

Allegato F alla D.G.R.4488/2021

Modulo per lo Screening di incidenza per il proponente

FORMAT SCREENING DI V.INC.A per Piani/Programmi/Progetti/Interventi/Attività – PROPONENTE	
Oggetto P/P/P/I/A:	L'intervento interessa il progetto di SUAP in variante per la ristrutturazione di un fabbricato sito ad Angera in area identificata dal PGT quale "areale agronaturale agricolo di valenza paesaggistico ambientale" al fine dell'inserimento della funzione di foresteria aziendale.
<p><input type="checkbox"/> Piano/Programma (definizione di cui all'art. 5, comma 1, lett e) del D.lgs. 152/06)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Progetto/intervento (definizione di cui all'art. 5, comma 1, lett g) del D.lgs. 152/06)</p> <p>Il progetto/intervento ricade nelle tipologie di cui agli Allegati II, II bis, III e IV alla Parte Seconda del D.lgs. 152/06 e s.m.i.</p> <p><input type="checkbox"/> Si, indicare quale tipologia:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> No</p> <p>Il progetto/intervento è finanziato con risorse pubbliche?</p> <p><input type="checkbox"/> Si indicare quali risorse:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> No</p> <p>Il progetto/intervento è un'opera pubblica?</p> <p><input type="checkbox"/> Si</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> No</p> <p><input type="checkbox"/> Attività (qualsiasi attività umana non rientrante nella definizione di progetto/intervento che possa avere relazione o interferenza con l'ecosistema naturale)</p>	

Tipologia P/P/P/I/A:	<input type="checkbox"/> <i>Piani faunistici/piani ittici - Calendari venatori/ittici</i> <input type="checkbox"/> <i>Piani urbanistici/paesaggistici</i> <input type="checkbox"/> <i>Piani energetici/infrastrutturali</i> <input type="checkbox"/> <i>Altri piani o programmi.....</i> <input type="checkbox"/> <i>Ristrutturazione / manutenzione edifici DPR 380/2001</i> <input type="checkbox"/> <i>Realizzazione ex novo di strutture</i> <input type="checkbox"/> <i>Manutenzione di opere civili ed infrastrutture esistenti</i> <input type="checkbox"/> <i>Manutenzione e sistemazione di fossi, canali, corsi d'acqua</i> <input type="checkbox"/> <i>Attività agricole</i> <input type="checkbox"/> <i>Attività forestali</i> <input type="checkbox"/> <i>Manifestazioni motoristiche, ciclistiche, gare cinofile, eventi sportivi, sagre e/o spettacoli pirotecnicici, etc.</i> <input checked="" type="checkbox"/> Altro (specificare): Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP in variante
----------------------	--

Proponente:	IMMOBILIARE GM Srl Proponente Probiotical S.p.a Via Enrico Mattei, 3 - 28100 Novara (NO)
-------------	---

LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE					
Regione: Lombardia					
Comuni: Angera (VA)					
Località/Frazione:					
Indirizzo: Viale Libertà n. 11					
Particelle catastali: (se utili e necessarie)	Sezione AN, Foglio 4, Mappale 4606, Sub 501				
Coordinate geografiche: (se utili e necessarie)	LAT.	45°778'N			
S.R.:	LONG.	8°564'E			
Nel caso di Piano o Programma , descrivere area di influenza e attuazione e tutte le altre informazioni pertinenti:					
LOCALIZZAZIONE P/P/P/I/A IN RELAZIONE AI SITI NATURA 2000					
SITI NATURA 2000					
SIC	cod.	IT2010015	Palude Bruschera		
		IT2010009	Sorgenti del Rio Capricciosa		
ZSC	cod.	IT2010009	Sorgenti del Rio Capricciosa		

ZPS	cod.	IT2010502	Canneti del Lago Maggiore
		IT2080301	Boschi del Ticino

È stata presa visione degli Obiettivi di Conservazione, delle Misure di Conservazione, e/o del Piano di Gestione e delle Condizioni d'Obbligo eventualmente definite del Sito/i Natura 2000? Si No

Citare, l'atto consultato:

- Piano di Gestione del SIC "Sorgenti del Rio Capricciosa"
- Piano di Gestione del SIC "Palude Bruschera"
- Piano di Gestione "Canneti del lago Maggiore"
- Piano di Gestione "Boschi del Ticino"

2.1 - Il P/P/P/I/A interessa aree naturali protette nazionali o regionali?	Eventuale nulla osta/autorizzazione/parere rilasciato dell'Ente Gestore dell'Area Protetta (<i>se disponibile e già rilasciato</i>):
<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	

Per P/P/P/I/A esterni ai siti Natura 2000:

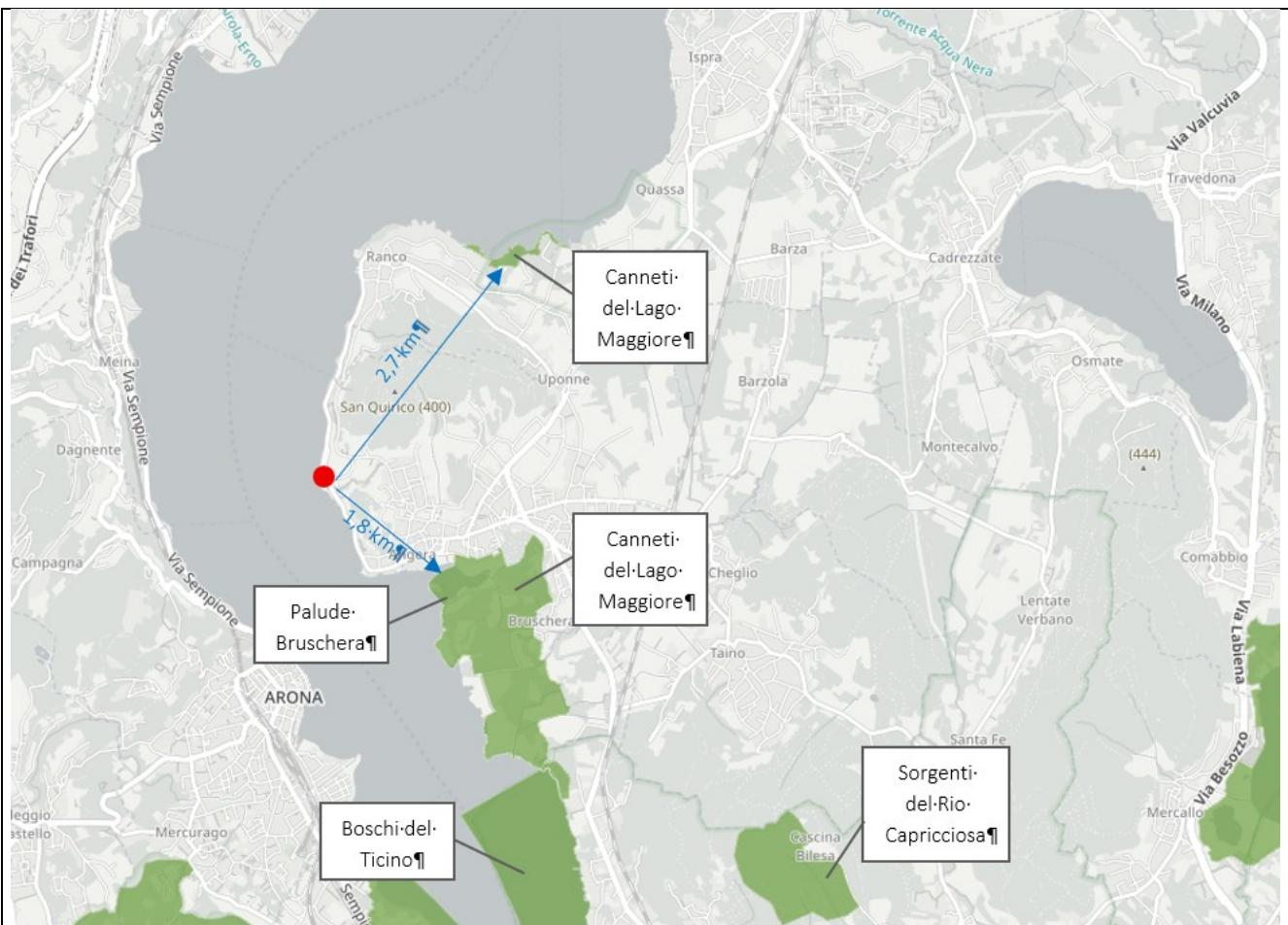
I siti più prossimi all'area di intervento risultano essere:

- IT2010502 "Canneti del lago Maggiore" distanza dal sito: 1,8 km e 2,7 km
- IT2010015 "Palude Bruschera" distanza dal sito 1,8 k

Descrivere: *tra l'area protetta più vicina (Monti della Valcuvia) e l'ambito di intervento si interpongono diversi centri abitati e alcuni versanti collinari/montani (oltre a elementi del reticolo idrico minore).*

Tra i siti Natura 2000 indicati e l'area interessata dal SUAP in variante, sono presenti elementi di discontinuità o barriere fisiche di origine naturale o antropica come ad esempio diversi reticolli idrografici, versanti collinari, centri abitati e infrastrutture stradali anche a livello provinciale.

Si riporta di seguito l'inquadramento dell'area in oggetto rispetto alle aree nella Rete Natura 2000:



DESCRIZIONE E DECODIFICA DEL P/P/P/I/A DA ASSOGGETTARE A SCREENING

RELAZIONE DESCrittiva DETTAGLIATA DEL P/P/P/I/A

L'immobile oggetto di intervento è ubicato nel territorio comunale di Angera (VA), in Viale Libertà, nell'area nord-occidentale del centro abitato. L'area di intervento si colloca tra la Strada Provinciale n. 4 e il fronte lacustre del Lago Maggiore.

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

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre a un sottotetto abitabile e un piano seminterrato. Attualmente, l'edificio è adibito a struttura ricettiva con annessa attività di ristorazione.



Figura 1 - Prospetto est - lato strada e ingresso



Figura 2 - Prospetto ovest - lato Lago Maggiore

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.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

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..

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO PREESISTENTE

Il progetto prevede 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 (porticati) a servizio dell'area piscina;
- 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.

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.

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.

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 l'altezza massima di progetto, garantirà una miglior fruibilità dello spazio sottotetto permettendo al realizzazione di n. 4 camere della superficie complessiva di 156,94 mq.

REALIZZAZIONE DI 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 carraio a tali spazi avverrà tramite ricalibrazione della rampa esistente posta lungo il confine sud della proprietà.

REALIZZAZIONE DI UN ULTERIORE PIANO SEMINTERRATO

Il progetto prevede al 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

MODIFICA DELLE PERTINENZE E REALIZZAZIONE DI 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.

Documentazione: allegati tecnici e cartografici a scala adeguata

(barrare solo i documenti disponibili eventualmente allegati alla proposta)

- File vettoriali/shape della localizzazione dell'P/P/P/I/A
- Carta zonizzazione di Piano/Programma
- Relazione di PROGETTO
- Planimetria di progetto e delle eventuali aree di cantiere
- Ortofoto con localizzazione delle aree di P/I/A e eventuali aree di cantiere
- Documentazione fotografica ante operam

■ Eventuali studi ambientali disponibili:

Verifica di assoggettabilità alla VAS

CONDIZIONI D'OBBLIGO	Se, Si , il proponente si assume la piena responsabilità dell'attuazione delle Condizioni d'Obbligo riportate nella proposta. Riferimento all'Atto di individuazione delle Condizioni d'Obbligo:	Condizioni d'obbligo rispettate: 2. per accedere all'area interessata dal progetto non saranno realizzate nuove strade temporanee tra la viabilità esistente e l'area di intervento ma saranno utilizzate quelle già esistenti; 5.il progetto non insisterà su aree occupate da Habitat (All.1 Dir. Habitat) e/o habitat di specie (All.2 Dir. Habitat e All.1 Dir. Uccelli); 6.nel caso in cui durante i lavori si verifichino situazioni di rischio per la flora e la fauna presenti nell'area di intervento, si sosponderanno immediatamente i lavori e si avviseranno tempestivamente i tecnici dell'ente gestore del/i Sito/i, al fine di definire le azioni da condurre per risolvere le eventuali emergenze; 8.in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale; 9.saranno delimitate chiaramente le aree di cantiere e verrà localizzato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione circostante; inoltre, l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario; 11.saranno impiegati mezzi ed attrezzature il più possibile idonei a minimizzare l'impatto acustico ed il danno ambientale 12. si adotteranno tutti gli accorgimenti per evitare la diffusione di specie esotiche invasive (ad esempio: la pulizia dei mezzi di cantiere prima di accedere all'area, e la ripiantumazione/risemina della vegetazione nei terreni oggetto di rivoltamento); 13.nel corso dei lavori si adotteranno accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e rifiuti solidi o liquidi derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto; 14.si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi, ecc.), che possano
Il P/P/P/I/A è stato elaborato ed è conforme al rispetto delle Condizioni d'Obbligo?	<p><input checked="" type="checkbox"/> Si</p> <p><input type="checkbox"/> No</p>	

		<p>peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;</p> <p>33. qualora si registrasse (da parte del Proponente o dell'Ente gestore), successivamente all'attuazione degli interventi, una colonizzazione dell'area oggetto degli interventi da parte di specie alloctone invasive o sinantropiche (es. <i>Solidago gigantea</i>, <i>Buddleja davidii</i>, <i>Reynoutria japonica</i> ecc.) è fatto obbligo di rimuovere le medesime facendo riferimento alle indicazioni previste dalla "Strategia di azione e degli interventi per il controllo e gestione delle specie alloctone invasive" (https://naturachevale.it/specie-invasive/strategia-regionale-per-il-controllo-e-la-gestione-delle-specie-alieno-invasive/);</p>
	<p>Se, No, perché:</p> <p>.....</p>	

DECODIFICA DEL PIANO/PROGETTO/INTERVENTO/ATTIVITA'

(compilare solo parti pertinenti)

È prevista trasformazione di uso del suolo?	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> PERMANENTE	<input type="checkbox"/> TEMPORANEA
---	-----------------------------	--	-------------------------------------	-------------------------------------

Se, **Si**, cosa è previsto: rimodellamento scarpate

No perché l'area è già edificata e si tratta unicamente di una ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

Sono previste movimenti terra/sbancamenti/scavi?	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Verranno livellate od effettuati interventi di spietramento su superfici naturali?	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No
--	---	--	---

Se, **Si**, cosa è previsto:

scavo per creazione di un secondo piano interrato che ospiterà:

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

Se, **Si**, cosa è previsto:

Sono previste aree di cantiere e/o aree di stoccaggio materiali/terreno asportato/etc.?

- Si
 No

Se, **Si**, cosa è previsto:

Il materiale rimosso verrà stoccati all'interno dell'area per poi essere riutilizzato in parte all'interno del sito e in parte sarà conferito in discarica autorizzata.

È necessaria l'apertura o la sistemazione di piste di accesso all'area?	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	Le piste verranno ripristinate a fine dei lavori/attività?	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
---	---	--	--

Se, Si , cosa è previsto:		Se, Si , cosa è previsto:	
È previsto l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e/o la realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento ambientale? □ Si ■ No		Se, Si , descrivere:	
Specie vegetali	È previsto il taglio/esbosco/rimozione di specie vegetali? ☒ Si □ No	Se, Si , descrivere: taglio delle piante limitatamente alle aree oggetto di lavori di scavo e nuova costruzione. Tra le essenze arboree che verranno rimosse vi sono anche specie alloctone come la <i>Trachycarpus</i> o palma rustica	
	La proposta è conforme alla normativa nazionale e/o regionale riguardante le specie vegetali alloctone e le attività di controllo delle stesse (es. eradicazione)? ☒ SI □ NO	Sono previsti interventi di piantumazione/rinverdimento/messa a dimora di specie vegetali? ☒ SI □ NO Se, Si , cosa è previsto: l'intervento consiste in un rimodellamento del terreno per la creazione di una piscina scoperta e delle sue pertinenze Nelle aree limitrofe il terreno verrà mantenuto a prato con l'aggiunta di verde a scopo ornamentale	
Specie animali	La proposta è conforme alla normativa nazionale e/o regionale riguardante le specie animali alloctone e la loro attività di gestione? ☒ SI □ NO	Sono previsti interventi di controllo/immissione/ripopolamento/allevamento di specie animali o attività di pesca sportiva? □ SI ■ NO Se, Si , cosa è previsto: Indicare le specie interessate:	
	Mezzi meccanici	Mezzi di cantiere o mezzi necessari per lo svolgimento dell'intervento	■ Pale meccaniche, escavatrici, o altri mezzi per il movimento terra: ■ Camion, betoniere, rulli compressori, gru e altri mezzi per le costruzioni edili

Fonti di inquinamento e produzione di rifiuti	<p>La proposta prevede la presenza di fonti di inquinamento (luminoso, chimico, sonoro, acquatico, etc.) o produzione di rifiuti?</p> <p><input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</p>	<p>La proposta è conforme alla normativa nazionale e/o regionali di settore?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p>	
Interventi edilizi		<p><input type="checkbox"/> Permesso a costruire <input type="checkbox"/> Permesso a costruire in sanatoria <input checked="" type="checkbox"/> Condono <input type="checkbox"/> DIA/SCIA <input type="checkbox"/> Altro</p>	<p>Estremi provvedimento o altre informazioni utili: Condono edilizio n. prot. 2902 del 28/02/1995</p>
Manifestazioni		<p>➤ Numero presunto di partecipanti: ➤ Numero presunto di veicoli coinvolti nell'evento (moto, auto, biciclette, etc.): ➤ Numero presunto di mezzi di supporto (ambulanze, vigili del fuoco, forze dell'ordine, mezzi aerei o navali): ➤ Numero presunto di gruppi elettrogeni e/o bagni chimici:</p>	
Attività ripetute		<p>Descrivere:</p> <p>.....</p>	
<p>L'attività/intervento si ripete annualmente/periodicamente alle stesse condizioni?</p> <p><input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No</p>		<p>Possibili varianti - modifiche:</p> <p>.....</p>	
<p>La medesima tipologia di proposta ha già ottenuto in passato parere positivo di V.Inc.A?</p> <p><input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No</p> <p>Se, Si, allegare e citare precedente parere in "Note".</p>		<p>Note:</p> <p>.....</p>	
CRONOGRAMMA AZIONI PREVISTE PER IL P/P/P/I/A			

Descrivere:

Le lavorazioni avranno una durata di circa 1 anno.

Si allega di seguito il cronoprogramma.

Ditta/Società	Proponente/ Professionista incaricato	Firma e/o Timbro	Luogo e data
Studio Tecnico Castelli srl	Dott. Giovanni Castelli		Angera 22/09/2025

(compilare solo le parti necessarie in relazione alla tipologia della proposta)

The Gantt chart illustrates the project timeline across three years (2026-2028). Activities are as follows:

- Activity 1:** Demolizione fabbricato esistente (30 g, 01/05/26 - 11/06/26)
- Activity 2:** Scavi (25 g, 12/06/26 - 16/07/26)
- Activity 3:** Opere strutturali (150 g, 17/07/26 - 11/02/27)
- Activity 4:** Copertura (25 g, 12/02/27 - 18/03/27)
- Activity 5:** Murature (60 g, 19/03/27 - 10/06/27)
- Activity 6:** Opere interne (120 g, 11/06/27 - 25/11/27)
- Activity 7:** Opere impiantistiche (60 g, 03/09/27 - 25/11/27)
- Activity 8:** Opere di finitura (110 g, 26/11/27 - 27/04/28)
- Activity 9:** Sistemazioni esterne (45 g, 28/04/28 - 29/06/28)