

/ Versione 1.0 / Settembre 2025 /

## **RICHIESA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

*art. 146 del dlgs 42/2004*

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 PAESAGGISTICA**



PROVINCIA DI VARESE



COMUNE DI  
ANGERÀ



**STUDIO TECNICO CASTELLI SRL**

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  
Dott. Naturalista Simone Borsani

**Immobiliare GM Srl**  
Proponente

**Probiotical Spa**  
Via Enrico Mattei, 3,  
28100 Novara NO



## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	5
2. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA.....	9
/ 1.1. La convenzione Europea del paesaggio .....	9
/ 1.2. Piano Paesaggistico Regionale.....	11
/ 1.3. PTCP – Il Piano Territoriale di coordinamento provinciale .....	16
/ 1.4. Piano di Governo del Territorio PGT di Angera.....	18
3. ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.....	21
/ 1.1. Il sistema geomorfologico e naturalistico.....	21
/ 1.2. Il sistema antropico .....	23
/ 1.3. Inquadramento territoriale .....	30
/ 1.4. Segni storici: forma urbana e agraria.....	32
/ 1.5. Stato di fatto dell'area di intervento .....	37
4. IL PROGETTO.....	44
/ 1.1. Cambio di utilizzo da ricettivo-alberghiero a foresteria aziendale .....	44
/ 1.2. Demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente .....	45
/ 1.3. Reinterpretazione architettonica .....	46
/ 1.4. Modifica della copertura e del piano sottotetto.....	49
/ 1.5. Realizzazione di autorimessa interrata.....	50
/ 1.6. Realizzazione di ulteriore piano seminterrato.....	51
/ 1.7. Modifica delle pertinenze e realizzazione di nuova piscina .....	52
/ 1.8. Progetto del verde .....	53
/ 1.9. Sintesi dei materiali e delle finiture .....	54
5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.....	55
/ 1.1. Compatibilità percettiva .....	55

/ 1.2. Individuazione viste .....	56
/ 1.3. Vista 1 – da viale Libertà in direzione nord - ovest .....	58
/ 1.4. Vista 2 – da viale Libertà in direzione ovest.....	59
/ 1.5. Vista 3 – da viale Libertà in direzione sud.....	60
/ 1.6. Vista 4 – dal Lago in direzione sud-est.....	61
/ 1.7. Vista 5 – dal Lago verso est.....	62
/ 1.8. Vista 6 – dal lago verso nord-est .....	63
/ 1.9. Vista 7 – area del più ampio quadro percettivo in direzione nord .....	64
CONCLUSIONI .....	68

## /1. 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 si propone di recuperare l'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;
- Ridefinizione delle pertinenze e realizzazione di una nuova piscina.

Come di può constatare dall'estratto della cartografia SIBA, l'area oggetto di intervento risulta interessata da vincoli riportati agli articoli n. 136 e n. 142 dell'ex D.lgs 42/04.

Nello specifico:

- Area di notevole interesse pubblico n. 50: Zona costiera di Angera – Decreto Ministeriale 20 ottobre 1956 (d)
- Area di notevole interesse pubblico n. 356: Punti di vista da piazze, strade e natanti - Zona nel comune di Angera comprendente il colle di San Quirico e l'abitato di Angera – Decreto Ministeriale 28 maggio 1969 (c/d)
- Territori contermini ai laghi – fascia di rispetto di 300 m



Figura 1 - SIBA geoportal Lombardia

**Territori contermini a i laghi      Aree di notevole interesse pubblico**



Si riportano di seguito gli articoli corrispondenti contenuti nel D.Lgs 42/2004:

**Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

**1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:**

- a) le cose immobili che hanno conspicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si gode lo spettacolo di quelle bellezze.

**Art. 142. Aree tutelate per legge**

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (norma abrogata, ora il riferimento è agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018);
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

La presente relazione fornisce gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto (ai sensi della DGR 22/12/2011 n. 9/2727 Capitolo 1 art 1.4), con riferimento ad eventuali vincoli specifici, alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, al PTCP e agli strumenti urbanistici comunali.

La relazione considera inoltre il contesto paesaggistico, la morfologia dell'ambito e le caratteristiche progettuali dell'intervento, illustrando l'effetto che la realizzazione dell'opera avrà sul paesaggio.

A tale scopo, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la presente relazione paesaggistica riporterà lo stato attuale del bene paesaggistico considerato; gli elementi di importanza paesaggistica presenti, compresa la presenza di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice; gli impatti che le trasformazioni proposte avranno sul paesaggio; gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

Approcciando la descrizione e valutazione dei potenziali effetti e alterazioni del paesaggio e delle sue componenti appare doveroso ricordare la definizione di paesaggi così come sancito nella Convenzione Europea sul Paesaggio che in questi termini esprime il concetto di paesaggio:

*“...determinata parte di territorio così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”, aggiungendo inoltre che “..il Paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni: nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali come in quelle di vita quotidiana.”*

## / 2. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

### / 2.1. La convenzione Europea del paesaggio<sup>1</sup>

Nel Codice il termine paesaggio viene definito come *“una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni”*.

L'art. 133 del Codice precisa, inoltre, che le attività di tutela e valorizzazione del paesaggio si conformano agli obblighi e ai principi di cooperazione tra gli Stati derivanti dalle convenzioni internazionali.

In tale Convenzione il termine “paesaggio” viene definito come una zona o un territorio, quale viene percepito dagli abitanti del luogo o dai visitatori, il cui aspetto e carattere derivano dall'azione di fattori naturali e/o culturali (ossia antropici). Tale definizione tiene conto dell'idea che i paesaggi evolvono col tempo, per l'effetto di forze naturali e per l'azione degli esseri umani. Sottolinea ugualmente l'idea che il paesaggio forma un tutto, i cui elementi naturali e culturali vengono considerati simultaneamente.

L'individuazione dei beni paesaggistici, in particolare le cosiddette “bellezze d'insieme”, richiede una lettura territoriale che colga tra gli elementi percepiti (“aspetto” dei “complessi” o fruizione visiva dai punti panoramici) una trama di relazioni strutturata sulla base di un codice culturale che conferisce “valore estetico e tradizionale” all'insieme in cui si “compongono”.

Si individuano così come caratteri fondamentali del concetto di paesaggio:

- il contenuto percettivo, in quanto il paesaggio è comunque strettamente connesso con il dato visuale, con “l'aspetto” del territorio;
- la complessità dell'insieme, in quanto non è solo la pregevolezza intrinseca dei singoli componenti ad essere considerata, come avviene per le bellezze individue, ma il loro comporsi, il loro configurarsi che conferisce a quanto percepito una “forma” riconoscibile che caratterizza i paesaggi;
- il valore estetico-culturale, in quanto alla forma così individuata è attribuita una significatività, una capacità di evocare “valori estetici e tradizionali” rappresentativi dell'identità culturale di una comunità.

Ne consegue che il fenomeno paesaggio si manifesta in funzione della relazione intercorrente fra il territorio e il soggetto che lo percepisce (inteso non solo come individuo, ma, fondamentalmente, come comunità di soggetti) e che, in relazione alle categorie culturali della società di appartenenza, ne valuta e ne apprezza le

<sup>1</sup> Regione Lombardia DGR 9/2727

qualità paesaggistiche ricevendone una gratificante sensazione di benessere psichico e di "appartenenza" dalla quale dipende largamente la qualità della vita.

In coerenza con questa considerazione si può affermare che non c'è paesaggio senza un soggetto che organizzi i segni presenti in un determinato territorio, che rimarrebbero solo elementi sensibili potenzialmente aggregabili in infiniti paesaggi.

A tali segni il soggetto che li percepisce associa, attraverso un meccanismo simbolico, contenuti derivati dall'esperienza individuale o collettiva, in grado di stabilire tra di essi una maglia. A tali segni il soggetto che li percepisce associa, attraverso un meccanismo simbolico, contenuti derivati dall'esperienza individuale o collettiva, in grado di stabilire tra di essi una maglia.

La tutela del paesaggio, quindi, consiste in una complessa e articolata gestione di tutto il territorio ed in particolare degli ambiti vincolati, volta alla salvaguardia e al recupero degli "elementi costitutivi" del paesaggio, intesi come risorse preziose della struttura fisico-morfologica e naturale, come componenti del patrimonio storico-culturale, e delle strutture relazionali che connettono tutti questi elementi in realtà complesse di valore estetico-culturale: i paesaggi.

La tutela e la qualificazione paesaggistica devono, pertanto, esprimersi nella salvaguardia tanto degli elementi di connotazione quanto delle condizioni di fruizione e leggibilità dei complessi paesaggistici nel loro insieme, ma anche nell'attenzione alla qualità paesaggistica che si porrà nella configurazione di nuovi interventi.

La tutela del paesaggio si attua non solo attraverso la tutela e la qualificazione del singolo bene, ma anche attraverso la tutela e la qualificazione del suo contesto, inteso come spazio necessario alla sua sopravvivenza, alla sua identificabilità e alla sua leggibilità. Contesto che costituisce anche lo spazio utile a garantire la conservazione della trama relazionale di vario ordine (biosistemico, di struttura storica, di configurazione visuale ed estetica, di connessione sociale), considerata quale struttura portante del contesto stesso.

La tutela e la qualificazione dovranno esprimersi in forme diverse: in rapporto ai caratteri della trasformazione proposta ed in relazione al grado di "sensibilità" del luogo.

Condizione essenziale alla base di ogni azione di tutela paesaggistica è la "conoscenza" del paesaggio e delle sue potenzialità. Il territorio nel suo complesso deve essere valutato sotto il profilo paesaggistico in base alla rilevazione, alla lettura ed alla interpretazione dei fattori fisici, naturali, storico-culturali, estetico-visuali ed alla ricomposizione relazionale dei vari fattori.

Ciò al fine di individuare, in rapporto ai caratteri rilevati, le condizioni di compatibilità tra queste risorse e le eventuali trasformazioni proposte.

Tale processo conoscitivo, indispensabile, può avvenire con vari livelli di approfondimento, in relazione all'importanza ed al carattere della trasformazione proposta, ma non può prescindere dalla necessità che si presti una particolare attenzione al risultato estetico degli interventi proposti.

## / 2.2. Piano Paesaggistico Regionale



Figura 2 - unità tipologiche di paesaggio

Il comune di Maccagno con Pino e Veddasca appartiene all'ambito geografico del **“Varesotto e Colline del Varesotto”** e all'unità tipologica di paesaggio **“Paesaggi dei laghi insubrici”**, collocati all'interno della **fascia prealpina**, per i quali gli Indirizzi di Tutela del Piano prevedono una attenzione da esercitarsi prioritariamente *“tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistematici”*.

Il contenimento degli ambiti di espansione urbana, il recupero dei molti piccoli centri storici di pregio, la conservazione di un'agricoltura dimensionata sulla piccola proprietà, il governo delle aree boschive e un possibile rilancio delle strutture turistiche obsolete (alberghi, impianti di trasporto ecc.) anche in funzione di poli o itinerari culturali possono essere alcuni degli indirizzi più appropriati per la valorizzazione del paesaggio locale.

Al paesaggio dei laghi prealpini il Piano Paesaggistico Regionale deve rivolgere l'attenzione più scrupolosa, per l'importanza che esso riveste nel formare l'immagine della Lombardia. La tutela va esercitata anzitutto nella difesa dell'ambiente naturale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali

o di contesto. Difesa quindi della residua naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti a lago, delle condizioni di salute delle acque stesse che sono alla base della vita biologica di questi ecosistemi, difesa delle emergenze geomorfologiche.

Dalle rive deve essere assicurata la massima percezione dello specchio lacustre e dei circostanti scenari montuosi. La trasformazione, quando ammessa, deve assoggettarsi oltre che al rispetto delle visuali di cui sopra, anche alla salvaguardia del contesto storico. Gli alti valori di naturalità impongono una tutela assai rigida di tutto ciò che compone la specificità insubrica (dalle associazioni arboree dei versanti alla presenza di sempreverdi "esotici" quali olivi, cipressi, palme ...). Le testimonianze dell'ambiente umano, che spiccano in particolare modo nell'ambito dei laghi (borghi e loro architetture, porti, percorsi, chiese, ville nobiliari...), vanno tutelate e valorizzate. Tutela specifica e interventi di risanamento vanno esercitati sui giardini e i parchi storici, sul paesaggio agrario tradizionale. Anche i livelli altitudinali posti al di sopra delle sponde lacustri vanno protetti nei loro contenuti e nel loro contesto, nella loro panoramicità, nel loro rapporto armonico con la fascia a lago.

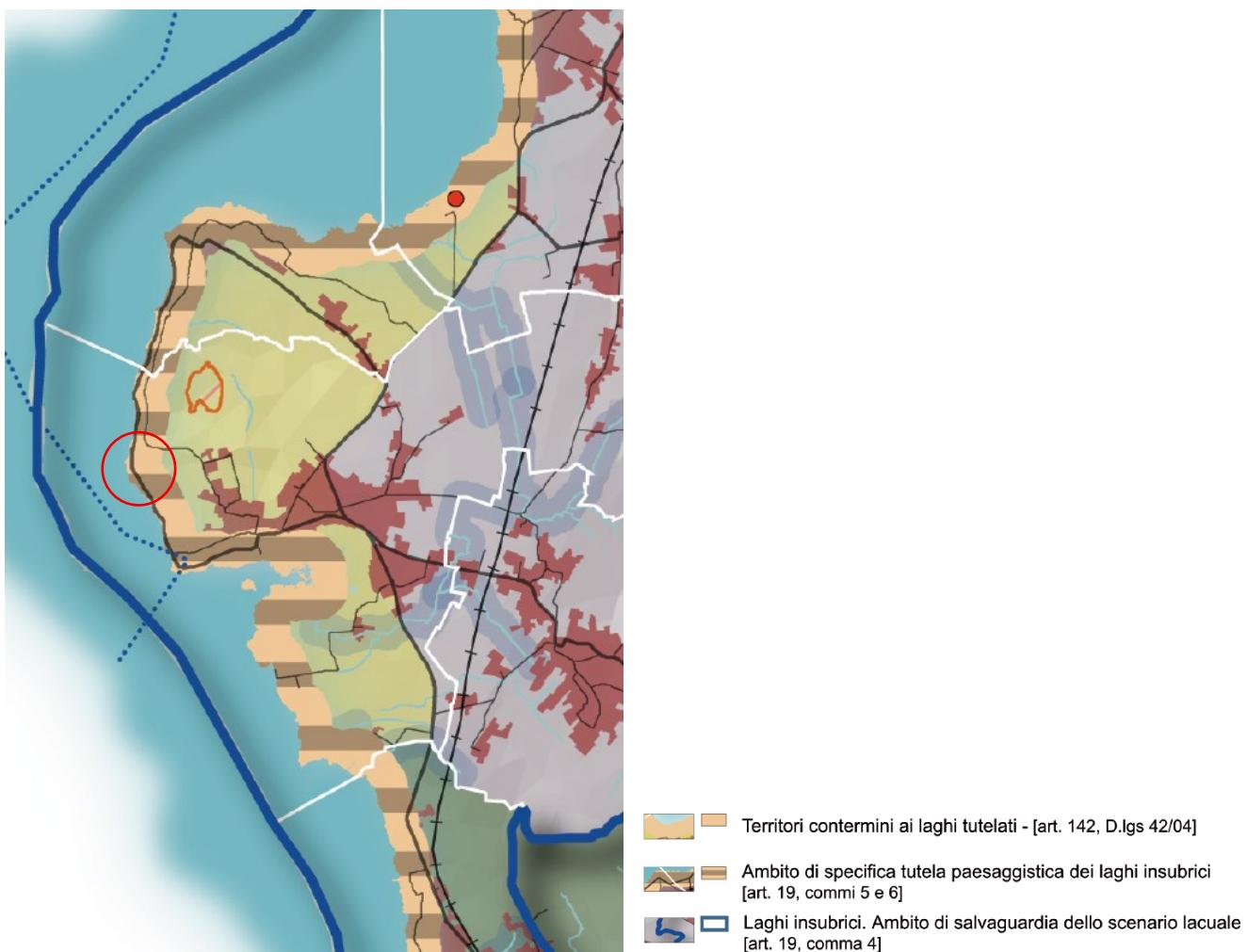


Figura 3 - PPR Tav D1 Piano delle tutele dei laghi insubrici

Il **Titolo III delle norme del P.P.R.**, che riguarda le disposizioni immediatamente operative, all'art. 19 detta le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei laghi lombardi.

Per i laghi prealpini e collinari individua fra le priorità paesaggistiche: *“la preservazione dell'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza. Assume specifico rilievo, in termini di valorizzazione paesaggistica, la promozione di forme di fruizione compatibili con l'ambiente, correlate alla valorizzazione dei beni culturali locali. (.....)”*.

*Nello specifico dei laghi insubrici, (Maggiore, Como e Lecco, Lugano, Iseo, Idro e Garda), che costituiscono “una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovraregionale” si prescrive “l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali” secondo quanto definito dal comma 4 dello stesso articolo 19.*

#### 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 persegono 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.*

## 2.3. PTCP – Il Piano Territoriale di coordinamento provinciale

Nel descrivere i sistemi omogenei che costituiscono la Provincia di Varese il PTCP affronta l'ambito nei seguenti termini:

### SISTEMA SPONDALE DEL LAGO MAGGIORE

La fascia di territorio affacciata sul lago Maggiore è fortemente interessata dai processi legati al turismo del lago, importante risorsa per lo sviluppo locale. I processi recenti riguardanti quest'area vedono un preoccupante abbandono delle piccole attività manifatturiere, commerciali e agricole che hanno caratterizzato l'organizzazione dei questi territori fino a tutti gli anni '80. L'economia si è rapidamente convertita a favore delle attività turistiche creative e a scapito dei servizi alla popolazione residente.

È in atto un calo demografico, che comunque va considerato anche in rapporto all'aumento delle seconde case e, quindi, della popolazione non residente.

Proprio per questo motivo i Comuni dell'area sono poco dinamici dal punto di vista economico e sociale tanto che alcuni registrano la presenza di aree dimesse di considerevole superficie.

#### **Indirizzi generali per il Governo del Territorio**

Introdurre elementi di salvaguardia e valorizzazione del sistema dei valori naturalistici e favorire la localizzazione di strutture funzionali al sistema turistico. Riorganizzare la struttura insediativa ed introdurre sinergie per la valorizzazione.

Il sistema generale delle zone spondali del Lago Maggiore è articolato in tre sistemi insediativi corrispondenti al nord-Verbano, centro-Verbano e sud-Verbano.

### SUD VERBANO – SISTEMA SPONDALE

Si tratta di uno dei tre sub-ambiti organizzati lungo la costa lacuale del Verbano. La porzione a sud interessa i comuni di Sesto Calende, Taino, Ranco, Angera ed Ispra. La popolazione insediata, in crescita negli anni recenti (tra il 2001 ed il 2003), configura entità demografiche di piccola dimensione, considerato che solo Sesto Calende risulta di circa 10.000 abitanti. Una certa dinamicità della fluttuazione della popolazione per motivi di lavoro si registra sempre a Sesto Calende con l'1,15% in entrata e l'1,23% in uscita. Dal punto di vista della struttura insediativa è evidente la funzione svolta dalla costa lacuale che ha determinato la linearità del sub-ambito. Si tratta di un'aggregazione di Comuni definibili a bassa dinamicità e con limitati tassi di sviluppo. La presenza di servizi di livello sovracomunale si registra a Sesto Calende (istruzione superiore, servizi socio-sanitari) e ad Angera, con la presenza dell'ospedale e di strutture culturali e congressuali.

#### **Indirizzi specifici per il Governo del Territorio**

- favorire la localizzazione di servizi di livello sovra comunale funzionali alla vocazione turistica della zona;
- favorire la localizzazione di insediamenti a carattere misto, pubblici e privati, per la nautica da diporto;
- generare sinergie tra la vocazione turistica della zona, l'aggregazione di servizi per il tempo libero, per la cultura.

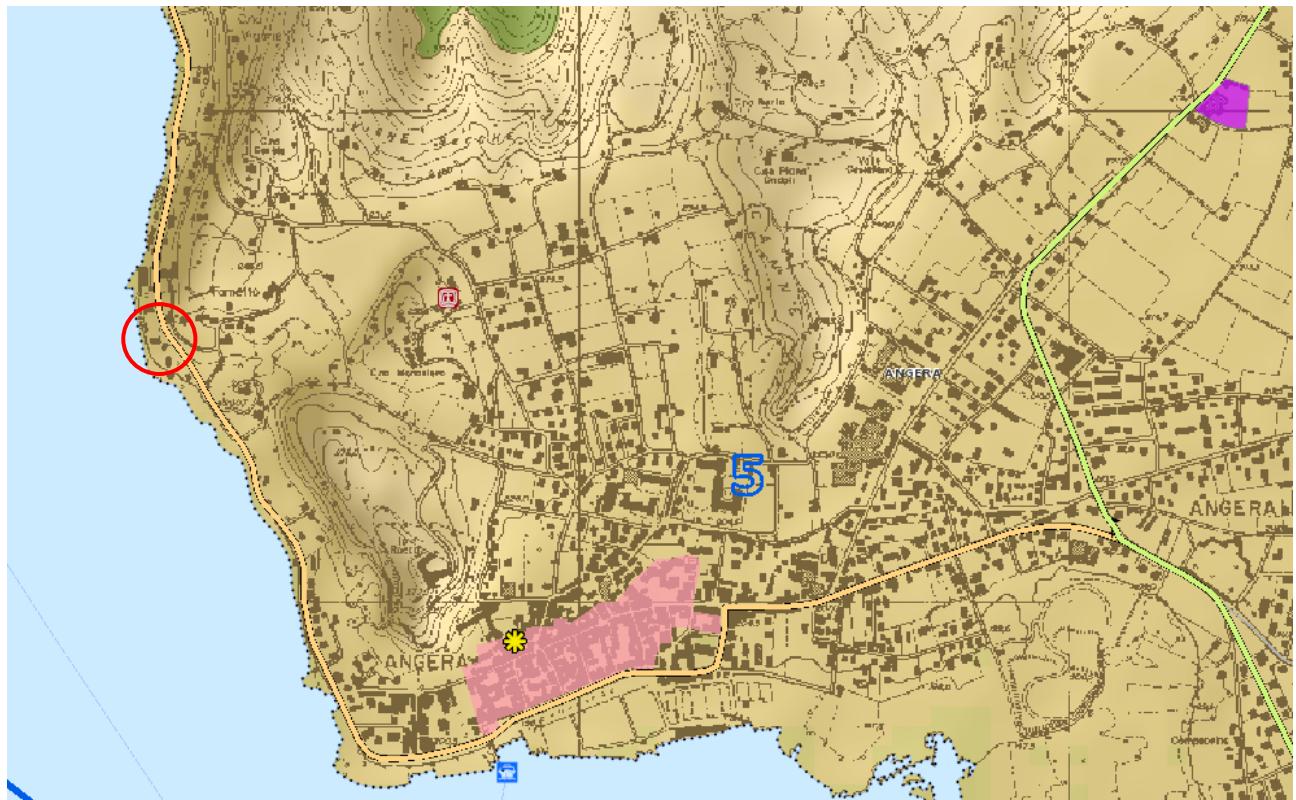


Figura 4 - PTCP Paesaggio

Tracciati di interesse paesaggistico



Il PTCP della Provincia di Varese identifica il territorio di Angera all'interno dell'ambito paesaggistico n.5 – Del Basso Verbano, Laghi Maggiore di Comabbio e di Monate.

**N° 5 - AMBITO BASSO VERBANO, LAGHI MAGGIORE, DI COMABBIO E DI MONATE**

**LACUALE – VIARIO**

**Comuni compresi nell'ambito:**

Da nord a sud, Leggiuno, Sangiano, Caravate, Monvalle, Besozzo, Brebbia, Bardello, Malgesso, Bregano, Travedona-Monate, Ispra, Ranco, Cadrezzate, Osmate, Angera, Taino, Ternate, Comabbio, Mercallo, Varano Borghi.

## 2.4. Piano di Governo del Territorio PGT di Angera

Il comune di Angera è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 08/06/2017 e pubblicato sul BURL – Serie inserzioni e concorsi n. 45 del 08/11/2017.

### Previsioni di Piano

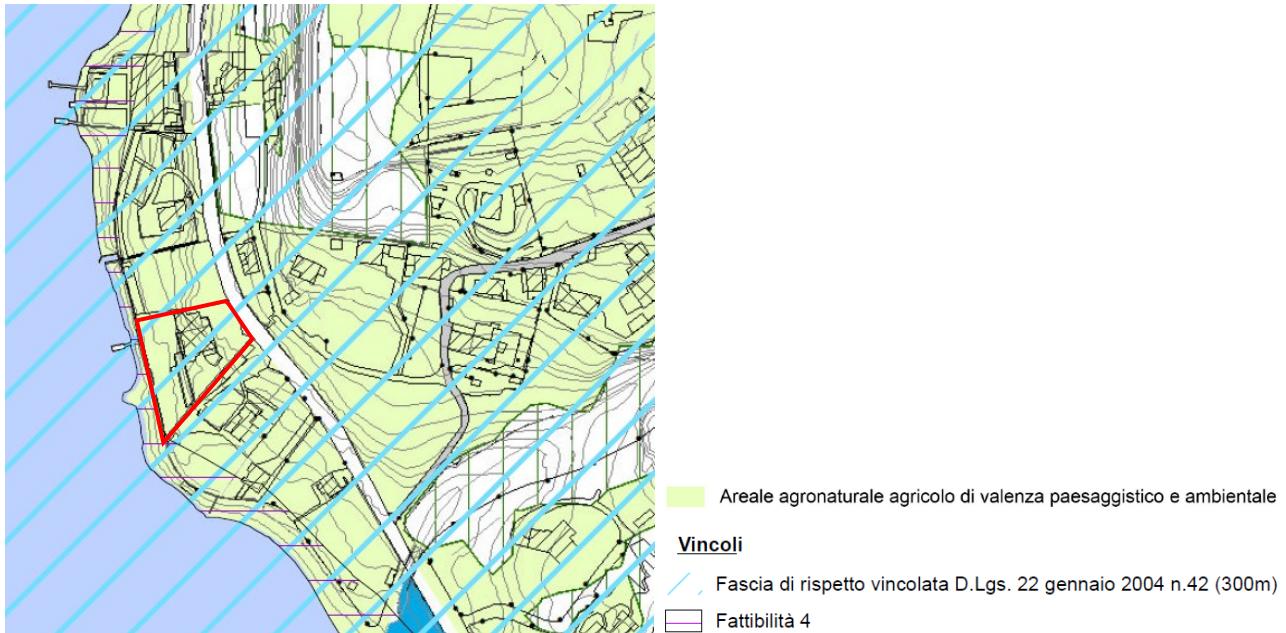


Figura 5 - DP11.1\_previsioni

L'area in oggetto è inserita come areale agricolo di valenza paesaggistica e ambientale.

viene riportata anche la fascia di rispetto di 300 m dai laghi e la porzione a ovest dell'area in oggetto, ovvero la linea di costa lacuale, è classificata come classe di fattibilità geologica 4.

La classificazione del territorio a ridosso della sponda lacuale, come areale agricolo, risulta poco congrua con quello che è l'effettivo stato dei luoghi, ovvero la presenza di un tessuto rado prevalentemente residenziale non legato all'agricoltura.

Si riporta di seguito l'articolo delle NTA del PGT relativo all'areale di riferimento:

**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 prativa-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 SpL 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 ammисibile 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 ricongducibili 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.

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.

## / 3. ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

L'analisi del contesto paesaggistico e nell'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio è operazione da condurre con attenzione per cogliere la ricchezza e varietà dei segni connotativi. Si tratta di riconoscere quali elementi situati all'interno degli ambiti di vincolo concorrono alla costruzione dell'identità del paesaggio in cui si colloca il progetto.

A tal fine l'analisi condotta nei successivi capitoli fa espresso riferimento all'appendice B dei *"criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici"*.

### / 3.1. Il sistema geomorfologico e naturalistico

L'area di intervento è collocata del Comune di Angera lungo il la costa del Lago Maggiore.

La zona costiera del Lago Maggiore viene individuata nei due principali strumenti di pianificazione paesaggistica sovracomunale (PTCP e il PTR) quale elemento di tutela e valorizzazione.

Per quanto riguarda il repertorio (DGR 2727/2011) si fa riferimento alla scheda 1.6 di seguito riportata

## 1.6 Settore geomorfologico e naturalistico

### LAGHI, FIUMI (\*)

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

(\*) Vengono qui intesi solo come singoli elementi costitutivi naturalistici e non nella loro qualità di sistemi paesaggistici complessi, oltre che ambiti specifici di vincolo ex art. 142 del D.Lgs 42/2004.

Laghi: massa d'acqua stabilmente raccolta in una depressione naturale del terreno.

Laghi accidentali sono quelli che appaiono estranei al paesaggio nei quali si trovano inseriti perché dovuti ad eventi occasionali rispetto ad essi (frane, ecc.) mentre i laghi regionali sono quelli che si rifanno a situazioni strettamente conseguenti ai processi cui si deve l'assetto regionale in cui sono inseriti.

I laghi subalpini lombardi occupano depressioni dovute alla esarazione di ghiacciai (laghi di circo presso le testate delle valli), o alla sovraescavazione glaciale. Si trovano a monte di un gradino di valle o allo sbocco delle valli al piano, dove l'azione sbarrante degli anfiteatri morenici consente laghi di dimensioni notevoli (Garda, Iseo, Como, Maggiore). I laghi con rocce mordonate in materiali cristallini fanno parte di quel gruppo abitualmente definito dei "laghi alpini". Occupano conche costruite dall'azione di scavo dei ghiacciai o conche di sbarramento roccioso.

Fiume: corso d'acqua permanente, con regime relativamente costante, che scorre in un alveo con pendenza regolare e non troppo forte. I fiumi si distinguono dai torrenti che hanno un regime discontinuo, notevolmente variabile, e un alveo con pendenza forte e irregolare; possono presentare, però, almeno nel tratto iniziale del loro corso, le caratteristiche dei torrenti. Un fiume risente della struttura geologica e del rilievo della regione in cui scorre, ma nello stesso tempo agisce su di essa con un complesso di azioni erosive, di trasporto e di deposito.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita o riduzione della forma ittica e della vegetazione lacustre e fluviale.

Inquinamento delle acque.

Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature, ecc.)

Locali rischi di instabilità delle sponde.

##### Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione dei manufatti storici a lago.
- Conservazione della vegetazione.
- Riqualificazione paesistica, architettonica e di uso dei litorali compromessi.
- Per le soluzioni tecniche di recupero ambientale si deve fare riferimento ai criteri, indirizzi e prescrizioni contenute nel "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato con manuale di ingegneria naturalistica" DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 (pubblicata sul BURL del 9 maggio 2000, 1° Supplemento Straordinario al n. 19)

### / 3.2. Il sistema antropico

Per quanto riguarda gli elementi costitutivi del paesaggio antropico si fa riferimento alle schede:

2.3 Sistemi insediativi:

2.3.5 Insediamenti rivieraschi

2.5 Materiali ed elementi costruttivi

2.5.4 Intonaci

2.5.6 Aperture e serramenti

2.5.7 Ballatoi, portici e loggiati

2.5.9 Tetti

2.5.14 Pavimentazioni esterne

## 2.3.5 Settore antropico - Sistemi insediativi

### INSEDIAMENTI RIVIERASCHI (Distinzione per: *localizzazione orografica*)

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Comprendono centri ubicati su un argine, su un terrazzo fluviale o comunque su una sponda sia fluviale che lacustre.

Lo stretto rapporto con l'acqua e con altri beni componenti il paesaggio delle riviere propone una duplice lettura percettiva: da una parte la percezione del nucleo dall'acqua e dalla sponda opposta in cui prevale la visione dell'edificato in diretto contatto con la sponda; dall'altra la percezione dell'acqua da terra spesso con visioni selezionate di scorci attraverso le maglie dell'edificato o le vie d'accesso alle sponde.

A volte il carattere di fondovalle dei nuclei, o la presenza di rilievi alle spalle dei bacini, inducono anche una possibile percezione dall'alto dell'edificato, in cui prevale il rapporto fra il sistema addensato delle coperture e lo spazio aperto antistante costituito dallo specchio d'acqua.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

In relazione alle modalità di percezione risultano elementi di vulnerabilità: l'alterazione della cortina sul lungolago o lungofiume; l'ostruzione degli scorci attraverso l'edificato verso la sponda; la modifica dei sistemi di coperture.

Altro elemento di rischio è rappresentato dalla modifica e chiusura dei sistemi di accessibilità delle sponde.

##### Categorie compatibili di trasformazione

- Tutela della leggibilità, conservazione dell'immagine consolidata degli insediamenti storici rivieraschi in relazione alla fruizione visuale dai luoghi pubblici, in particolare dall'acqua e dalle sponde opposte.
- Evitare nuovi insediamenti rivieraschi valutando attentamente i casi di sostituzione edilizia.

## 2.5.4 Settore antropico - Materiali ed elementi costruttivi

### INTONACI

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Modalità di rivestimento delle murature.

Raramente la muratura in mattoni, soprattutto negli edifici di civile abitazione, era destinata a rimanere a 'faccia a vista' poiché l'impiego di mattoni poco cotti per ragioni di economia negli edifici tardomedioevali ne rendeva precaria la conservazione sotto l'effetto dell'umidità e del gelo e ancor più in età barocca quando l'uso dell'intonaco diviene un elemento di decoro dell'edificio.

L'intonaco utilizzato era costituito da malte a base di calce aerea, molto porose, adatte a permettere la traspirazione del muro e con alta caratteristica di plasticità, quindi adatte a seguire i movimenti di dilatazione e assestamento delle murature.

Inoltre, anche le soluzioni cromatiche risultano condizionate dall'uso di questo tipo di intonaco; anche se non si trattava di una vera e propria tecnica di affresco, la tinteggiatura antica era fatta con colori a tempera assai diluiti che venivano stesi quando l'intonaco non era ancora asciutto: il pigmento così 'faceva corpo' con l'intonaco e in luogo di formare una crosta opaca permetteva una riflessione per trasparenze tale da dare una sensazione di brillantezza pur con l'uso di scarso pigmento.

La situazione muta a partire dalla metà del XIX secolo quando l'uso di malta a base di calce idrauliche e cementizie iniziano a modificare il trattamento superficiale delle pareti esterne; soprattutto l'uso del cemento come legante introduce su larga scala i rivestimenti in graniglia.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Rischio nelle manutenzioni e ristrutturazioni di scrostamenti di intonaci dotati di storicità accertata.

Intonaci nelle nuove costruzioni di tipo non convenzionale e/o fortemente vistoso (strollature eccessive, graffiture, ecc.).

##### Categorie compatibili di trasformazione

- Poiché la scelta del tipo di intonaco o di un colore condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai 'lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici' si deve dedicare molta cura nella valutazione della scelta di materiali e colori adatti, escludendo il più possibile l'uso di malte cementizie, di rivestimenti plastici e di colorazioni improprie.
- Per gli interventi su edifici storici si dovrà ripetere il colore esistente se filologicamente accertato.

## 2.5.6 Settore antropico - Materiali ed elementi costruttivi

### APERTURE E SERRAMENTI

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre obbedito, anche in età industriale, a proporzioni e ritmi assai precisi, dettati dalle esigenze di illuminazione e di difesa dalle intemperie, da necessità strutturali e da criteri compositivi che sono propri anche di sistemi edilizi minori.

La tradizionale finestra a due ante con montante centrale è indubbiamente la soluzione più costante e caratteristica della regione lombarda in qualsiasi fascia paesistica in cui si collochi e ad essa si accompagna sempre l'uso di legnami di scarso pregio e pertanto da proteggere con vernici coprenti, ad eccezione dell'impiego del larice naturale - con sezioni molto sottili - in alcune aree alpine.

Riguardo alle modalità di percezione delle aperture, in relazione alla valutazione di compatibilità delle trasformazioni, è da verificare, oltre alla percezione lontana, relativa soprattutto agli aspetti di forma delle aperture e composizione dei fronti, anche una percezione ravvicinata in cui si rilevano gli elementi di finitura dei serramenti e la qualità dei materiali. Nella percezione di scorci è di notevole importanza il filo di impostazione del serramento rispetto allo spessore murario.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Per gli edifici esistenti la modificazione indiscriminata dei rapporti proporzionali delle aperture (anche per ragioni di aeroilluminazione) e la loro composizione nelle facciate, costituisce una forte perdita dell'identità figurativa del sistema edilizio. In particolare quando esistono connessioni rilevabili fra gli elementi di apertura con la tecnica muraria e il tipo edilizio. In alcuni contesti, l'apertura generalizzata di vetrine con dimensioni inusuali costituisce un elemento di forte alterazione del rapporto strada-edificio in termini d'uso e di percezione.

L'introduzione e la sostituzione di componenti con materiali e tecniche improprie determina un fattore di rischio non tanto nella sua singolarità quanto nella sistematicità della trasformazione. Negativo nelle ristrutturazioni l'uso di serramenti metallici, con legnami esotici e con vetri altamente riflettenti.

##### Categorie compatibili di trasformazione

Per gli interventi su fabbricati esistenti:

- Si tratta anzitutto di capire qual'è il sistema proporzionale (sia nel rapporto pieni/vuoti, sia nel rapporto dimensionale base/altezza dell'apertura) usato nelle diverse aree culturali e di valutare i limiti entro i quali si può ovviare o recuperare una eventuale situazione di degrado, che si traduce anche in un riordino strutturale delle murature portanti.

Per le nuove costruzioni:

- Valutare la coerenza e il grado di ordine nella composizione e forma delle aperture, in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato che al sistema linguistico e strutturale del progetto proposto. Porre attenzione inoltre al rapporto fra la specchiatura delle vetrate e la dimensione dei telai, in relazione alla suddivisione spesso eccessiva dei serramenti.

## 2.5.7 Settore antropico - Materiali ed elementi costruttivi

### BALLATOI, PORTICI e LOGGIATI

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Ballatoi, portici e loggiati sono fra gli elementi costruttivi più diffusi e ricchi di variazioni formali dell'architettura rurale. Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali cui sono costituiti

In generale il ballatoio, non molto profondo, è sempre stato usato sia come disimpegno dei vari locali che come spazio per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Il tipo più antico è costituito da una o più serie di mensole, in pietra o in legno, che sorreggono un piano di tavole, anch'esso in legno o in pietra, e da montanti verticali che formano il parapetto e salgono fino alla linea di gronda del tetto.

Il ballatoio, collocato sul lato delle facciate meglio esposte al sole si sviluppa sulla parete più lunga dell'edificio e poteva girare anche sul lato del timpano. In generale gli elementi in legno, che lo compongono sono appena sbozzati senza decorazioni e abbastanza sottili. Anche in edifici a portici e loggiati si trovano ballatoi, collocati nelle parti alte delle costruzioni e prospettanti sui loggiati. Spesso ringhiere e telai di sostegno in ferro sono state sostituite al legno in tempi recenti.

Il portico aveva anch'esso funzione promiscua, poiché era utilizzato per il disimpegno dei locali al piano terreno e di accesso alle scale, come spazio coperto per i materiali, come zona per l'essiccazione e il deposito dei prodotti agricoli, come area di sosta all'aperto per le persone. Solitamente presenta una pavimentazione in acciottolato, raramente in lastroni di pietra o di cotto, in qualche caso rialzata rispetto al piano della corte.

Il ritmo delle suddivisioni delle campate dei portici e dei loggiati divenne molto regolare nell'Ottocento.

I loggiati, con le stesse funzioni dei ballatoi, consentivano però lo sfruttamento di uno spazio coperto ben più ampio ed erano quindi particolarmente adatti per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Si sviluppano anche su più piani e qualche volta hanno doppia altezza. Sono per lo più realizzati completamente in legno con pavimentazione in assiti e solai solo con orditura principale.

Nelle baite adibite a fienili i loggiati sono costituiti dal prolungamento delle falde del tetto, e spesso sono chiusi da un tamponamento con assito di legno.

#### MODALITÀ' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Rischio di sostituzione impropria o eliminazione di queste componenti significative nella trasformazione degli edifici rurali esistenti.

##### Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati negli edifici esistenti.

## 2.5.9 Settore antropico - Materiali ed elementi costruttivi

### TETTI

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Struttura edilizia complessa costituita da singole componenti diverse come il manto di copertura, l'orditura strutturale, le gronde, i camini, ecc. Assolve la funzione di conclusione e protezione dagli agenti atmosferici le strutture e gli spazi sottostanti.

Il tetto tradizionale è generalmente a falde. molti tetti sono costituiti da due falde o spioventi che si appoggiano ai lati più lunghi delle murature perimetrali della costruzione, così da formare una linea di dislivello in sommità della stessa lunghezza dell'edificio cui corrispondono, alla base del tetto, le linee di gronda.

Sono molto rari i casi in cui le falde presentano linee di gronda e di colmo parallele ai lati più corti, che comportano un maggior sviluppo in altezza e una pendenza molto pronunciata delle falde stesse. Molto diffusi sono anche i tetti a padiglione, i cui frontoni hanno anch'essi gli spioventi; essi risalgono al sette-ottocento. Sono rari invece i tetti con una sola falda, utilizzati soprattutto per coprire costruzioni accessorie.

Per le modalità di percezione si vedano le schede 2.4.3 e 2.4.5 relative agli insediamenti di fondovalle e rivieraschi e le schede successive 2.6.10 e 2.6.11 e sui manti di copertura.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Per le trasformazioni di tetti esistenti sono elementi di rischio l'introduzione incontrollata di abbaini, alte scossaline e mantovane, timpani, terrazzi nello sviluppo della falda, modifica delle pendenze.

##### Categorie compatibili di trasformazione

- La struttura del tetto è in stretta relazione con l'andamento delle murature di appoggio sottostanti e l'articolazione della pianta; a volte una semplificazione dell'andamento planimetrico si traduce in una più ordinata composizione della copertura.
- Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato.
- Per i nuovi fabbricati, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sè e con il contesto di riferimento.

## 2.5.14 Settore antropico - Materiali ed elementi costruttivi

### PAVIMENTAZIONI ESTERNE

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tutte le opere di sistemazione delle superfici del terreno con materiali lapidei, cementizi o bituminosi, posati con tecniche diverse.

*Ciottolato* (o *acciottolato*): pavimentazione fatta con ciottoli di forma ellissoïdica dissimmetrica, disposti a contatto, con la base maggiore in basso su un letto di sabbia e battuti con mazzeranghe in modo da ottenere il conguaglio delle loro facce superiori secondo la sagoma stabilita, ed un sufficiente costipamento.

Al ciottolato si associano talvolta guide di pietra lavorata che occupano la zona centrale della strada e rendono meno disagevole il transito dei veicoli.

*Lastricato*: pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipedo o cubica disposti secondo corsi continui normali od obliqui rispetto all'asse stradale.

*Selciato*: è formato da selci di forma parallelepipedo rettangola ovvero a tronco di piramide con rastremazione assai lieve.

Le pavimentazioni costituiscono l'elemento di connotazione materica del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura.

##### Categorie compatibili di trasformazione

- In caso di passaggi di reti che comportino scavi e smontaggi di pavimentazioni storiche è assolutamente necessario che alla fine dei lavori venga ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e possibilmente con il materiale di recupero precedentemente asportato.
- Nel caso in cui si intervenga in situazioni già degradate, si avrà cura di rendere contestuali le opere di canalizzazione con il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).

### 3.3. Inquadramento territoriale

Il comune di Angera è situato sulla sponda sud-orientale del Lago Maggiore, in provincia di Varese. Il territorio si colloca nella fascia di transizione tra l'area dei laghi prealpini e le colline moreniche formatesi durante le glaciazioni quaternarie.

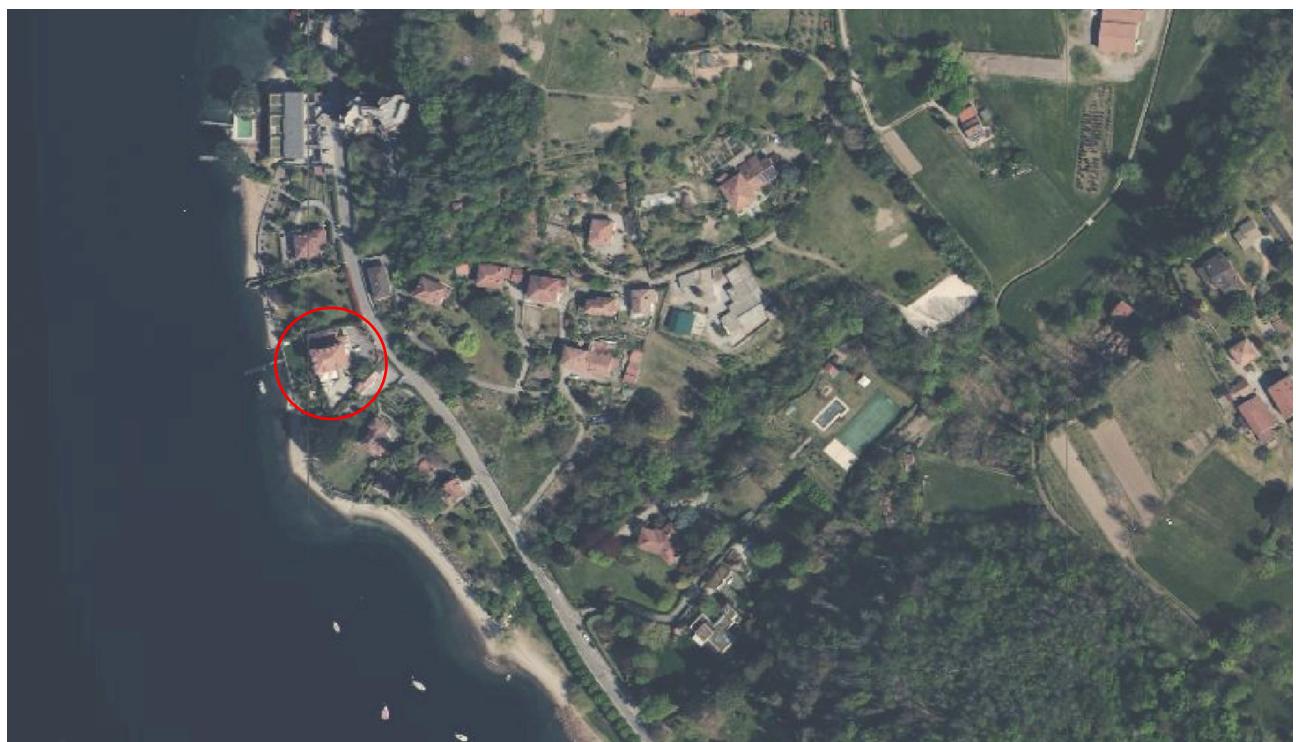
Il territorio comunale di Angera confina:

- a nord con i comuni di Ranco e Ispra;
- a Est con il comune di Cadrezzate con Osmate;
- a sud con i comuni di Sesto Calende e Ranco;
- a ovest con il Lago Maggiore e comuni della Regione Piemonte.



Figura 6 - Inquadramento territoriale

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



### 3.4. Segni storici: forma urbana e agraria

La presenza umana nel territorio è testimoniata fin dal Paleolitico Superiore grazie ai rinvenimenti risalenti all'Epigravettiano finale rintracciati nella Grotta di Angera, importanti reperti del neolitico provengono inoltre da località Baranzini e dall'area dell'attuale cimitero. Reperti ceramici insubri tardo celtici testimoniano una continuità di insediamento a partire almeno dal II secolo a.C. Tra II e I secolo a.C. iniziano a diffondersi nella zona sempre più numerosi reperti romani che testimoniano l'avvenuta romanizzazione dell'area. In seguito il borgo conobbe un forte sviluppo commerciale con lo sfruttamento dell'insenatura naturale di Angera come porto lacuale di scambio per le merci trasportate via acqua lungo Po, Ticino e Verbano, e i prodotti che vi giungevano via terra grazie alla via Severiana Augusta: da qui si potevano raggiungere i passi alpini della Novena, del Lucomagno, del San Gottardo, dello Spluga e del San Bernardino. Angera era infatti, in epoca romana, un importante porto fluviale che metteva in collegamento la Gallia Cisalpina con la Rezia.

Nel Medioevo Angera era a capo di una Pieve che comprendeva paesi delle due sponde del lago.

La storia di Angera va però letta anche in chiave militare: almeno dall'XI secolo sul luogo dell'attuale Rocca di Angera si trovava una struttura fortificata che poi divenne proprietà degli arcivescovi di Milano. Nel XIII secolo la struttura passò in possesso della famiglia Visconti, che la trasformò in una poderosa fortezza in posizione dominante su tutto il paese ed il lago. Nel 1449 la Rocca fu acquistata dalla famiglia Borromeo, attuale proprietaria.

Angera assunse titolo di *Città* nel 1497, per volere di Ludovico il Moro.

Ma solo il 20 aprile del 1954, con decreto del presidente della Repubblica, Angera venne ufficialmente denominata *città*.

**Ricostruzione ortofotografica storica del sito**

La prima foto disponibile viene datata 21-07-1953 e ricavata dal portale cartografico Svizzero. Nella foto appare già costruito il primo nucleo centrale del fabbricato.



Nella seconda foto sempre estratta dal portale cartografico Svizzero e datata 27-06-1956 la situazione rimane immutata.



Nell'ortofoto del 1975 (fonte geoportale Lombardia) appare evidente come il fabbricato fosse già stato ampliato.

Nelle viste ortofotografiche che seguono (2003 e 2015) non si rilvano sostanziali modifiche se non la realizzazione del terrazzo triangolare lungo il fronte sud del fabbricato.



### 3.5. Stato di fatto dell'area di intervento



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.



Figura 7 - Vista aerea da ovest.



Figura 8 - Vista aerea da ovest



Figura 9 - Prospetto est - lato strada



Figura 10 - Prospetto sud





Figura 11 - vista da ovest - fronte lago



Figura 12 . vista aerea da sud-ovest



Figura 13 - Vista aerea da nord-ovest



Figura 14 - Vista aerea da sud-est



Figura 15 - Vista del pontile

## / 4. IL 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 esistente

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 DPR 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 antisismica, 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.



Figura 16 - Prospetto lato Ovest

#### / 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.

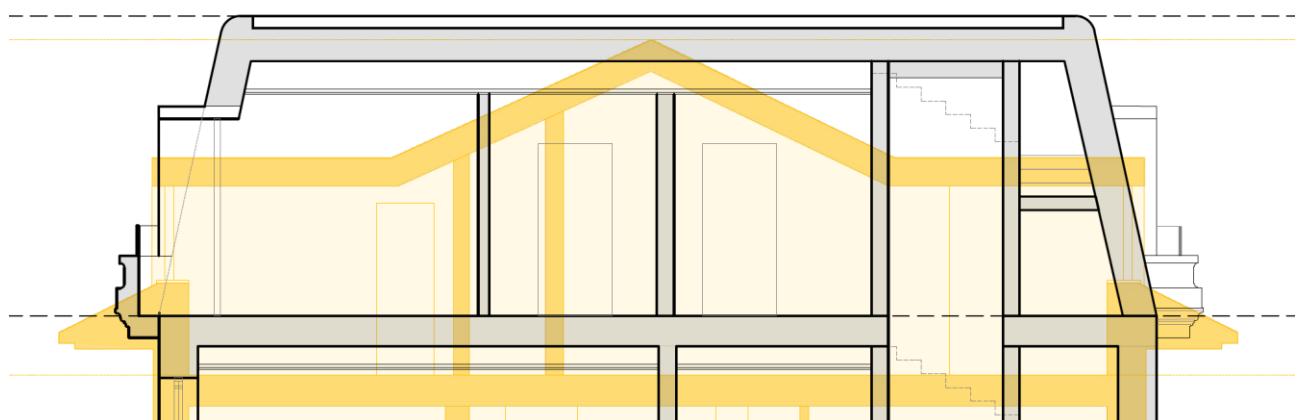


Figura 17 - Sezione comparativa vista est della copertura

## 4.5. 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 autoveicoli.

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

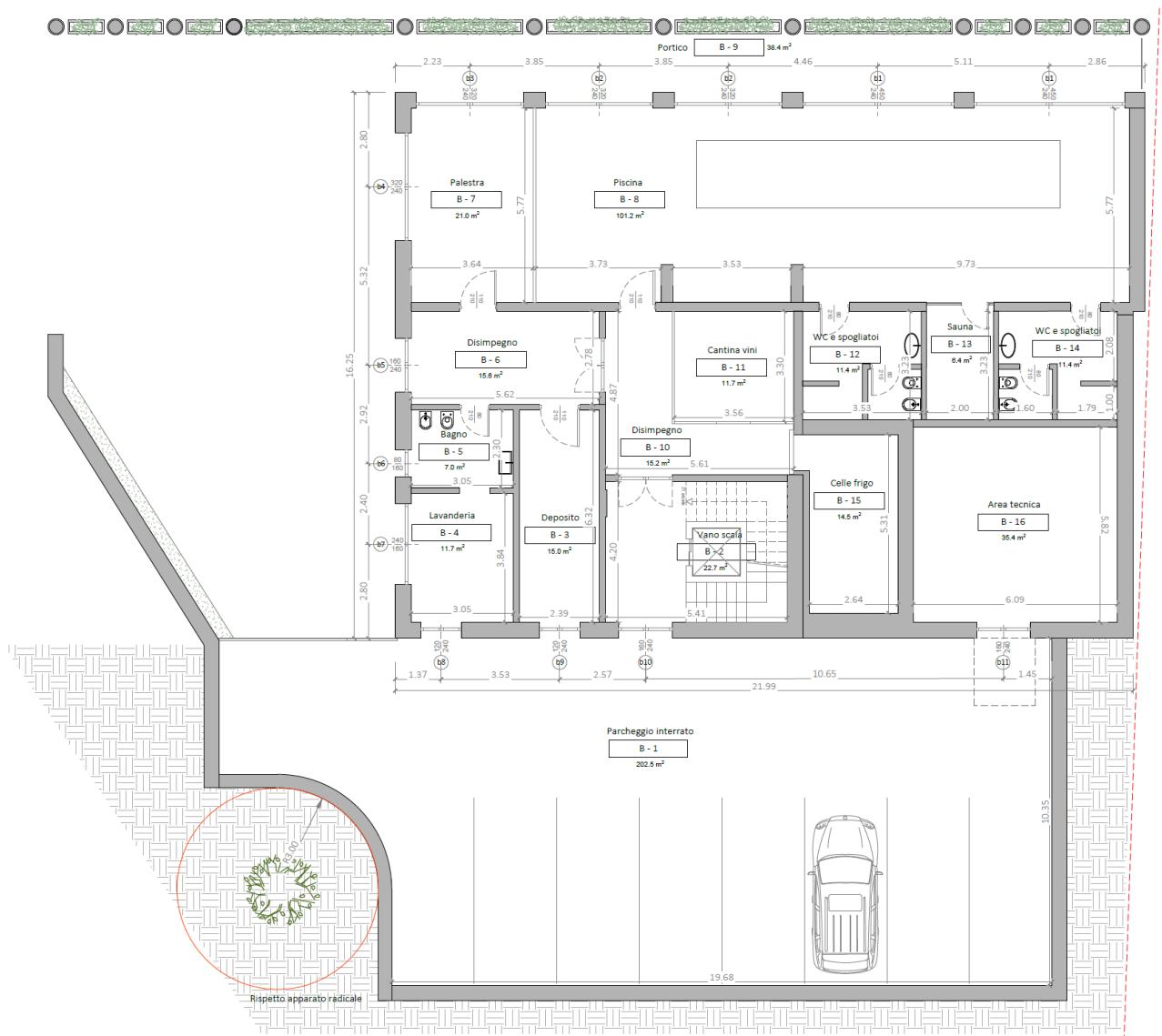


Figura 18 - Pianta piano primo sotto strada

## / 4.6. Realizzazione di 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

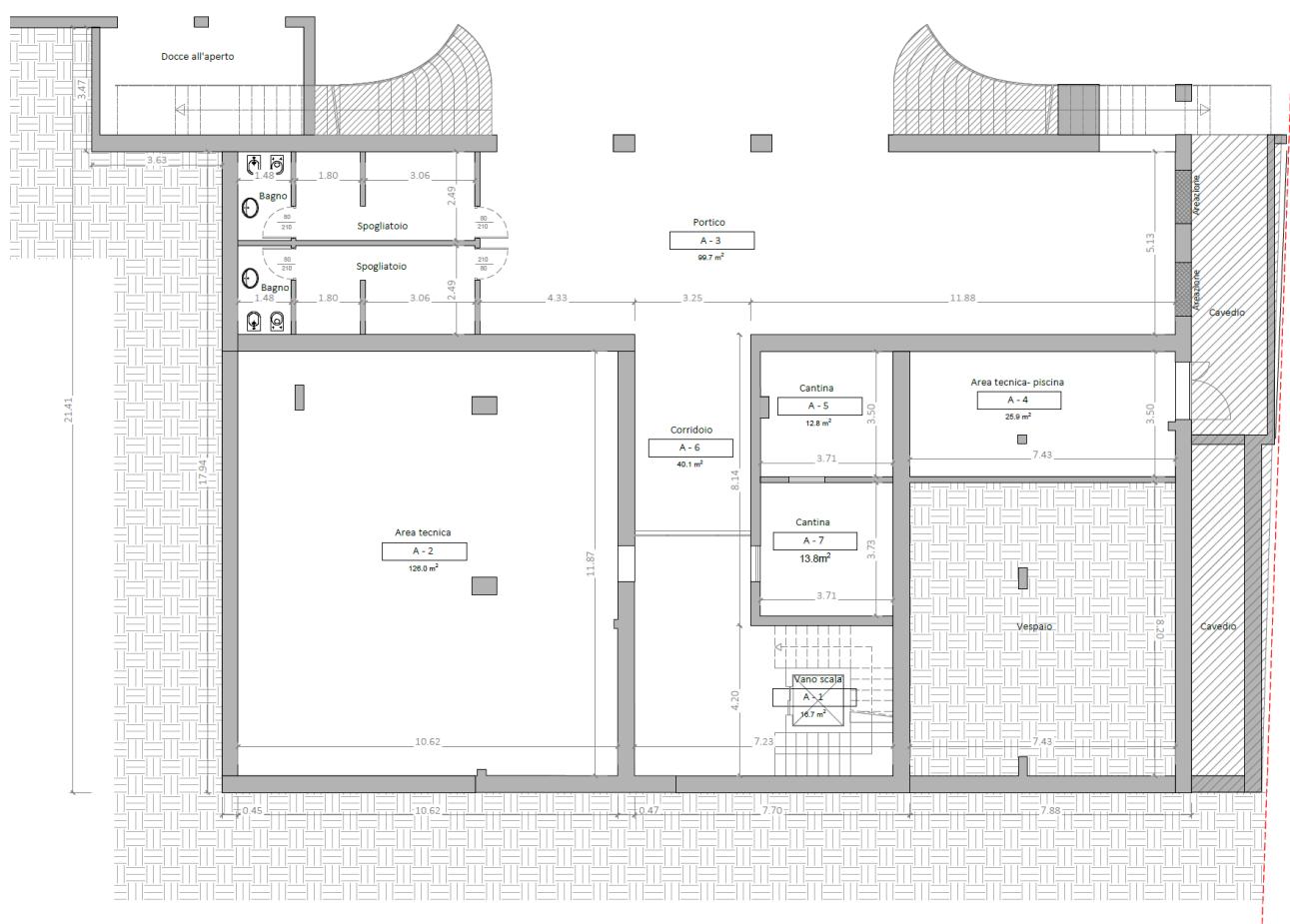


Figura 19 - Pianta piano secondo sotto strada

#### 4.7. 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.

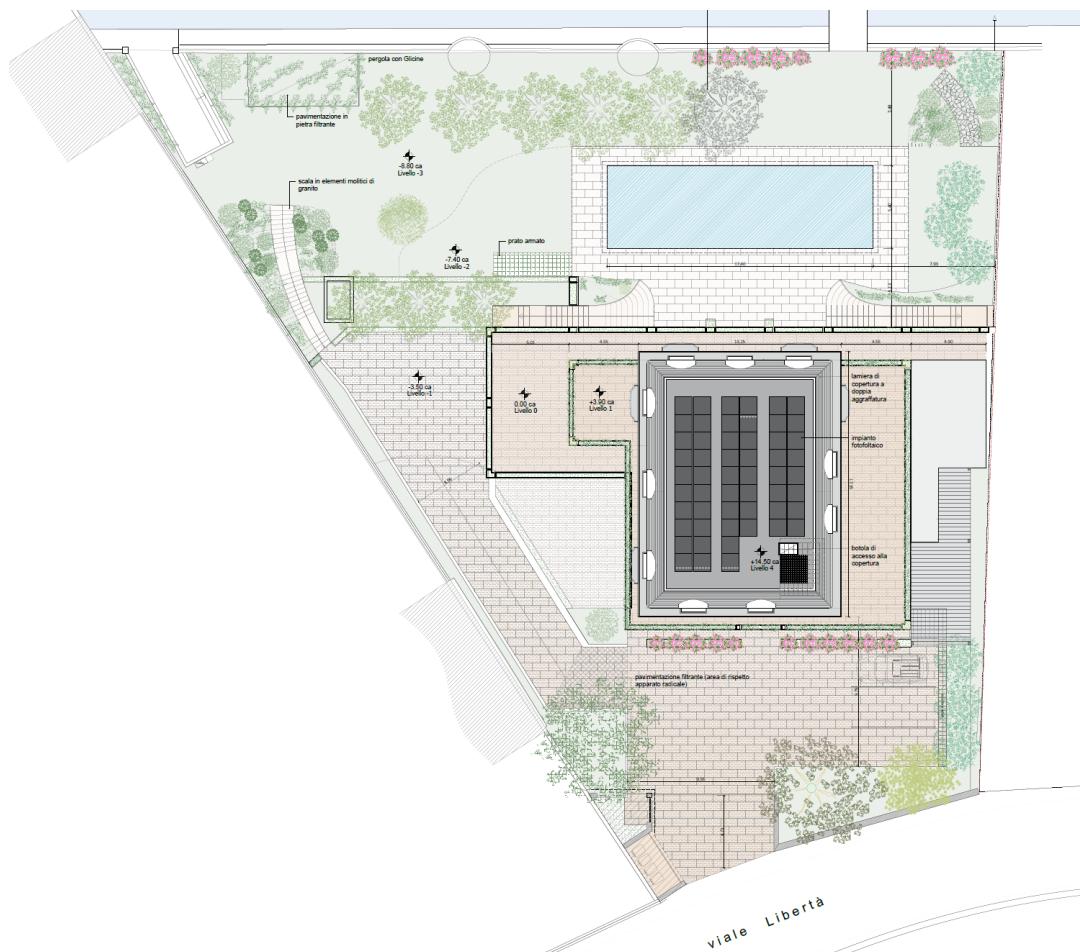


Figura 20 - Planimetria generale di progetto

## 4.8. Progetto del verde

In generale, si opta per un approccio conservativo del verde esistente; le aree verdi esistenti vengono confermate con le caratteristiche dimensionali attuali, fatta salva una riduzione della sua superficie effettiva a seguito dell'inserimento della piscina per la porzione a valle, confermate e ampliate le aiuole ai lati dell'ingresso carraio esistente.

Per quanto riguarda i nuovi alberi, si è presa in considerazione in particolare la morfometria a maturità (classe di grandezza, v. cap. 3.2), allo scopo di ottenere il miglior effetto ornamentale e paesaggistico, favorendo la piena espansione della chioma, e nel rispetto della fisiologia degli stessi. Un sesto troppo ridotto, pur permettendo di ottenere in un tempo più rapido un efficace effetto schermante, va alla lunga ad intaccare l'estetica e la vitalità degli alberi, con altezza maggiori in rapporto al diametro (alberi "filati": rapporto altezza/diametro troppo elevato), ma con maggior sensibilità ai danni da vento, per evitare i quali occorre puntare a chiome più ampie, anche tramite mirati interventi di potature di conformazione, e con maggior sicurezza finale e durata.

Di seguito la descrizione delle opere a verde; si confronti con la planimetria di progetto.

Per quanto riguarda le alberature presenti:

- viene mantenuta la Magnolia sempreverde collocata presso l'ingresso carraio, adattando la progettazione architettonica per evitare interferenze con l'apparato radicale, operando durante il cantiere ad una sufficiente distanza dalla base del fusto; ciò consentirà di preservare un esemplare che per morfometria e caratteristiche specifiche, è iconico dei parchi paesistici locali;
- viene preservato come detto l'esemplare di Sughera attualmente collocato nell'aiuola presso l'angolo Nord-est dell'edificio; stante la vigoria ridotta, conseguenza della forma policormica, ma con buon effetto estetico, si tenterà il suo trapianto in altro settore del giardino, inserendola nella parte bassa dello stesso del nuovo verde lungolago;
- nell'aiuola lungo Via Libertà, margine Est dell'area ingresso, ampliata rispetto all'attuale, verranno collocati a dimora due nuovi esemplari arborei: un Carpino bianco (*Carpinus betulus*) a forma libera, specie di classe di grandezza II (v. sotto cap. 3.2) e un Acero del Giappone (*Acer japonicum*), da scegliere in una cultivar a medio sviluppo (III grandezza); entrambe le specie sono tipiche dei parchi paesistici della zona;
- settore Sud: è come detto la porzione principale del giardino; parte degli attuali esemplari arborei (soprattutto le Palme) e arbustivi sono in condizioni per lo più scadenti e non sono recuperabili; verranno mantenuti 3 dei 4 esemplari di Tiglio; uno di questi, collocato all'estremità Nord del gruppo, verrà rimosso a causa di un grave difetto strutturale, con decadimento interno del legno (cfr. sopra, fig. 11); verrà sostituito con n. 2 nuovi esemplari collocati, in continuazione del filare, in direzione Sud.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda alla relazione del progetto del verde e alla tavola B.14 *Progetto del verde - planimetria di progetto*.

## / 4.9. Sintesi dei materiali e delle finiture

I materiali e le finiture di progetto vengono così riassunti:

FABBRICATO	
Elemento costruttivo	Materiale
Facciate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finitura con intonaco a grana fine colorazione tipo Baumit W1202 o similare da campionatura</li> <li>• Muro controterra di contenimento e facciata del loggiato piano - 2 in calcestruzzo con rivestimento in pietra mista calcarea</li> </ul>
Finestre e porte finestre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serramenti in ferro colore RAL 9004</li> <li>• Veranda in struttura metallica colore RAL 9004</li> </ul>
Balconi e terrazze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balconi e terrazze con parapetti in ferro battuto colore grigio antracite RAL 9004</li> <li>• Pavimentazione in pietra di Lasa colorazione chiara</li> <li>• Essenze arbustive ed erbacce ad arredo delle fioriere (vedere progetto del verde)</li> </ul>
Copertura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Copertura in tegole piane di ardesia</li> </ul>
Pavimentazioni esterne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimentazioni esterne e bordo piscina in pietra di Lasa colorazione chiara;</li> <li>• Pavimentazione carraia di accesso al garage interrato in lastre di pietra a spacco superficie fiammata</li> </ul>

## / 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

### / 5.1. Compatibilità percettiva

I principi espressi dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), dalla Delibera della Giunta Regionale 9/2727 e dalla Convenzione Europea del Paesaggio convergono nell'obiettivo di tutelare il paesaggio in ogni sua forma, soprattutto in relazione a interventi che possano alterare lo stato attuale dei luoghi.

In questo contesto, l'analisi percettiva si configura come uno strumento essenziale per la valutazione degli interventi progettuali, poiché il paesaggio si manifesta attraverso la relazione tra il territorio e chi lo percepisce. Tale percezione non è solo individuale, ma collettiva, influenzata dalle categorie culturali della società di appartenenza. Il valore paesaggistico di un luogo viene quindi interpretato e apprezzato dalla comunità, generando una sensazione di benessere psichico e un senso di appartenenza, elementi che incidono significativamente sulla qualità della vita.

Per valutare l'impatto percettivo dell'intervento in oggetto, è stata condotta un'analisi del contesto territoriale finalizzata a individuare i punti di osservazione dai quali si sviluppa la percezione predominante del paesaggio in cui l'opera si inserisce. A tal fine, sono state distinte tre categorie di percezione:

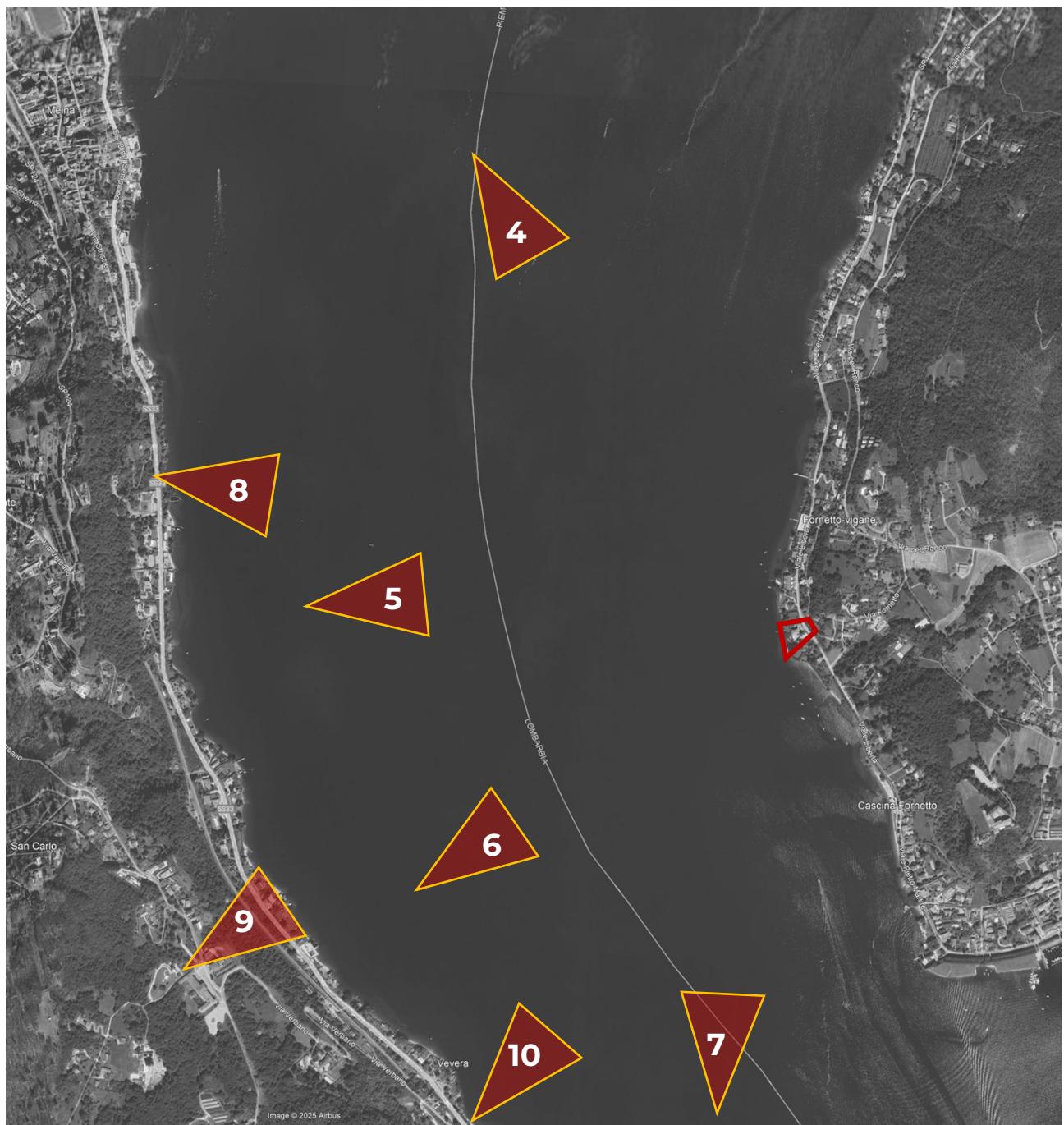
- Percezione ordinaria di prossimità: viste ravvicinate, in posizione prossima all'area di intervento;
- Percezione ordinaria di ampia scala: viste da posizioni più distanti, ma comunque in relazione con l'area di intervento.

Le prospettive individuate seguono un percorso di osservazione che si estende dall'ampia percezione fino alla visione di dettaglio, permettendo così di analizzare il quadro visivo in termini di ampiezza, conservazione e coerenza delle trasformazioni indotte dal progetto.

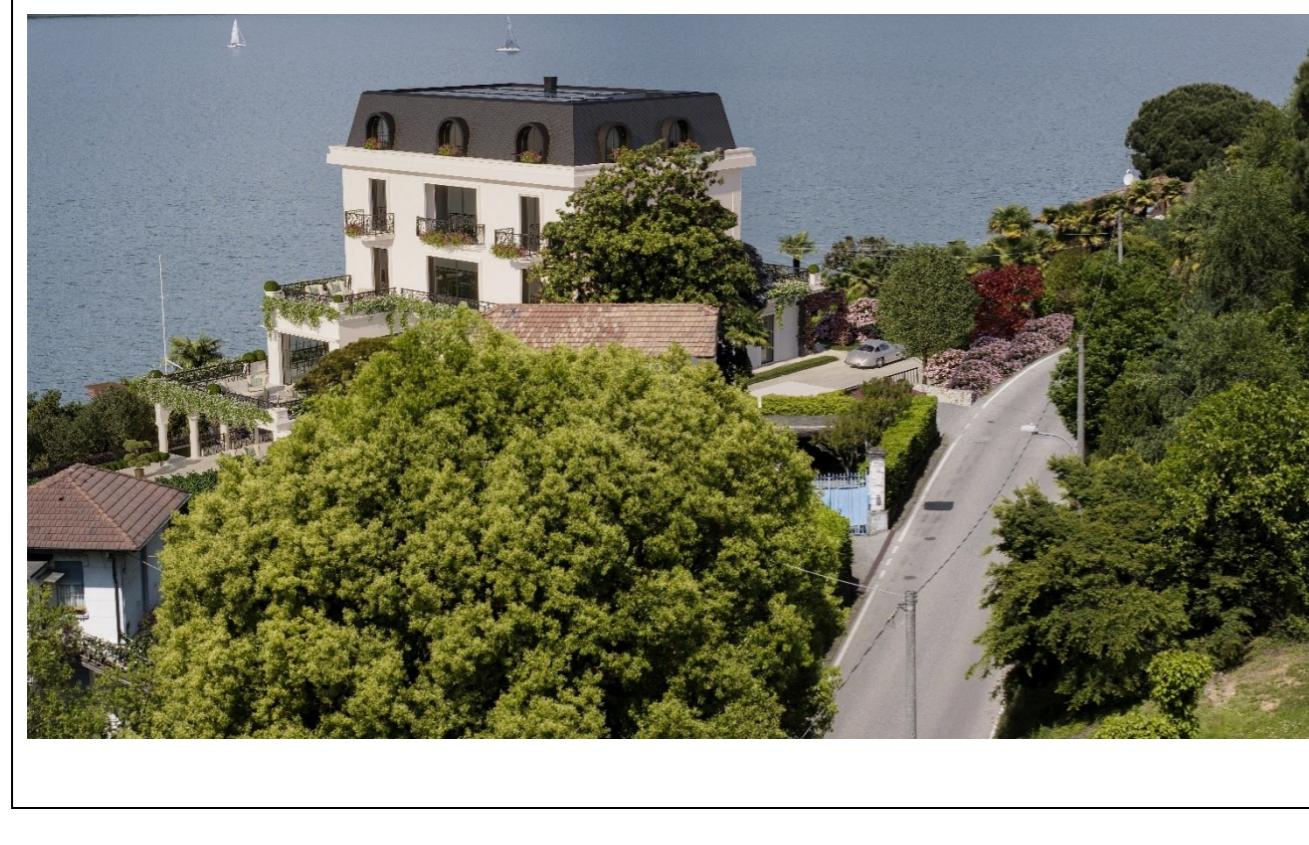
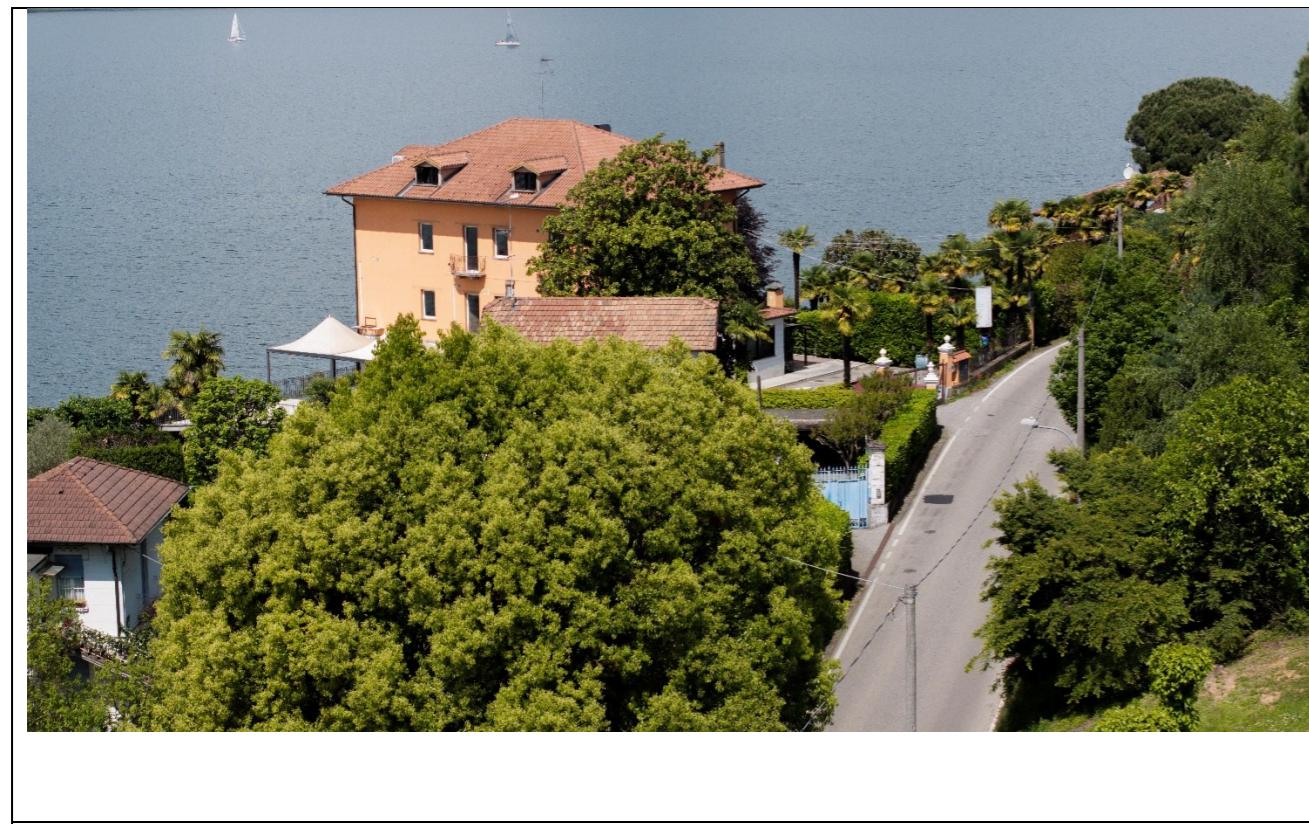
I punti percettivi considerati si estendono dal lago e dalla sponda piemontese fino alla zona lungo via Libertà, nelle immediate vicinanze dell'intervento. Dall'analisi condotta emerge che, data la conformazione del luogo e la disposizione dei percorsi circostanti, il sito risulta scarsamente percepibile percorrendo via Libertà (SP4), a meno di trovarsi nelle immediate vicinanze dell'area di intervento. Al contrario, nelle viste a lunga distanza, in particolare dal lago e dalla costa piemontese, l'area risulta più facilmente individuabile.

## / 5.2. Individuazione viste





**/ 5.3. Vista 1 – da viale Libertà in direzione nord – ovest (vista aerea)**



<b>Localizzazione</b>	Vista aerea ritratta in corrispondenza della Sp4 verso nord-ovest
<b>Primo piano</b>	Vegetazione arborea proprietà limitrofe
<b>Secondo piano</b>	Fabbricato in oggetto di intervento
<b>Sfondo</b>	Lago Maggiore
<b>Area di intervento</b>	L'area risulta al centro del quadro visivo, leggermente schermata dalla vegetazione arborea esistente
<b>Caratterizzazione</b>	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale e giardini pertinenziali.
<b>Compatibilità intervento</b>	L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro, con una leggera accentuazione dell'altezza del fabbricato in progetto rispetto all'esistente. I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante

**/ 5.4. Vista 2 – da viale Libertà in direzione ovest (vista aerea)**

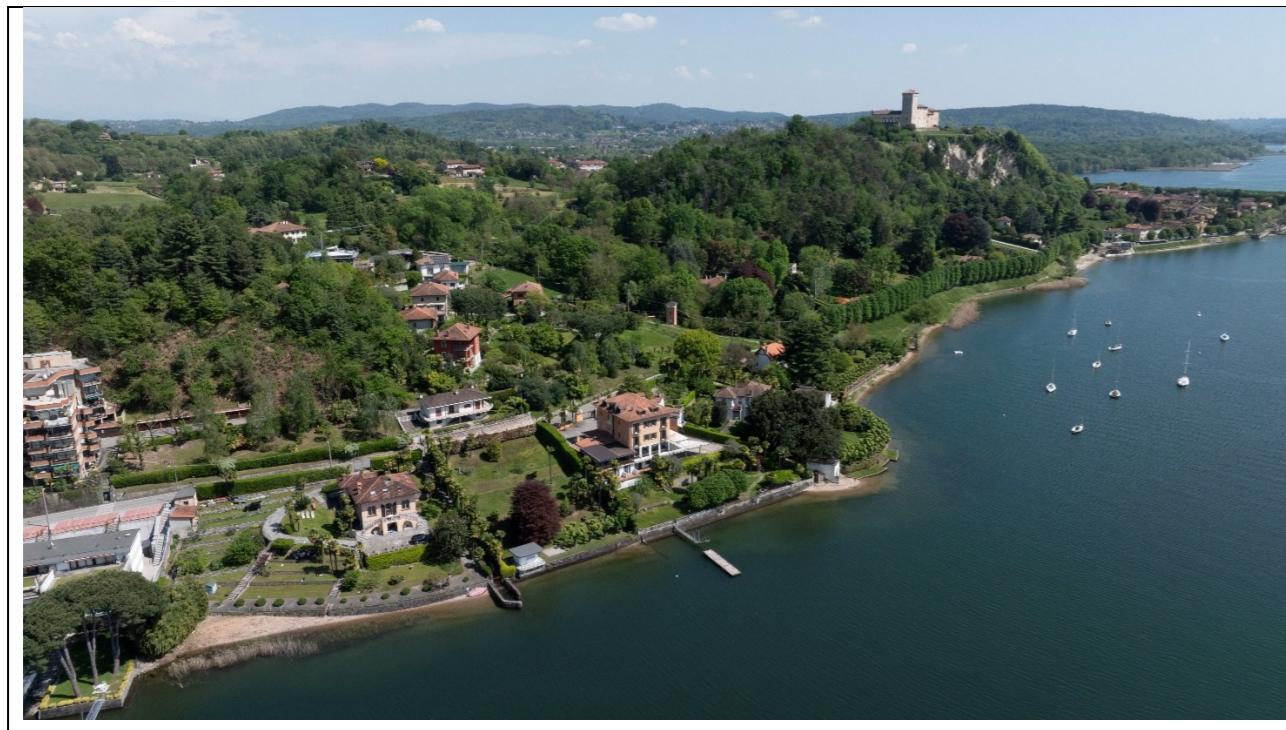


<b>Localizzazione</b>	Vista aerea in direzione ovest
<b>Primo piano</b>	Vegetazione arborea nelle proprietà limitrofe e viabilità provinciale
<b>Secondo piano</b>	Proprietà oggetto di intervento e fabbricati residenziali limitrofi
<b>Sfondo</b>	Lago Maggiore
<b>Area di intervento</b>	L'area risulta al centro del quadro visivo
<b>Caratterizzazione</b>	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale e giardini pertinenziali.
<b>Compatibilità intervento</b>	L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro, I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e i pannelli fotovoltaici sulla parte piana della copertura non saranno visibili dalla strada o dal lago.

## / 5.5. Vista 3 – da viale Libertà in direzione sud (vista aerea)

															
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1495 1028 1867 1096"><b>Localizzazione</b></td><td data-bbox="1867 1028 2883 1096">Vista aerea in direzione sud</td></tr> <tr> <td data-bbox="1495 1096 1867 1163"><b>Primo piano</b></td><td data-bbox="1867 1096 2883 1163">Giardini e fabbricati residenziali, edificio di progetto, viabilità provinciale</td></tr> <tr> <td data-bbox="1495 1163 1867 1230"><b>Secondo piano</b></td><td data-bbox="1867 1163 2883 1230">Lago Maggiore</td></tr> <tr> <td data-bbox="1495 1230 1867 1298"><b>Sfondo</b></td><td data-bbox="1867 1230 2883 1298">Costa piemontese del Lago Maggiore</td></tr> <tr> <td data-bbox="1495 1298 1867 1365"><b>Area di intervento</b></td><td data-bbox="1867 1298 2883 1365">L'area risulta al centro del quadro visivo</td></tr> <tr> <td data-bbox="1495 1365 1867 1477"><b>Caratterizzazione</b></td><td data-bbox="1867 1365 2883 1477">Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale e giardini pertinenziali.</td></tr> <tr> <td data-bbox="1495 1477 1867 1834"><b>Compatibilità intervento</b></td><td data-bbox="1867 1477 2883 1834"> <p>L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro,  I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e i pannelli fotovoltaici sulla parte piana della copertura non saranno visibili dalla strada o dal lago.</p> <p>È visibile la nuova piscina che tuttavia risulta coerente con il contesto e la posizione in riva al lago.</p> <p>Gli effetti dell'intervento risultano migliorativi rispetto alla situazione attuale.</p> </td></tr> </table>	<b>Localizzazione</b>	Vista aerea in direzione sud	<b>Primo piano</b>	Giardini e fabbricati residenziali, edificio di progetto, viabilità provinciale	<b>Secondo piano</b>	Lago Maggiore	<b>Sfondo</b>	Costa piemontese del Lago Maggiore	<b>Area di intervento</b>	L'area risulta al centro del quadro visivo	<b>Caratterizzazione</b>	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale e giardini pertinenziali.	<b>Compatibilità intervento</b>	<p>L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro,  I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e i pannelli fotovoltaici sulla parte piana della copertura non saranno visibili dalla strada o dal lago.</p> <p>È visibile la nuova piscina che tuttavia risulta coerente con il contesto e la posizione in riva al lago.</p> <p>Gli effetti dell'intervento risultano migliorativi rispetto alla situazione attuale.</p>
<b>Localizzazione</b>	Vista aerea in direzione sud														
<b>Primo piano</b>	Giardini e fabbricati residenziali, edificio di progetto, viabilità provinciale														
<b>Secondo piano</b>	Lago Maggiore														
<b>Sfondo</b>	Costa piemontese del Lago Maggiore														
<b>Area di intervento</b>	L'area risulta al centro del quadro visivo														
<b>Caratterizzazione</b>	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale e giardini pertinenziali.														
<b>Compatibilità intervento</b>	<p>L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro,  I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e i pannelli fotovoltaici sulla parte piana della copertura non saranno visibili dalla strada o dal lago.</p> <p>È visibile la nuova piscina che tuttavia risulta coerente con il contesto e la posizione in riva al lago.</p> <p>Gli effetti dell'intervento risultano migliorativi rispetto alla situazione attuale.</p>														

## / 5.6. Vista 4 – dal Lago in direzione sud-est (vista aerea)



Localizzazione	Vista aerea in direzione sud-est
Primo piano	Lago Maggiore e area di progetto
Secondo piano	Vegetazione e Rocca di Angera
Sfondo	Colline prealpine
Area di intervento	L'area risulta al centro del quadro visivo
Caratterizzazione	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale e giardini pertinenziali.
Compatibilità intervento	<p>L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro,</p> <p>I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e le terrazze e i loggiati alleggeriscono quella che è la percezione del volume visto dal lago.</p> <p>È visibile la nuova piscina che tuttavia risulta coerente con il contesto e la posizione in riva al lago.</p> <p>Gli effetti dell'intervento risultano migliorativi rispetto alla situazione attuale.</p>

## / 5.7. Vista 5 – dal Lago verso est (vista aerea)



<b>Localizzazione</b>	Vista aerea in direzione est
<b>Primo piano</b>	Area di progetto e sponda del Lago Maggiore
<b>Secondo piano</b>	Edifici residenziali e verde pertinenziale
<b>Sfondo</b>	-
<b>Area di intervento</b>	L'area risulta al centro del quadro visivo
<b>Caratterizzazione</b>	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale e giardini pertinenziali.
<b>Compatibilità intervento</b>	<p>L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro,</p> <p>I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e le terrazze e i loggiati alleggeriscono quella che è la percezione del volume visto dal lago.</p> <p>È visibile la nuova piscina che tuttavia risulta coerente con il contesto e la posizione in riva al lago. Gli effetti dell'intervento risultano migliorativi rispetto alla situazione attuale.</p>

## / 5.8. Vista 6 – dal lago verso nord-est (vista aerea)



Localizzazione	Vista aerea in direzione est
Primo piano	Area di progetto e sponda del Lago Maggiore
Secondo piano	Edifici residenziali e verde pertinenziale
Sfondo	-
Area di intervento	L'area risulta al centro del quadro visivo
Caratterizzazione	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale e giardini pertinenziali.
Compatibilità intervento	<p>L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro,</p> <p>I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e le terrazze e i loggiati alleggeriscono quella che è la percezione del volume visto dal lago.</p> <p>È visibile la nuova piscina che tuttavia risulta coerente con il contesto e la posizione in riva al lago.</p> <p>Gli effetti dell'intervento risultano migliorativi rispetto alla situazione attuale.</p>

## / 5.9. Vista 7 – dal lago da sud in direzione nord (vista aerea)



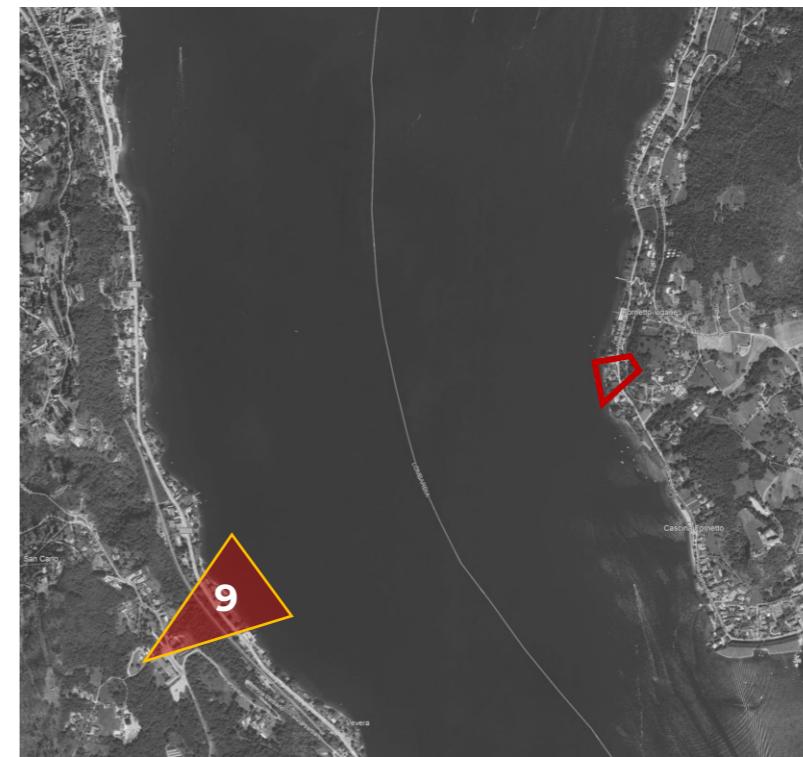
<b>Localizzazione</b>	Vista aerea in direzione nord
<b>Primo piano</b>	Area di progetto e sponda del Lago Maggiore
<b>Secondo piano</b>	Edifici residenziali, verde pertinenziale e aree boscate
<b>Sfondo</b>	Colline prealpine e Lago Maggiore
<b>Area di intervento</b>	L'area risulta in basso rispetto al quadro visivo
<b>Caratterizzazione</b>	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale e giardini pertinenziali.
<b>Compatibilità intervento</b>	<p>L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro.</p> <p>I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e le terrazze e i loggiati alleggeriscono quella che è la percezione del volume visto dal lago.</p> <p>Gli effetti dell'intervento risultano migliorativi rispetto alla situazione attuale.</p>

## / 5.10. Vista 8 – Vista da nord dalla costa piemontese



<b>Localizzazione</b>	Vista da terra ripresa da Arona, a nord dell'area di intervento. L'immagine è ottenuta con zoom ottico e pertanto non risulta rappresentativa di quanto percepibile ad occhio nudo, che restituirebbe invece un quadro visivo molto più ampio.
<b>Primo piano</b>	Area di progetto e sponda del Lago Maggiore
<b>Secondo piano</b>	Colline di Angera
<b>Sfondo</b>	Colline
<b>Area di intervento</b>	L'area risulta centrale nel quadro visivo
<b>Caratterizzazione</b>	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale, giardini pertinenziali e spiagge.
<b>Compatibilità intervento</b>	<p>L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro.</p> <p>I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e le terrazze e i loggiati alleggeriscono quella che è la percezione del volume visto dal lago.</p> <p>Gli effetti dell'intervento risultano migliorativi rispetto alla situazione attuale.</p>

## / 5.11. Vista 9 – vista dal San Carlone di Arona



<b>Localizzazione</b>	Vista da terra ripresa dal San Carlone di Arona. L'immagine è ottenuta con zoom ottico e pertanto non risulta rappresentativa di quanto percepibile ad occhio nudo, che restituirebbe invece un quadro visivo molto più ampio.
<b>Primo piano</b>	Area di progetto e sponda del Lago Maggiore e collina di San Quirico nella sua interezza.
<b>Secondo piano</b>	-
<b>Sfondo</b>	Rilievi prealpini
<b>Area di intervento</b>	L'area risulta ritratta nella porzione centrale della vista
<b>Caratterizzazione</b>	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale, giardini pertinenziali e spiagge. La vista è inoltre caratterizzata dalla presenza delle aree naturali poste lungo i versanti della collina di San Quirico.
<b>Compatibilità intervento</b>	<p>L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro.</p> <p>I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e le terrazze e i loggiati alleggeriscono quella che è la percezione del volume visto dal lago.</p> <p>Gli effetti dell'intervento risultano migliorativi rispetto alla situazione attuale.</p>

## / 5.12. Vista 9 – vista da sud dalla costa Piemontese



<b>Localizzazione</b>	Vista da terra ripresa da Arona, a nord dell'area di intervento. L'immagine è ottenuta con zoom ottico e pertanto non risulta rappresentativa di quanto percepibile ad occhio nudo, che restituirebbe invece un quadro visivo molto più ampio.
<b>Primo piano</b>	Lago
<b>Secondo piano</b>	Area di progetto e sponda del Lago Maggiore
<b>Sfondo</b>	Rilievi alpini e prealpini
<b>Area di intervento</b>	L'area risulta centrale nel quadro visivo
<b>Caratterizzazione</b>	Paesaggio collinare lungo la sponda del Lago, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale, giardini pertinenziali e spiagge. La vista è inoltre caratterizzata dalla presenza delle aree naturali poste lungo i versanti della collina di San Quirico.
<b>Compatibilità intervento</b>	<p>L'intervento segue l'andamento discendente del terreno; il volume risulta ben percepibile all'interno del quadro.</p> <p>I colori tenui e i materiali si armonizzano bene con il contesto circostante e le terrazze e i loggiati alleggeriscono quella che è la percezione del volume visto dal lago.</p> <p>Gli effetti dell'intervento risultano migliorativi rispetto alla situazione attuale.</p>

## CONCLUSIONI

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.

La presente relazione ha analizzato gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto (ai sensi della DGR 22/12/2011 n. 9/2727 Capitolo 1 art 1.4), con riferimento ad eventuali vincoli specifici, alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, al PTCP e agli strumenti urbanistici comunali.

Nello specifico sono stati indagati:

- gli strumenti di pianificazione sovraordinati
- i documenti del Piano di Governo del Territorio comunale
- il contesto paesaggistico in cui si trova l'area oggetto di SUAP
- lo stato di fatto dell'area di intervento
- il progetto e gli elementi di variante
- la compatibilità percettiva del progetto rispetto all'esistente

Il sito interessa una porzione di terreno che si trova ubicata tra una viabilità provinciale e la costa del Lago Maggiore, in cui sorge un fabbricato esistente edificato all'incirca negli anni 50 del '900.

L'intervento progettuale si propone di recuperare l'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;
- Ridefinizione delle pertinenze e realizzazione di una nuova piscina.

Il nuovo edificio si inserisce al centro del lotto, nella parte a monte è previsto il mantenimento di un'area pavimentata per la sosta dei veicoli, mentre la porzione più in basso, a ridosso della sponda lacuale, sarà occupata da una zona verde con piscina, caratterizzata dalla presenza di vegetazione sia arbustiva che arborea con valenza ornamentale.

L'area è classificata dal PGT del comune di Angera come Areale agronaturale agricolo a valenza paesaggistica e ambientale, tuttavia la destinazione dei lotti nell'area analizzata è quella prevalentemente residenziale e turistico- ricettiva nel caso in oggetto.

La compatibilità paesaggistica del progetto è stata valutata dal punto di vista percettivo mediante analisi condotta su diversi livelli di scala di percezione. Le viste individuate, al fine di condurre l'analisi delle trasformazioni indotte sul paesaggio, seguono un percorso che si sviluppa attorno all'area partendo da una visione più prossima dell'ambito fino ad una percezione più ampia, permettendo quindi l'analisi del quadro visivo in termini di ampiezza , conservazione e coerenza della trasformazione determinata dal progetto.

Le viste analizzate, anche mediante lo sviluppo di fotosimulazioni del progetto, evidenziano come l'intervento vada ad inserirsi nel paesaggio locale senza introdurre elementi atti a perturbare in maniera sostanziale la qualità del quadro paesaggistico locale.

Tutto ciò premesso si ritiene compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico in cui si inserisce.