



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836
DEL SUAP IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI ANGERA

1 - PREMESSA

In data 02.02.2026 il Comune di Angera ha messo a disposizione su SIVAS¹, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante puntuale al PGT vigente²; nella fattispecie trattasi di una procedura di sportello unico per le attività produttive (SUAP - ex art. 97 LR n. 12/2005) finalizzata a un intervento di ristrutturazione di un fabbricato sito in Viale libertà 11.

2 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

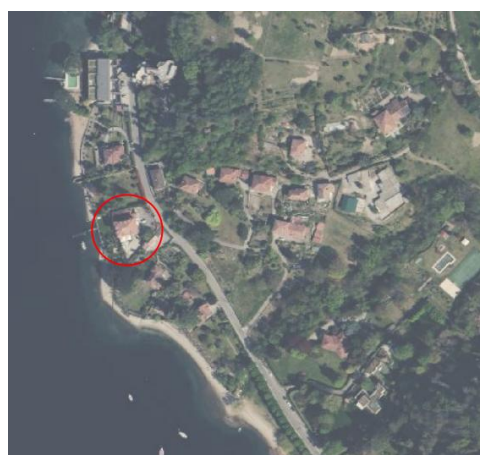
Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3 - CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante proposta ha lo scopo di realizzare la foresteria aziendale dove attualmente sorge il fabbricato dismesso dell'ex albergo Lido di Angera.

L'area d'interesse, individuata con cerchio rosso nell'estratto aerofotogrammetrico a lato, è situata tra la SP 4 e la costa del lago Maggiore e nel suo intorno si rileva la presenza di un'edilizia prevalentemente residenziale presumibilmente sorta dopo gli anni '40.

I limiti urbanistici posti dal PGT per l'ambito, classificato come "areale agronaturale di valenza paesaggistico ambientale" dal PdR, rendono necessario procedere mediante una variante, in un'ottica rigenerativa del fabbricato.



¹ Vedi anche nota PEC n. 4736 del 30.01.2026 che convoca la conferenza di verifica per il giorno 09.03.2026.

² Approvato con DCC n. 17 del 28.03.2011 e pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 20.07.2011; a cui è seguita la Variante approvata con DCC n. 30 del 08.06.2017 e pubblicata sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 08.11.2017.

L'intervento proposto interessando un'area già urbanizzata non determina consumo di suolo ed è pertanto coerente con i dettami della legge regionale n. 31/2014.

Come anticipato, la variante urbanistica si rende necessaria al fine di superare i limiti imposti dalla normativa urbanistica vigente, connessi all'incongruenza tra la destinazione d'uso storica dell'area e la classificazione attribuita dallo strumento urbanistico comunale. Il PGT classifica l'area interessata come "Areale agronaturale di valenza paesaggistico-ambientale", disciplinato dall'art. 42 del Piano delle Regole.

Da quanto si evince dal RP tale classificazione risulta non coerente con la presenza storica del fabbricato e con l'effettivo grado di urbanizzazione del contesto circostante, in quanto l'area viene ricondotta ad ambiti destinati a funzioni agricole o naturali. In sintesi l'intervento prevede:

- Cambio di destinazione d'uso da ricettivo-alberghiero a foresteria aziendale;
- Demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente;
- 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.

Il recupero dell'edificio è stato pensato nel rispetto della morfologia e delle caratteristiche architettoniche dell'area, con l'uso di materiali compatibili con quelli originari e la riproposizione di elementi e stili architettonici storici ritraibili lungo le coste del Lago Maggiore.

Nel dettaglio, l'art. 42, comma 3, delle NTA del PdR, riferito all'"areale agronaturale di valenza paesaggistico ambientale" nel quale ricade il fabbricato, ammette unicamente gli interventi di recupero e/o la demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime, oltre all'incremento di un tantum, limitatamente a 60 mq di SLP complessivi per edifici aventi destinazione residenziale alla data di approvazione del PGT ma non prevede la possibilità di ampliamento della superficie coperta esistente.

Inoltre, non consente variazioni dell'altezza massima del fabbricato rispetto a quella esistente, non definisce indici minimi in materia di superficie filtrante lasciando pertanto margini interpretativi in merito alla permeabilità delle superfici e, infine, l'art. 67 delle NTA del PdR ammette interventi di ampliamento dei pontili unicamente all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica.

Alla luce di quanto sopra il progetto proposto, pur prevedendo la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, include anche modifiche morfologiche e dimensionali che eccedono i limiti consentiti dalla disciplina attuale, sia in termini di altezza (come urbanisticamente calcolata dal PGT), sia in termini di volumetria e organizzazione planivolumetrica. Tutti elementi che determinano la necessità di una variante al PGT, ovvero di una sua migliore specificazione in ambito SUAP.

Si specifica che il fabbricato dismesso un tempo ospitava i locali dell'ex albergo Lido di Angera con annesso ristorante e il cambio di destinazione d'uso a foresteria aziendale, di fatto, si configura come cambio di utilizzo all'interno della medesima destinazione ovvero quella "turistico ricettiva" così come definita dal DPR 380 art. 23, comma 1. La foresteria aziendale corrisponde a 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 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, quindi, tra le strutture ricettive tradizionali disciplinate dalle normative regionali sul turismo, ma segue una disciplina più legata alla funzione.

La diversa destinazione funzionale determinerà una diminuzione degli Abitanti Equivalenti (da 40 AE dell'edificio esistente si passerà a 16 AE) con il conseguente riflesso sul sistema del recapito dei reflui.

Nello specifico, il progetto in esame prevede la ristrutturazione mediante demolizione e successiva ricostruzione con variazione del sedime al fine di razionalizzarne la geometria, garantire l'inserimento di un 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 stili architettonici tipici degli edifici signorili in affaccio sulle coste del lago Maggiore.

Sono previste, inoltre:

- la modifica della "darsena" posta all'angolo sud del giardino, al fine di razionalizzarne la geometria e migliorarne la fruibilità. Tale manufatto si trova su porzione di suolo privata e non soggetta a concessione demaniale;
- la modifica del pontile esistente mediante sostituzione della parte fissa che verrà allargata a 2,5 m a pareggiare la larghezza della porzione galleggiante. Il nuovo pontile manterrà la medesima lunghezza del pontile esistente. L'intervento al pontile è funzionale alla sostituzione dei vecchi elementi con nuovi elementi costruttivi più attuali e atti a garantire una migliore accessibilità allo stesso. Tale opera sarà soggetta a concessione demaniale e ad autorizzazione paesaggistica di competenza della Provincia di Varese.

Dalle verifiche urbanistiche riportate nel Rapporto Preliminare si evince che la superficie fondiaria determinata sulla base del rilievo topografico dell'area è pari a 2.143,12 mq. La SLP da 1.174,56 mq dello stato di fatto passerà a 1.484,03 mq e il volume da 3.368,04 mc a 3.584,17 mc. La superficie coperta passerà da 446,70 mq a 522,98 mq e la superficie permeabile da 772,28 (36,04%) a 703,83 (32,84%).

Trattandosi di edificio non propriamente ricettivo lo stesso è stato assimilato alla categoria "Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere" per cui il PGT (art. 16) assegna un carico urbanistico medio (CuM).

A pag. 109 del RP sono riportati i calcoli per la dotazione dei posti auto che assomma a 377,23 mq. Per la differenza, pari a 46,78 mq, si propone la monetizzazione.

Infine, l'altezza massima passerà da 17,14 m a 20,38 m per un incremento di 3,24 m, tuttavia, si evidenzia come l'altezza assoluta è incrementata di soli 55 cm passando da 13,95 m a 14,50m.

In sintesi, si riportano le grandezze urbanistiche di progetto:

DATI DI BASE			
Sf – Superficie fondiaria		2'143.12	mq
Slp progetto		1'484.03	mq
V progetto		3'584.17	mc
Ef progetto		1.67	mc/mq
Sc		522.98	mq
Ic progetto		24.4%	
Superficie massima spazi coperti ⁴	25%	371.01	mq
Superfici spazi coperti in progetto		155.23	mq
Superficie massima autorimessa ⁵	1mq/10mc	445.21	mq
Sup. permeabile		703.83	mq
Ip		32.8%	
Dotazione di parcheggi per Cu (M)		424.01	mq
Superficie a parcheggio in progetto		377.23	mq

A titolo esplicativo si riportano delle fotografie dello stato di fatto (a sinistra) e dei rendering dell'intervento previsto (a destra), messi a confronto, con vista dal lago verso nord-est (vista aerea) e dalla strada provinciale in direzione nord – ovest (vista aerea).



Da ultimo, dal RP si evince come *la variante non genererà esternalità negative; al contrario, perseguendo un obiettivo rigenerativo dell'area attualmente dismessa, garantirà complessivamente un insieme di benefici e valori migliorativi per il contesto territoriale.*

Il Rapporto Preliminare si conclude asserendo che le analisi condotte per il SUAP in variante hanno evidenziato l'assenza di impatti sull'ambiente e, tutto ciò premesso, si ritengono ravvisabili condizioni di non assoggettabilità alla procedura di VAS per l'ambito oggetto di intervento.

4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

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

Il SUAP non genera **consumo di suolo** e non ha interferenza con **ambiti agricoli** di PTCP o **boschi del PIF**.

Con riguardo alla **componente ecologica** si evidenzia che l'area d'intervento non è ricompresa tra quelle appartenenti alla Rete Natura 2000 e neppure tra quelle afferenti alla Rete Campo dei Fiori – Ticino.

Tra la documentazione si rileva il documento di Screening di Incidenza (Allegato F alla DGR n. 4488/2021) sul quale la Provincia si esprimerà con atto separato.

In relazione alle reti sovraordinate si individua un'interferenza con elementi di 1° livello della RER (presente su tutto il territorio comunale) e con la fascia tampone della REP.

Trattandosi di intervento di demolizione-ricostruzione in area urbanizzata non si segnalano criticità rispetto al tema.

In tema di **paesaggio**, l'area rientra in quelle sottoposte a vincolo paesaggistico posto dal D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 (fascia di rispetto di 300 m dal lago) e dal DM 28 maggio 1969 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel Comune di Angera". La presenza del vincolo paesaggistico rende opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, i PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

Il PTCP vigente colloca Leggiuno nell'ambito paesaggistico n. 5 del Basso Verbano, Laghi Maggiore, di Comabbio e di Monate per il quale fornisce specifici indirizzi ai Comuni.

Tra gli indirizzi si segnalano, in particolare, quello di *restaurare e mantenere darsene, porti e relativi manufatti. La progettazione dei nuovi approdi deve essere prevista e valutata anche sotto il profilo paesaggistico*, oppure, *salvaguardare i tratti di viabilità panoramica e i tracciati di interesse paesaggistico* e ancora, *definire le visuali sensibili (punti panoramici) dalle sponde dei laghi e tutelare i con visuali, la percezione lacustre e gli scenari montuosi*.

L'ambito d'interesse è identificato dalla "carta della sensibilità paesaggistica" del PGT vigente nella classe di sensibilità dei luoghi "alta" e la strada provinciale che lo costeggia e si sviluppa lungo la costa è individuata come "strada panoramica", pertanto, su di essa si collocano dei punti panoramici verso il lago e, come evidente anche dalla documentazione prodotta rispetto al tema, in relazione al fabbricato dell'ex albergo Lido si riconoscono con visuali peculiari da e verso il lago.

Si informa il Comune che è entrato in vigore il PTR - Criteri e Indirizzi per la pianificazione (documento approvato con D.C.R. n. 1157 del 18 novembre 2025), per il quale si segnalano quali elementi di attenzione per il SUAP in esame, le indicazioni contenute al p.to 2.7 relativo al Sistema territoriale dei Laghi, tra le quali: *promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio e tutelare l'assetto strutturale percepito nelle viste panoramiche consolidate*.

La documentazione contiene una valutazione dell'impatto del SUAP in variante sulla componente paesaggio, anche in relazione agli aspetti di percettibilità dei manufatti, la cui valutazione è in capo al Comune.

Tuttavia, anche in ragione dell'entrata in vigore dei nuovi Criteri regionali si richiama la necessità che un intervento comportante un non irrilevante cambiamento morfologico/architettonico sia soggetto ad una attenta verifica paesaggistica nel suo insieme, che consideri le caratteristiche tipologico/architettoniche del contesto e l'incidenza sulle viste panoramiche consolidate (ivi inclusa la viabilità panoramica).

Pur rimandando tale verifica del progetto al Comune e alla Soprintendenza, dall'esame della documentazione non si può ritenere l'intervento pienamente coerente con i succitati Criteri regionali e, pertanto, si suggerisce di verificarne attentamente la coerenza architettonica, stilistica e cromatica rispetto al contesto in cui il manufatto s'inserisce nonché di effettuare una verifica morfologico-percettiva degli ingombri per evitare modifiche dei quadri visuali e dei panorami percepiti.

Per quanto riguarda la modifica al pontile esistente si specifica che la stessa sarà soggetta ad autorizzazione paesaggistica di competenza della Provincia di Varese e si evidenzia fin da ora che anche il pontile è da considerarsi elemento architettonico, pertanto, deve integrarsi con il "sistema territoriale dei laghi" dimostrando la sua coerenza complessiva con il paesaggio urbano e naturale.

A tal proposito si richiama, altresì, l'art. 19 delle Norme d'Attuazione del PPR, riferito alla tutela e alla valorizzazione dei laghi lombardi, per il quale, la pianificazione locale deve perseguire specifici obiettivi soprattutto in relazione ai *"territori contermini ai laghi di cui al comma 3 e come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 [...] inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, [che] 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 dove *"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 deve porre specifica attenzione ad alcune indicazioni paesaggistiche in merito alla salvaguardia, delle sponde (in relazione ai caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali) e dello specchio lacuale (con particolare attenzione *al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale*).

Si osserva che alla documentazione del SUAP non è stata allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"³ che assevera la congruità dell'intervento rispetto alla **componente geologica** indagata dallo studio redatto per il PGT. Tale allegato dovrà essere approvato con gli altri elaborati del SUAP.

³ rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

Si rileva che a partire dall'area costiera (la linea di costa è individuata in classe 4^a di fattibilità) sono presenti ambiti a rischio alluvione con scenario "frequente, "poco frequente" e "raro" man mano che si procede verso l'entroterra. Pur demandando le specifiche valutazioni al professionista competente alla redazione dell'Allegato 1, si ricorda che, ai sensi dell'art. 3.1.4 della DGR n. 6738 del 19.06.2017 (direttiva alluvioni), la normativa sulle aree allagabili si applica sin da subito.

Non vi sono osservazioni in tema di **viabilità** e **tutela delle risorse idriche**. In tema di **recapito dei reflui** si rimanda all'Allegato della presente istruttoria trasmesso dall'Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Varese (rif. PEC n. 7743 del 16.02.2026).

5 - NOTE

In merito alla successiva verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale in cui sono specificate le modalità per richiedere l'avvio del procedimento, disponibile al seguente link:

[Valutazione di compatibilità con il PTCP - Provincia di Varese](#)

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

A fronte dei rilievi emersi dall'esame istruttorio si ritiene che la Variante proposta nell'ambito della procedura SUAP non presenti elementi tali da necessitare un processo di VAS. Si richiamano, per le successive fasi del SUAP, le attenzioni agli aspetti paesaggistici dell'intervento e alla coerenza dello stesso rispetto alle indicazioni del PTCP e del PTR appena approvato.

Varese, 03.03.2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa