell'area. La determinazione grafica analitica è di seguito riportata:



TRIANGOLI	SEMIPERIMETRO	LATI TRIANGOLO			AREA [m ²]
		a [m]	b [m]	c [m]	
1	92.94	58.89	66.68	60.30	1 646.51
2	62.14	10.41	53.56	60.30	224.88
3	57.06	11.64	53.56	48.92	271.73
				TOT.	2 143.12

/ 4.8.2. Volume

Il volume viene di seguito calcolato ai sensi del PGT vigente moltiplicando la Slp di ciascun piano per l'altezza interna tra calpestio e intradosso del solaio. Altresì la Slp viene quindi calcolata ai sensi del comma2 lettera a dell'art 2.

Stato di fatto

Superficie linda di pavimento e Volume			
Slp-1	316.86 mq		856.29 mc
-1a	163.16 mq	2.70 m	440.53 mc
-1b	80.49 mq	2.65 m	213.30 mc
-1c	4.96 mq	2.20 m	10.91 mc
-1d	29.84 mq	2.85 m	85.04 mc
-1e	28.00 mq	2.80 m	78.40 mc
-1f	10.41 mq	2.70 m	28.11 mc
Slp-0	338.70 mq		1017.04 mc
-0a	78.11 mq	3.05 m	238.24 mc
-0b	85.91 mq	2.65 m	227.66 mc
-0c	156.71 mq	3.15 m	493.64 mc
-0d	17.97 mq	3.20 m	57.50 mc
Slp+1	196.75 mq		621.83 mc
+1a	77.66 mq	3.10 m	240.75 mc
+1b	119.09 mq	3.20 m	381.09 mc
Slp+2	196.75 mq	2.90 m	570.58 mc
Slp+3	125.50 mq	2.41 m	302.30 mc
	1174.56 mq		3368.04 mc

Stato di progetto

Superficie linda di pavimento e Volume			
	SLP		VOLUME
Slp-2	331.97 mq		341.21 mc
Slp-2a	142.17 mq	2.40 m	341.21 mc
Slp-2b	31.68 mq	2.90 m	91.87 mc
Slp-2c	158.12 mq	2.90 m	458.55 mc
Slp-2d	20.53 mq	2.50 m	51.33 mc
Slp-2e	31.69 mq	2.90 m	91.90 mc
Slp-1	331.89 mq		962.48 mc

<i>Slp-1a</i>	331.89 mq	2.90 m	962.48 mc
Slp-0	316.97 mq		887.52 mc
<i>Slp-0a</i>	316.97 mq	2.80 m	887.52 mc
Slp+1	171.63 mq		480.56 mc
<i>+1a</i>	171.63 mq	2.80 m	480.56 mc
Slp+2	171.63 mq	2.80 m	480.56 mc
Slp+3	159.94 mq	2.70 m	431.84 mc
	1'484.03		3584.17 mc

/ 4.8.3. Superficie coperta

La superficie coperta viene di seguito calcolata conformemente all'art. 2 comma 2 lett.c del PGT vigente:
"misura in m² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici; sono esclusi dal computo della Sc i cornicioni, le pensiline, bow-window ed i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 1,50."

Stato di fatto

Superficie coperta	
Sc1	383.50 mq
Sc2	56.50 mq
Sc3	6.70 mq
446.70 mq	

Stato di progetto

Superficie coperta	
Sc1	475.74 mq
Sc2	20.53 mq
Sc3	9.45 mq
Sc-4	17.26 mq
522.98 mq	

/ 4.8.4. Superficie permeabile

Per quanto riguarda il calcolo della superficie permeabile ci si riferisce all'art. 2 comma 2 lett.d: *"misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, e pertanto mantenuta a prato o sterrato. Essa mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e non può essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni posate su cemento che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Previo parere della autorità sanitaria, l'osservanza del limite previsto può essere garantito con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia secondo le disposizioni del r.r. 4/2006;"*

In assenza nel PGT e nel regolamento edilizio di ulteriori specifiche per il calcolo, le superfici parzialmente filtranti verranno conteggiate al 30% della superficie.

Stato di fatto

Superficie permeabile			
Permeabile a verde		708.33	
Filtrante (30%)	213.17	63.95	
	772.28	36.04%	

Stato di progetto

Superficie permeabile			
Permeabile a verde		685.23	
Filtrante (30%)	61.99	18.60	
	703.83	32.84%	

/ 4.8.5. Parcheggi

Ai sensi dell'art 16 delle norme del PDR viene determinato il carico urbanistico e la conseguente dotazione di parcheggi.

Trattandosi di edificio non propriamente ricettivo, si ritiene possibile assimilarlo alla categoria "Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere" per cui il PGT (art.16) assegna un carico urbanistico medio (CuM). Pertanto:

$$\text{Slp} * 3,5 = \text{Dimensione parcheggio}$$
$$1.484,03 \times 3,5 = \mathbf{424,01 \text{ mq}}$$

La dotazione di posti auto, come meglio graficamente rappresentato alla tavola B11 assomma a 377,23 mq.
Per la differenza, pari a 46,78 mq, si propone la monetizzazione.

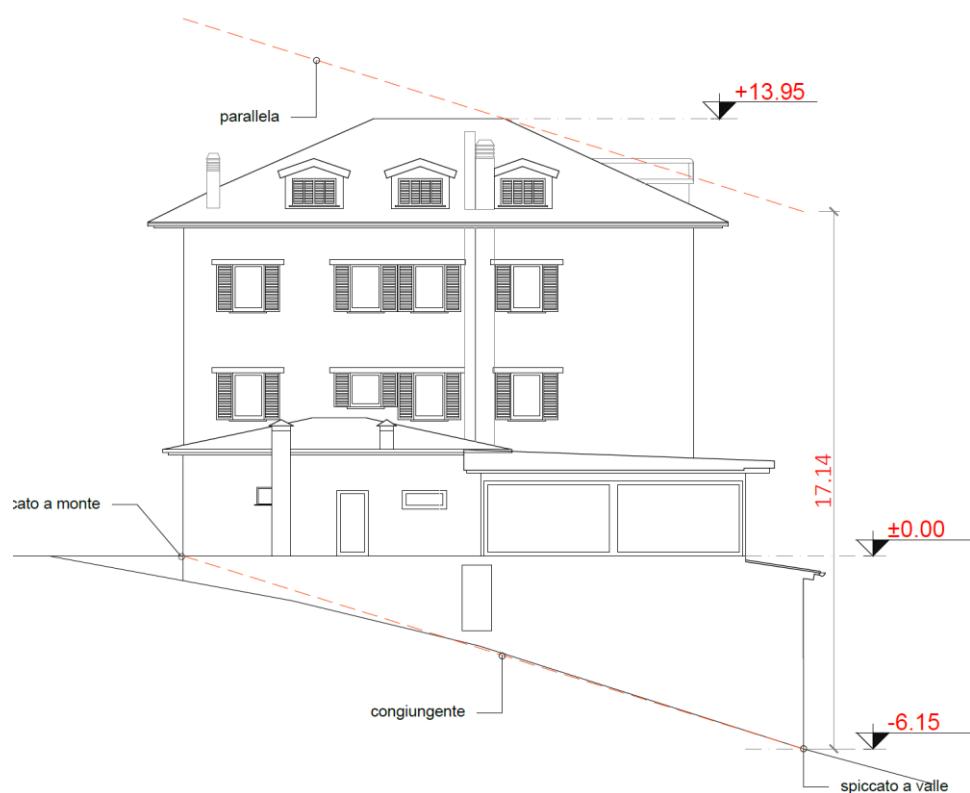
/ 4.8.6. Altezza massima

L'altezza dei fabbricati è così definita dal Piano delle Regole:

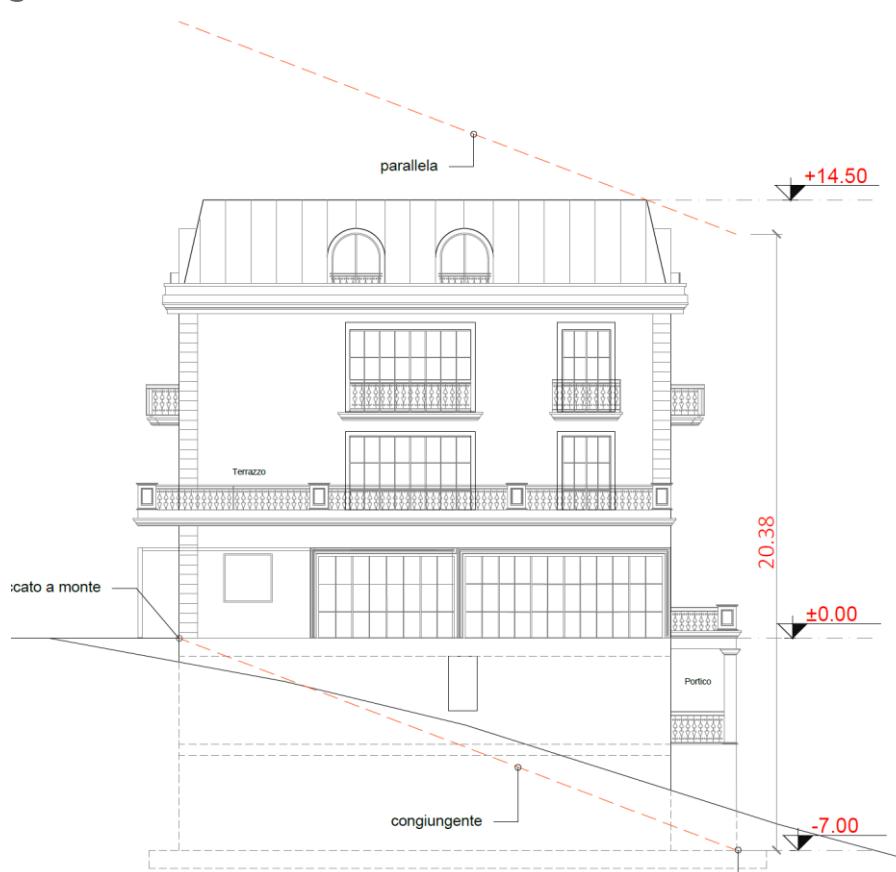
In caso di terreno pianeggiante è l'altezza in metri misurata fra la quota zero ed il punto più elevato della copertura (estradosso del tetto). Nel caso di terreno acclive, il punto più elevato della copertura non può esorbitare rispetto al piano posto parallelamente al piano passante per la linea di spiccato a valle e quella di spiccato a monte la cui distanza da quest'ultimo, misurata lungo la verticale, sia uguale all'H massima ammessa.

L'altezza massima urbanistica viene pertanto così determinata graficamente nello stato di fatto e di progetto:

Stato di fatto



Stato di progetto



Ne consegue che l'altezza massima urbanistica passa da 17,14 m a 20,38 m, con un incremento di 3,24 m; tuttavia, si evidenzia come l'altezza assoluta aumenti di soli 55 cm, passando da 13,95 m a 14,50 m.

/ 4.8.7. Sintesi delle verifiche

Nella tabella che segue vengono riassunte le grandezze urbanistiche di progetto:

DATI DI BASE		
Sf – Superficie fondiaria		2'143.12 mq
Slp progetto		1'484.03 mq
V progetto		3'584.17 mc
Ef progetto		1.67 mc/mq
Sc		522.98 mq
Ic progetto		24.4%
Superficie massima spazi coperti ¹	25%	371.01 mq
Superfici spazi coperti in progetto		155.23 mq
Superficie massima autorimessa ²	1mq/10mc	445.21 mq
Sup. permeabile		703.83 mq
Ip		32.8%
Dotazione di parcheggi per Cu (M)		424.01 mq
Superficie a parcheggio in progetto		377.23 mq

/ 4.9. Barriere architettoniche

Il progetto è stato redatto nel rispettato di quanto individuato dagli articoli 77 e seguenti del Dpr 380/2001, dal DM 236/89.

Si rileva che il DM 236/89 dispone all'art. 53 che:

Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, ecc.) deve avere tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote.

Qualora le stanze non dispongano dei servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.

¹ Art.2 comma 3 lettera a) - spazi non interamente chiusi anche se coperti, manufatti quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, qualora siano racchiusi da pareti per non oltre il 50% del loro perimetro, non computando pilastri e colonne isolate, a condizione che la superficie di tali spazi non superi il 25% della Slp complessiva;

² le autorimesse, nel limite di 1mq/10mc dell'immobile a cui accedono;

Il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più.

In tutte le stanze è opportuno prevedere un apparecchio per la segnalazione, sonora e luminosa, di allarme.

La ubicazione delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un «luogo sicuro statico» o di una via di esodo accessibile.

In particolare rileva inoltre il fatto che la foresteria non sia una struttura ricettiva convenzionale ma una struttura in cui al suo interno vi siano alloggi più simili ad appartamenti ed alloggi più simili a camere d'hotel. La Foresteria Aziendale è di fatto una struttura ricettiva destinata ad ospitare temporaneamente dipendenti, collaboratori, consulenti o ospiti esterni di un'azienda, in occasione di trasferte lavorative, formazione, eventi aziendali o attività operative.

Tale struttura e non è destinata al pubblico indistinto, bensì a una utenza selezionata e connessa all'attività d'impresa.

Pur potendo offrire servizi simili a quelli alberghieri (alloggio, pulizia, talvolta ristorazione), non ha finalità turistiche e non rientra tra le strutture ricettive tradizionali disciplinate dalle normative regionali sul turismo, ma segue una disciplina più legata alla funzione.

Per tali circostanze il rispetto alla normativa di cui al DM 236/89 viene assolto mediante:

- accessibilità di tutti gli spazi e servizi comuni;
- accessibilità dell'area piscina esterna;
- accessibilità di n. 2 stanze;
- adattabilità degli appartamenti al piano primo e secondo.

Le principali verifiche grafiche vengono quindi riportate nell'allegata tavola n. B.12

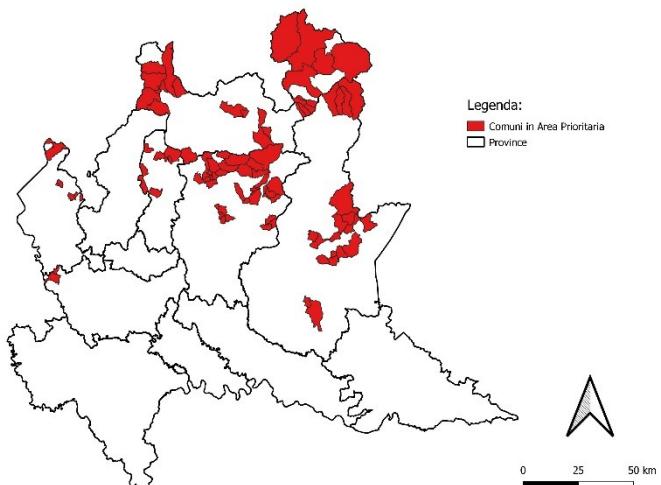
Si specifica inoltre che il progetto rispetta tutti i criteri generali di progettazione, i criteri specifici di progettazione nonché le specifiche funzionali e dimensionali e le soluzioni conformi previste dal DM 236/89 e della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

/ 4.10. Rischio Radon

La Regione Lombardia ha pubblicato in data 28 Giugno 2023 sul BURL SO nr. 26 la prima identificazione delle aree prioritarie ex Decreto 101. L'elenco dei comuni in area prioritaria è stato pubblicato sulla GU della Repubblica Italiana n.211 del 9 settembre 2023 (pagina 12).

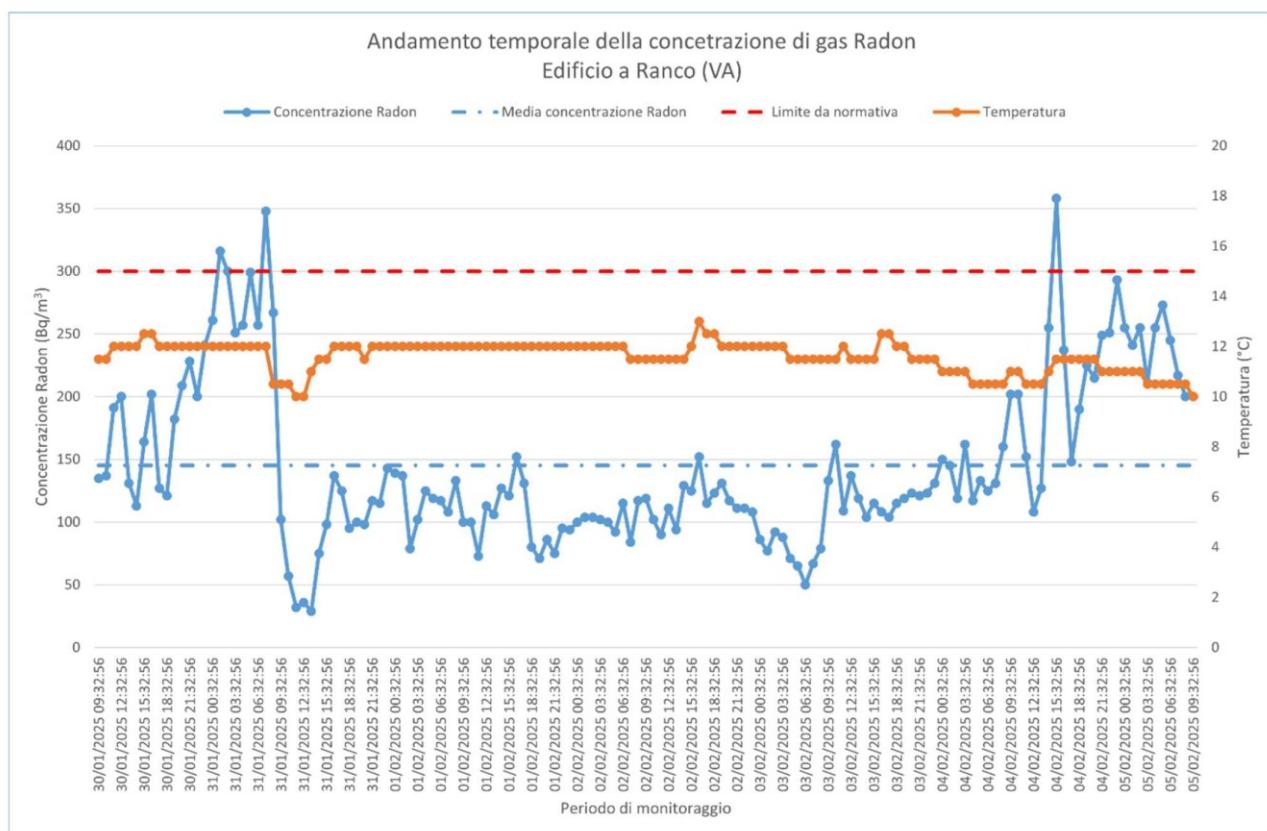
Nel rispetto di quanto richiesto dal D.Lgs. 101/2020 si è provveduto ad una prima identificazione dei comuni in cui le concentrazioni di radon indoor sono mediamente più elevate, secondo i criteri stabiliti dal decreto stesso (sono identificati in area prioritaria i comuni in cui la stima della percentuale di edifici che supera il livello di 300 Bq/m³ è superiore al 15%, dove la percentuale degli edifici è determinata con indagini o misure di radon effettuate o riferite o normalizzate al piano terra).

Il Comune di Angera non ricade tra i comuni in area prioritaria.



Tuttavia , al fine di verificare le concentrazioni di gas Radon nell'edificio esistente e quindi valutare le soluzioni progettuali più appropriate, nel mese di gennaio 2025, è stata effettuata una campagna di rilevamento in situ ai sensi dalla Direttiva Regionale n. 12.678 del 21. 12. 2011 come documentato nella relazione allegata a firma del Dott. Geol. Davide Fantoni.

Il valore medio registrato pari a 145 Bq/m³ risulta inferiore al valore di legge di 300 Bq/m³, evidenziando l'assenza di gas Radon.



Regione Lombardia già da anni, con decreto n. 12678 del 21 dicembre 2011, ha adottato le "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", quale azione finalizzata alla tutela della salute del cittadino e alla riduzione dell'incidenza del tumore polmonare. Tale documento, che rappresenta uno strumento operativo per i Comuni, per i progettisti e per i costruttori di edifici, fornisce indicazioni e suggerimenti riguardanti la realizzazione di nuovi edifici radon-resistenti e descrive le misure per ridurre l'esposizione al gas radon nel caso di edifici esistenti, in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Tali linee guida sono state pertanto adottate al fine di introdurre in progetto gli elementi necessari alla prevenzione e mitigazione del rischio radon.

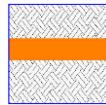
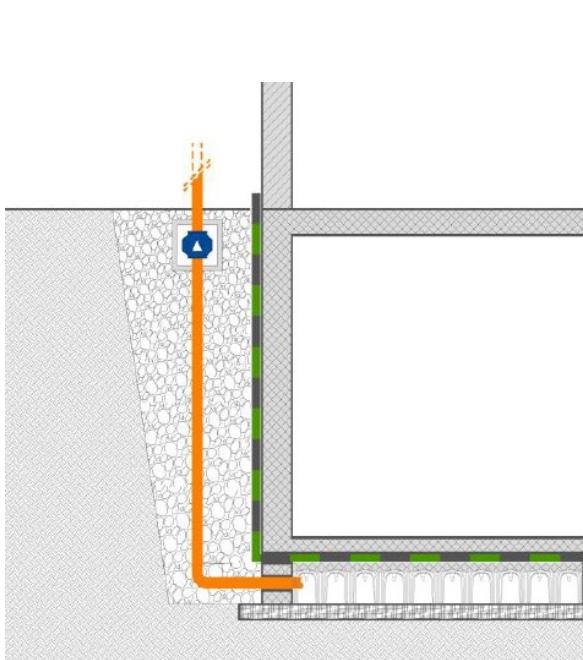
Gli schemi grafici delle opere proposte sono riportati in tavola 15, dove viene riporta la scheda di riferimento (n.41) delle linee guida utilizzata quale riferimento per la progettazione.

Le opere previste sono:

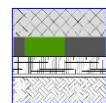
- Realizzazione di vespaio areato in moduli di PVC;
- Posa di teli antiradon;
- Formazione di pozzetti in numero congruo in posizione esterna rispetto al vespaio e collegati ad esso con tubi in PVC per la predisposizione di un eventuale successivo sistema di aspirazione;
- Realizzazione di una colonna di ventilazione.

Al termine della costruzione verranno effettuate misurazioni per valutare il livello di radon eventualmente presente all'interno dell'abitazione. Qualora la concentrazione risulti estremamente bassa, confermando i

valori rilevati in fase ante operam, l'impianto di estrazione forzata potrà non essere installato. In caso contrario, i pozzi esterni saranno utilizzati per l'alloggiamento di un ventilatore destinato a realizzare la depressione del vespaio sotto l'edificio.



Tubazione in pvc, diametro normalmente 100-120 millimetri salvo altre esigenze di progetto.



Membrana impermeabile verde/nera (bituminosa, pvc, polietilene, barriera al vapore, antiradon, ecc. in funzione del progetto) stesa sopra lo strato di magrone lisciato, livellato e privo di asperità e massetto impiantistico superiore (o altro strato di completamento).



Pozzetto (in calcestruzzo, plastica, polietilene, ecc.) di dimensioni circa 50 x 50 x 50 centimetri e comunque idoneo ad alloggiare il ventilatore di progetto. La tubazione in pvc potrà essere canalizzata su qualsiasi faccia del pozzetto in funzione del percorso previsto. Il coperchio del pozzetto nella parte superiore consentirà la messa in opera dell'impianto e la sua manutenzione. Andrà predisposto l'allacciamento elettrico.

/ 5. LA VARIANTE URBANISTICA AL PGT VIGENTE

/ 5.1. I temi di variante urbanistica

La variante urbanistica si rende necessaria al fine di superare i limiti imposti dalla normativa urbanistica vigente, connessi all'incongruenza tra la destinazione d'uso storica dell'area e la classificazione attuale attribuita dallo strumento urbanistico comunale.

Come già evidenziato, il PGT vigente classifica infatti l'area interessata come “*Areale agronaturale di valenza paesaggistico-ambientale*”, disciplinato dall'art. 42 del Piano delle Regole. Tale classificazione risulta tuttavia non coerente con la presenza storica del fabbricato e con l'effettivo grado di urbanizzazione del contesto circostante, in quanto l'area viene ricondotta ad ambiti destinati a funzioni agricole o naturali.

La norma, infatti, specifica che si tratta di: “*aree anche interessate da solchi vallivi e da boschi, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo-pratica-coltiva in atto o aree costituite da giardini e parchi di significativa consistenza*”.

Entrando nel dettaglio delle disposizioni normative applicabili all'area in oggetto, e in relazione al progetto in corso di definizione, si evidenzia quanto segue:

- La norma vigente consente interventi di demolizione e ricostruzione, a condizione che questi avvengano sul medesimo sedime dell'edificio esistente;
- Ammette un incremento massimo di 60 mq di SLP esclusivamente per gli edifici aventi destinazione residenziale alla data di approvazione del PGT;
- Non prevede la possibilità di ampliamento della superficie coperta esistente;
- Non consente variazioni dell'altezza massima del fabbricato rispetto a quella esistente;
- Non definisce indici minimi in materia di superficie filtrante, lasciando pertanto margini interpretativi in merito alla permeabilità delle superfici;
- Ammette interventi di ampliamento dei pontili unicamente all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica.

Alla luce di quanto sopra, risulta evidente che il progetto in esame, pur prevedendo la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, include anche modifiche morfologiche e dimensionali che eccedono i limiti consentiti dalla disciplina attuale, sia in termini di altezza (come urbanisticamente calcolata dal PGT), sia in termini di volumetria e organizzazione planivolumetrica.

Pertanto, gli elementi che determinano la necessità di una variante al PGT, ovvero di una sua migliore specificazione in ambito SUAP, sono descritti qui di seguito.

/ 5.1.1. Altezza massima

L'altezza dei fabbricati è così definita dal Piano delle Regole:

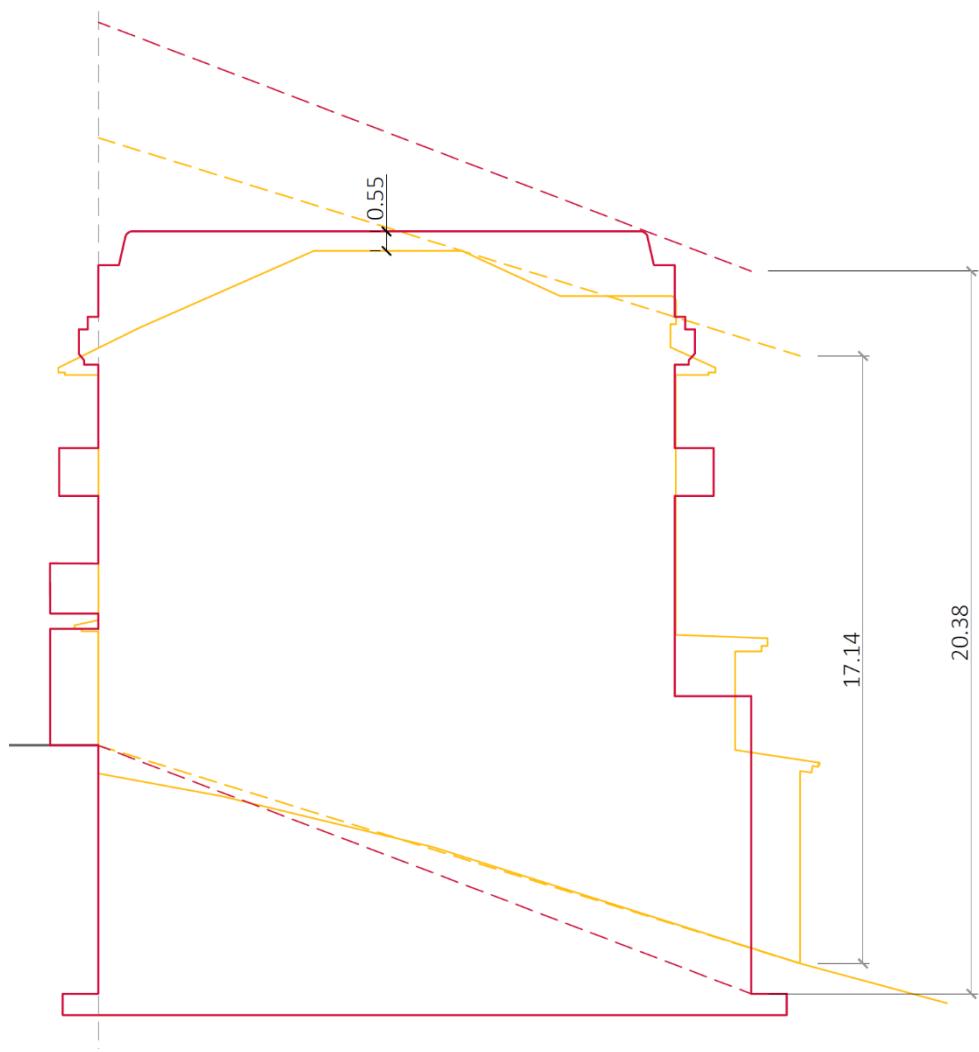
In caso di terreno pianeggiante è l'altezza in metri misurata fra la quota zero ed il punto più elevato della copertura (estradosso del tetto). Nel caso di terreno acclive, il punto più elevato della copertura non può esorbitare rispetto al piano posto parallelamente al piano passante per la linea di spiccato a valle e quella di spiccato a monte la cui distanza da quest'ultimo, misurata lungo la verticale, sia uguale all'H massima ammessa.

Il progetto prevede la modifica della morfologia della copertura passando da una copertura a padiglione con quattro falde a una copertura del tipo “alla francese”.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un ulteriore piano seminterrato al fine di consentire l'accesso diretto al piano giardino.

Il combinato di queste due modifiche determina la modifica dell'altezza massima come di seguito schematizzato:

Come rappresentato graficamente, il progetto — pur non comportando una modifica sostanziale dell'altezza massima del colmo in senso assoluto (+ 55cm) — determina un incremento dell'altezza urbanistica pari a 3,24m. Anche dal punto di vista paesaggistico, l'intervento non comporta una sostanziale alterazione del volume percepito né dal lago né dalla Strada Provinciale come meglio rappresentato nei fotoinserimenti riportati in seguito.



/ 5.1.2. Superficie coperta

La superficie coperta viene di seguito calcolata conformemente all'art. 2 comma 2 lett.c del PGT vigente:
"misura in m² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici; sono esclusi dal computo della Sc i cornicioni, le pensiline, bow-window ed i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 1,50."

Il progetto determina un incremento complessivo di circa 76,28 mq di superficie coperta, imputabile a modifiche puntuali e localizzate, coerenti con la volontà di garantire funzionalità e armonizzazione architettonica del fabbricato.

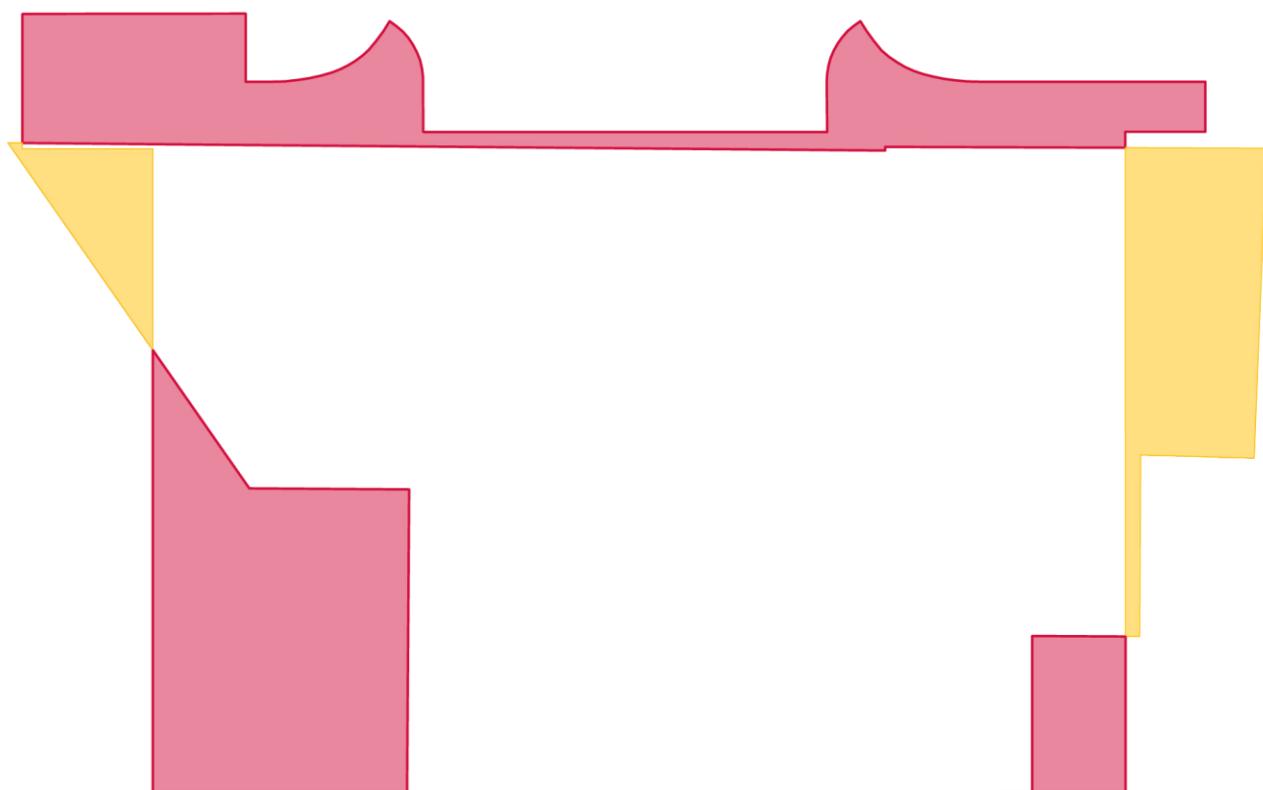
In particolare, tale incremento è riconducibile a:

- Elementi di collegamento verticale (quali scale esterne) collocati in aderenza al perimetro del fabbricato;
- Razionalizzazione della geometria del terrazzo posto sul lato sud, finalizzata a una migliore integrazione volumetrica.

Si sottolinea che l'incremento progettato, pur formalmente in contrasto con i limiti fissati dal PGT vigente, si configura come miglioramento funzionale e architettonico, e non comporta un impatto negativo né sotto il profilo paesaggistico né sotto quello ambientale, risultando pienamente coerente con gli obiettivi di riqualificazione del contesto edificato esistente.

	Stato di fatto			Stato di progetto		
Sc	446,70	mq		522,98	mq	
Ic	20,9%			24,4%		

Tale incremento viene così graficamente di seguito individuato:



/ 5.1.3. Volume

Il progetto comporta un incremento del volume urbanistico rispetto allo stato di fatto, come sintetizzato nella seguente tabella:

	Stato di fatto			Stato di progetto		
Sf - Superficie fondiaria		2143,12 mq				
V	3 368,04	mc		3 584,17	mc	
Ef	1,57	mc/mq		1,67	mc/mq	+ 216,13 mc

Pertanto, si evidenzia un incremento di volume urbanistico pari a 216,13 mc, determinato principalmente da:

- Riorganizzazione del piano sottotetto, con conseguente parziale recupero a fini funzionali;
- Modifiche alla morfologia della copertura, che comportano un aumento della volumetria pur nel rispetto dell'equilibrio architettonico;
- Inserimento di elementi tecnici e distributivi, necessari all'adeguamento funzionale dell'edificio rispetto alla nuova destinazione d'uso;
- Realizzazione di un ulteriore piano seminterrato destinato prevalentemente a funzioni tecniche e accessorie.

L'incremento volumetrico, pur eccedendo quanto previsto dalla disciplina dell'"Areale agronaturale", non altera in modo significativo il rapporto tra volumi edificati e superficie fondiaria, mantenendo un indice fondiario contenuto e compatibile con le caratteristiche insediative del contesto.

/ 5.1.4. Pontile

Per quanto riguarda l'ampliamento del pontile trova rilievo quanto disposto dall'art 67 del Pdr "disciplina delle opere riguardanti lo specchio d'acqua" ed in particolare quanto riportato al comma 3

3. Aree destinate alla realizzazione di pontili, campi boe: nuovi pontili, scivoli d'alaggio o campi boe per attività di marina o ampliamento dei pontili e campi boe esistenti sono consentiti unicamente all'interno degli "Ambiti di Trasformazione Urbanistica" che prevedono la realizzazione di marine o in aree individuate dal PIANO DEI PORTI E ORMEGGI approvato dall'Amministrazione Comunale. Al di fuori di questa sono consentite unicamente boe singole ad uso privato.

Consultato il Piano dei porti degli ormeggi del comune di Angera approvato con Deliberazione del C.C. n.23 del 31.07.2018: si rileva che:

- Nella premessa viene richiamato l'art. 67 del PGT "Disciplina delle opere riguardanti lo specchio d'acqua";
- All'art.4 "aree destinate alla realizzazione di nuovi pontili, ormeggi, frangiflutti, sponde, massicciate e sassae" viene riportato: *Potranno essere individuate ulteriori aree all'interno dei cantieri nautici, delle marine e nelle rimanenti aree libere per il cui pubbliche o private, previa assenso ad ogni singola istanza da parte della Giunta Comunale, nonché dopo l'acquisizione dei pareri, delle autorizzazioni e nulla osta da parte degli enti competenti.*

Nello specifico il progetto prevede unicamente l'adeguamento funzionale del pontile al fine di sostituirlo con nuovi elementi costruttivi più attuali e garantire una migliore accessibilità allo stesso.

Dal punto di vista più propriamente urbanistico si prevede, a parità di lunghezza, l'ampliamento della larghezza della porzione fissa non galleggiante sino a 2,50 m rispetto all'attuale larghezza di 1m. Tale modifica viene quindi di seguito schematizzata:

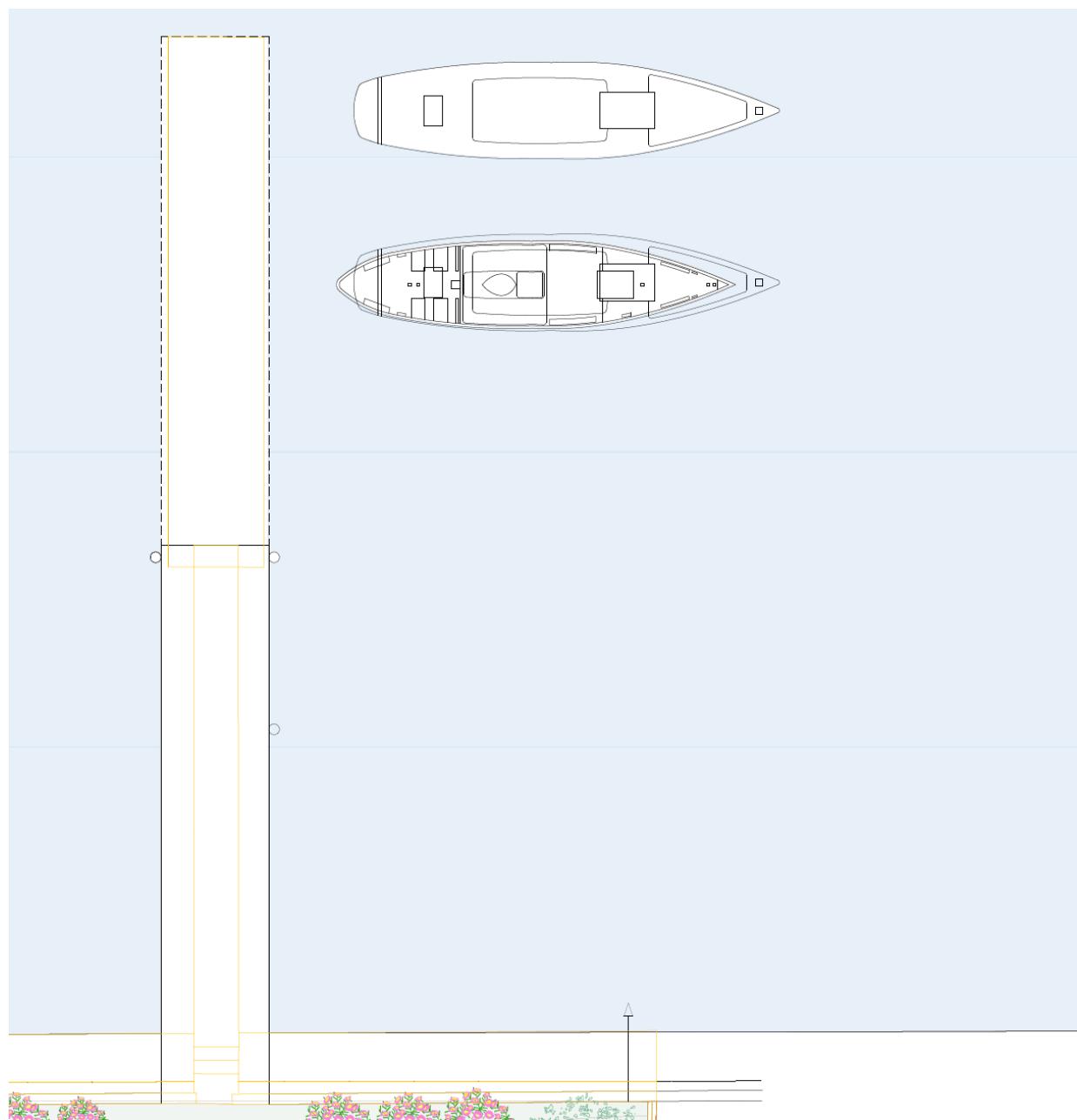


Figura 27 – Schema adeguamento pontile. In giallo viene raffigurato il pontile esistente .

Per le valutazioni di compatibilità paesaggistica si demanda ad apposita pratica di autorizzazione paesaggistica Provinciale. Tale opera sarà comunque soggetta a concessione demaniale.

/ 5.2. Sintesi degli elementi di variante

I parametri urbanistici oggetto di variante vengono pertanto così riassunti:

	Stato di fatto		Progetto	
	PGT vigente	SUAP Variante		
Altezza massima	17.14 m	pari all'esistente	20.38 m	+ 3,24
Superficie coperta	446,70 mq	pari all'esistente	522,98 mq	+ 76,28
Volume	3368,04 mq	pari all'esistente	3.584,17 mq	+ 216,13
Superficie	36,0 %	pari all'esistente	32,8 %	- 3,19%

Oltre a tali varianti il progetto prevede l'ampliamento della larghezza del pontile esistente in parziale deroga a quanto disposto dall'articolo 67 del Pdr. E' prevista inoltre la deroga all'arretramento stradale per l'autorimessa interrata ad una distanza inferiore a 4m dal ciglio stradale prevista dall'art. 3 comma 3 lett. h.

/ 5.3. Schema procedurale del SUAP

Non prevedendo oggi il PGT la diretta attuabilità dell'intervento proposto, la procedura che si intende adottare per l'attuazione del progetto è quella prevista dall'art 8³ del d.P.R. 160/2010. Tale procedura si applica nei casi in cui il progetto proposto risulti in contrasto lo strumento urbanistico Comunale e pertanto in deroga/variante allo stesso.

³ Art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

1. *Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

2. *E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.*

3. *Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.*

La prima fase della procedura è la presentazione da parte del proponente di un'istanza di attivazione corredata dei necessari elaborati progettuali e del Rapporto Preliminare VAS.

A seguito il Comune, esperite le necessarie verifiche preliminari, procede tramite delibera di Giunta Comunale all'avvio del procedimento ove nomina le autorità procedente e competente le quali successivamente con specifico atto formale provvederanno all'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, territorialmente competenti e delle modalità di consultazione/partecipazione.

Dell'avvio della procedura viene dunque dato avviso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione su web e sul BURL.

Autorità procedente e competente provvedono dunque al deposito del rapporto preliminare e alla convocazione della conferenza di verifica VAS a conclusione della quale le stesse autorità procederanno all'emissione del decreto di assoggettabilità o non assoggettabilità sulla scorta dei pareri pervenuti in sede di conferenza da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e territorialmente competenti.

In caso di assoggettabilità verrà convocata una seconda conferenza di valutazione sulla scorta del Rapporto Ambientale, reso disponibile 45gg prima della conferenza, che dovrà approfondire gli elementi di criticità emersi in sede di prima conferenza. Tale seconda conferenza VAS si concluderà con l'emissione di un parere motivato

A seguito di esito favorevole della procedura di VAS o Assoggettabilità a VAS si procederà alla convocazione della conferenza di servizi ex art 8 comma 1 del d.P.R. 160/2010 in cui verranno convocati tutti gli enti coinvolti dal procedimento quali ad esempio ATS, Vigili del Fuoco, enti gestori pubblici servizi. In tale conferenza verrà richiesto inoltre alla Provincia parere di compatibilità con il PTCP.

Alla chiusura della conferenza il Responsabile del Procedimento redigerà verbale che trasmetterà al Sindaco e deporrà unitamente a tutti gli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, per quindici giorni con termine per la presentazione di osservazioni fissato nei successivi quindici giorni.

Il proponente provvederà quindi a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

L'approvazione della variante avverrà dunque nella prima seduta utile del consiglio Comunale.

Il responsabile del procedimento emette dunque il provvedimento conclusivo quale titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

Dell'approvazione della variante verrà data notizia sul BURL evidenziando, come già chiarito nella nota prot. Z1.2011.0032054 del 16.12.2011 di Regione Lombardia, che la variante acquista efficacia dalla data di approvazione in consiglio Comunale e che la pubblicazione sul BURL ha una funzione di *mera pubblicità*.

Lo schema procedurale viene quindi così riassunto:

1	Istanza attivazione con richiesta convocazione conferenza di servizi	Proponente	
2a - VAS	Delibera individuazione Autorità competente e procedente	Giunta	10 gg
	Determina Autorità competente e procedente di individuazione dei soggetti interessati (VAS)	Autorità proc	
	Avviso avvio procedimento SUAP e VAS	Autorità proc	
3a- Procedimento verifica VAS	Deposito Rapporto Preliminare	Proponente / autorità competente	30 gg
	Convocazione conferenza di assoggettabilità VAS	Autorità proc/com	
	Conferenza di assoggettabilità VAS (30 gg dopo la convocazione)	Autorità proc/com / soggetti	
	Provvedimento VAS (entro 90gg dalla messa a disposizione)	Autorità proc/com	10 gg
4	Convocazione conferenza di servizi SUAP	Amministrazioni coinvolte	45-90 gg
5	Richiesta parere di compatibilità con il PTCP/ PTR/PPR (qualora dovuto)	Provincia / Regione	
6	Conferenza dei servizi SUAP	Amministrazioni coinvolte	
7	Verbale conclusivo della conferenza	RUP	10 gg
8	Trasmissione del verbale al Sindaco	RUP	
9	Pubblicazione del verbale (15 gg + quotidiano locale)	RUP	30 gg
10	Presentazione osservazioni (15 gg)	RUP	
11	Sottoscrizione atto unilaterale d'obbligo / convenzione	Proponente	
12	Votazione nel primo consiglio Comunale utile	Consiglio Comunale	15 gg
13	Pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione	RUP	15 gg
14	Emissione del provvedimento unico (Permesso di costruire)	RUP	
15	Inizio lavori entro 9 mesi Termine lavori entro 3 anni	Proponente	

/ 6. CONTRIBUTI COSTRUTTIVI

L'attuazione del progetto prevede la corresponsione dei seguenti contributi:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (LR 12/05 art.44, DPR 380/01 art.16);
- contributo commisurato al costo di costruzione (LR 12/05 art.48, DPR 380/01 art.16);
- contributo straordinario (DPR 380/01 art.16 comma 4 lett d-ter);
- monetizzazione quota dei parcheggi privati pertinenziali

Nello specifico:

- per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria si è moltiplicato la Slp totale per le tariffe base previste per le ristrutturazioni e riferite all'industria alberghiera;
- per quanto riguarda il Contributo di costruzione si è determinato il costo di costruzione mediante applicativo web CRESME per il calcolo dei costi di costruzione;
- per il calcolo del contributo straordinario si è proceduto con la stima dell'aumento di valore commisurata alla nuova Slp la cui realizzazione viene permessa grazie alla variante straordinaria al PGT;
- Per il calcolo della monetizzazione della superficie a parcheggio si assume il valore determinato con deliberazione Comunale e corrispondente a 150 €/mq.

Tali contributi vengono così determinati:

CONTRIBUTI COSTRUTTIVI			
Primaria (*)	7.81 €/mq	1'484.03	11'590.27 €
Secondaria (*)	11.22 €/mq	1'484.03	16'650.82 €
			28'241.09 €
Contributo di costruzione (**)	3'366'955.71	(10%)/2	168'347.79 €
Contributo straordinario			46'760.94 €
Monetizzazione parcheggi (150 €/mq)			7'016,79 €
TOTALE CONTRIBUTO			250 366,60 €

(*) valori riferiti al ricettivo - ristrutturazione

(**) Valore ridotto del 50% per intervento di ristrutturazione

Il contributo straordinario viene determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, che definisce il "maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga".

Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è corrisposto da quest'ultima al Comune sotto forma di contributo straordinario.

Il calcolo del maggior valore viene effettuato in relazione all'aumento di SLP derivante dalla variante urbanistica.

Il valore di mercato della nuova superficie è stimato sulla base di riscontri attendibili del mercato immobiliare; da tale valore vengono detratti i costi complessivi di intervento, che comprendono:

- **K1 - Costo di acquisto:** valore unitario a mq di acquisto dell'immobile esistente;
- **K2 - Costo di costruzione:** determinato mediante l'applicativo web CRESME;
- **K3 - Spese tecniche:** calcolate ai sensi della normativa vigente in materia di compensi professionali;
- **K4 - Oneri di urbanizzazione e contributi costruttivi:** dovuti al Comune.

L'incremento di valore così determinato viene ripartito al 50% per la definizione del contributo straordinario.

$$CS = \frac{V - (K1 + K2 + K3 + K4)}{2}$$

Il contributo straordinario viene quindi quantificato in 46'760.94 €.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO				
	Aumento SLP oggetto di variante	309.47	mq	
V	Valore di vendita	7'000.00	€/mq	2'166'290.00 €
K1	Costo di acquisto	4'469.76	€/mq	1'383'256.28 €
K2	Costo di costruzione	1'878.89	€/mq	581'460.09 €
K3	Spese tecniche	12.57%	-	73'089.53 €
K4a	Oneri	19.03	€/mq	5'889.21 €
K4b	Contributo CCC	93.94	€/mq	29'073.00 €
lv	Incremento di valore			93'521.88 €
CS	Contributo straordinario			46'760.94 €

DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE (fonte: <https://costi-costruzione.cresme.it/>)

04/09/25, 12:25

Costi di costruzione: Alberghi

Costi costruzione edilizia
L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Alberghi

Localizzazione opera		Nota metodologica											
Provincia	Varese												
Comune	Angera												
Selezione dei parametri edili													
1. Tipologia edilizia		2. Tipologia costruttiva											
<input checked="" type="radio"/> Edificio isolato <input type="radio"/> Edificio in linea <input type="radio"/> Complesso alberghiero		<input checked="" type="radio"/> Cemento armato <input type="radio"/> Muratura portante <input checked="" type="checkbox"/> Presenza ascensore											
3. Destinazione interrato		4. Rendimento energetico											
<input checked="" type="radio"/> Servizi (cucine, lavanderia, ecc.) <input type="radio"/> Parcheggi e/o magazzini <input type="radio"/> Deposito non attrezzato		<input type="radio"/> Basso <input type="radio"/> Medio <input checked="" type="radio"/> Alto <input type="radio"/> Massimo											
5. Numero piani		6. Categoria											
<input type="radio"/> Fino a due piani <input type="radio"/> Da tre a quattro piani <input checked="" type="radio"/> Cinque piani ed oltre		<input type="radio"/> 1 stella <input type="radio"/> 2 stelle <input type="radio"/> 3 stelle <input checked="" type="radio"/> 4 stelle <input type="radio"/> 5 stelle											
7. Qualità finiture/impianti		8. Accessibilità cantiere											
<input type="radio"/> Economica <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Migliore		<input checked="" type="radio"/> Normale <input type="radio"/> Penalizzante <input type="radio"/> Molto penalizzante											
Voci di costo aggiuntive ? Voce 1 <input type="text"/> € <input type="button" value="- seleziona -"/> Voce 2 <input type="text"/> € <input type="button" value="- seleziona -"/> Voce 3 <input type="text"/> € <input type="button" value="- seleziona -"/>													
Costo aggiuntivo totale 0,00 €													
Inserimento delle caratteristiche costruttive													
Superficie totale linda ? Superficie destinata all'albergo <input type="text"/> 1245,79 mq Interrato <input type="text"/> 469 mq Servizi e locali tecnici <input type="text"/> 285 mq Superficie totale 1.999,79 Superficie parametrica 1.791,99													
<input type="button" value="Calcola"/>													
Calcolo del costo di costruzione standard (€)													
Costo al metro quadro 1.878,89 €/mq Costo complessivo 3.366.955,71 € <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">di cui</th> <th style="width: 40%;">Quota</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Edilizia</td> <td>1.705.687,38 € 50,66%</td> </tr> <tr> <td>Strutture</td> <td>1.182.752,17 € 35,13%</td> </tr> <tr> <td>Impianti elettrici</td> <td>144.356,18 € 4,29%</td> </tr> <tr> <td>Altri impianti</td> <td>334.159,98 € 9,82%</td> </tr> </tbody> </table>				di cui	Quota	Edilizia	1.705.687,38 € 50,66%	Strutture	1.182.752,17 € 35,13%	Impianti elettrici	144.356,18 € 4,29%	Altri impianti	334.159,98 € 9,82%
di cui	Quota												
Edilizia	1.705.687,38 € 50,66%												
Strutture	1.182.752,17 € 35,13%												
Impianti elettrici	144.356,18 € 4,29%												
Altri impianti	334.159,98 € 9,82%												

<https://costi-costruzione.cresme.it/admin/alberghi.aspx>

1/2