



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI ANGERA
VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DI COERENZA CON IL PTR
ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12**

1. PREMESSA

Il Comune di Angera, in data 30.04.2026, ha messo a disposizione¹ la documentazione della Variante puntuale al PGT vigente² inerente all'istanza, presentata con procedimento SUAP, finalizzata a un intervento di ristrutturazione di un fabbricato sito in Viale Libertà 11.

In relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha emesso il decreto di non assoggettabilità alla VAS con atto n. 4983 del 24.04.2026. Si precisa, pertanto, che in questa sede la Variante è stata analizzata nel suo rapporto con la pianificazione a scala vasta al fine di valutarne sia la compatibilità con le previsioni prevalenti e/o orientative del Piano territoriale vigente, ai sensi degli articoli 13 comma 5, e 15 comma 5, della LR n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante riguarda la riqualificazione dell'ex Albergo Lido di Angera, attualmente dismesso, mediante trasformazione in foresteria aziendale con relativo cambio della destinazione d'uso.

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

L'edificio in oggetto si colloca tra la strada SP 4 e la costa del lago Maggiore, nel suo intorno si rileva la presenza di un'edilizia prevalentemente residenziale.

La variante si pone necessaria in quanto l'area è oggi classificata dal vigente PGT (rif. art. 42 delle norme del PdR) come areale agronaturale e il progetto introduce modifiche (volume, altezza, copertura) non consentite dalla normativa. Il fine della stessa è quindi superare i limiti imposti dalla suddetta norma vigente connessi all'incongruenza tra la destinazione d'uso storica dell'area e la classificazione attribuita dallo strumento urbanistico comunale.

Per l'ambito è proposta la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente che verrà riedificato e reinterpretato architettonicamente per adeguarlo alla nuova funzione aziendale. Allo scopo sono previsti: autorimessa interrata (8 posti auto), nuovo piano seminterrato, modifica della copertura e recupero del sottotetto, piscina pertinenziale e riqualificazione del giardino, adeguamento pontile e sistemazione area a lago.

In sintesi gli elementi di variante possono essere così schematizzati:

	Stato di fatto		Progetto	
		PGT vigente		SUAP Variante
Altezza massima	17.14 m	pari all'esistente	20.38 m	+ 3.24
Superficie coperta	446.70 mq	pari all'esistente	522,98 mq	+ 76.28
Volume	3368.04 mq	pari all'esistente	3.584,17 mq	+ 216,13
Superficie	36,0 %	pari all'esistente	32,8 %	- 3,19%

¹ Vedi PEC n. 21568 del 30.04.2026 (vedi altresì PEC n. 20967 del 28.04.2026 di convocazione della conferenza di servizi SUAP).

² Rif. DCC n. 30 del 08.06.2017 e pubblicata sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 08.11.2017.

Oltre a tali modifiche il progetto prevede l'ampliamento della larghezza del pontile esistente in parziale deroga a quanto disposto dall'articolo 67 del PdR ed è prevista, inoltre, la deroga all'arretramento stradale per l'autorimessa interrata ad una distanza inferiore a 4 m dal ciglio stradale.

Di seguito si riporta, sia l'estratto aerofotogrammetrico in cui è individuata l'area di intervento (sotto, a sinistra), sia la planimetria generale del progetto di riqualificazione (sotto, a destra).



A titolo esplicativo si riportano anche le viste aeree dal lago verso nord-est: a sinistra l'immagine dello stato di fatto, a destra il rendering dell'intervento previsto.



3. CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

Finalità e limiti dell'istruttoria

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

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.

4. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL PGT CON IL PTCP E DELLA SUA COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

Si premette che la presente disamina tecnica si concentra sulla modifica allo strumento urbanistico di Angera tramite la Variante, da attuarsi con procedura SUAP, che determina la variazione d'uso di un'area comunale; trattasi quindi di una modifica del PGT che non incide sugli indirizzi generali di impostazione del

Documento di Piano in quanto apporta un cambiamento puntuale e circoscritto. Inoltre, tutte le opere previste riguardano aree in possesso e nella piena disponibilità del soggetto proponente³.

Visionata la documentazione trasmessa si prende atto che la soluzione presentata in sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante è stata confermata. Di seguito si riportano le considerazioni della Provincia divise per tematiche.

L'area sottesa al SUAP non interessa né **ambiti agricoli** del PTCP vigente né aree boscate del PIF.

Analogamente, con riferimento alla tematica **viabilità**, vista la documentazione messa a disposizione, non si individuano elementi di non compatibilità con il PTCP.

Per quanto attiene al tema della **rete ecologica**, come già espresso in Verifica di Assoggettabilità a VAS, si conferma la non criticità della variante, che interessa un'area urbanizzata con un intervento di demolizione-ricostruzione.

Inoltre, si specifica che Provincia di Varese, con Decreto del Dirigente n. 90 del 15.04.2026, ha espresso parere motivato di screening specifico di incidenza positivo, ai sensi della DGR n. 5523 del 2021.

In relazione al **paesaggio** si conferma il parere espresso in Verifica di Assoggettabilità a VAS nel quale si evidenziava come elemento di attenzione l'aspetto percettivo connesso alle opere previste.

La posizione dell'ex albergo Lido, direttamente in affaccio sul lago, induce a riconoscere con visuali peculiari da e verso il lago stesso, confermati anche dal riconoscimento dell'ambito d'intervento tra le aree in classe di sensibilità "alta" della carta della sensibilità paesaggistica del PGT e dalla presenza della SP 4 individuata dal PTCP come "strada panoramica" che si sviluppa lungo la costa.

Il tema è stato ulteriormente trattato (rispetto alla documentazione messa a disposizione in sede di assoggettabilità a VAS) sia attraverso gli elaborati grafici che testuali e, con particolare riferimento agli aspetti percettivi delle opere, si riscontrano valutazioni in tal senso contenute nella relazione paesaggistica.

Nello specifico è stata verificata, sia la percezione ordinaria di prossimità, sia la percezione ordinaria di ampia scala, attraverso viste dello stato attuale dei luoghi e rendering dell'intervento previsto.

Dagli approfondimenti la relazione deriva che l'edificio sarà percepibile dall'asse di principale percorrenza (SP 4) solo nelle immediate vicinanze in quanto la conformazione del luogo non consente un quadro visuale più ampio e meno prossimo.

Diversamente, nelle viste a lunga distanza che si estendono dal lago fino all'area d'interesse, l'intervento sarà più facilmente individuabile, è pertanto in questo quadro di percettibilità più ampia che il manufatto principale e i suoi elementi a corredo, come giardino, darsena e, pontile (quest'ultimo oggetto di specifica autorizzazione paesaggistica di competenza di Provincia di Varese), vengono valutati rispetto alla loro coerenza con il paesaggio urbano e naturale esistenti.

Se rispetto agli indirizzi del PTCP vigente il tratto di viabilità panoramica/tracciato di interesse paesaggistico si ritiene non significativamente impattato, in relazione alla percezione dell'intervento dal lago e dalla sponda piemontese non si ritengono superate le criticità già evidenziate e si reputa che il progetto sia passibile di miglioramento ai fini di un inserimento più coerente dello stesso con il contesto paesaggistico d'appartenenza.

Pertanto, visti tra l'altro la presenza sull'area di Variante del vincolo paesaggistico e della tutela posta dal DM 28 maggio 1969, si ritiene di rimarcare la necessità di particolare attenzione da porsi nelle opportune sedi autorizzatorie, ove potrà essere valutata e garantita la qualità della progettazione.

Per quanto di competenza di Provincia di Varese, si precisa che in sede di conferenza di servizi SUAP non è stata richiesta l'autorizzazione paesaggistica per il portile insistente su demanio lacuale. Le valutazioni relative all'inserimento paesaggistico di tale manufatto verranno effettuate nell'ambito del procedimento di autorizzazione paesaggistica.

Per quanto attiene al **recapito dei reflui** si rimanda al parere espresso dall'Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale di Varese allegato alla presente istruttoria di cui al prot. PEC n. 27028 del 28.05.2026.

Dal punto di vista **geologico**, la documentazione adottata include la dichiarazione sostitutiva (Allegato 1, datato 02.04.2026) che risulta firmata sia dal geologo dichiarante sia dall'estensore del progetto urbanistico.

³ Si consideri che il progetto dello Sportello Unico non può operare ed apportare modifiche urbanistiche al di fuori del perimetro dello stesso.

4.1 Verifica ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR n. 31/2014 rispetto al corretto recepimento dei Criteri del PTR (Criteri e indirizzi per la pianificazione)

In relazione a quanto previsto dalla LR n. 31/2014 e dai Criteri PTR recentemente approvati (D.C.R. n. 1157 del 18 novembre 2025) la presente Variante presentata con procedura SUAP è ammissibile e non comporta consumo di suolo in quanto interessa un'area urbanizzata.

Inoltre, la LR n. 31/2014 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio orientino le loro previsioni verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare al fine di minimizzare il consumo di suolo e il SUAP in oggetto indubbiamente opera in tal senso, andando a interessare un'area dismessa del tessuto consolidato.

In relazione agli aspetti qualitativi, verificate le indicazioni contenute nei suddetti Criteri PTR (Rif. p.to 2.7 relativo al Sistema Territoriale dei Laghi dove, tra i diversi criteri di indirizzo, si evidenzia quello di *promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio e tutelare l'assetto strutturale percepito nelle viste panoramiche consolidate*) e tenuto conto di quanto esplicitato al precedente paragrafo in tema di paesaggio, si rimanda alle indicazioni e prescrizioni fornite da Comune e Soprintendenza sul progetto nel suo complesso che potranno garantire la piena coerenza della Variante rispetto ai Criteri del PTR senza indurre una perdita significativa di elementi di qualità del sistema paesaggistico.

Altre tematiche

Si informa che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL al link [richiesta pubblicazione BURL](#), successivamente all'approvazione della Variante al PGT (referente Uff. SIT, telefono 0332.252834).

Si ricorda, a tal proposito, che è necessario produrre tutte le tavole e gli elaborati del PGT modificati a seguito della Variante (non è consentito consegnare stralci e/o estratti), in quanto, gli elaborati variati dovranno essere caricati all'interno dell'archivio documentale (PGTWEB).

5. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Visti gli esiti dell'istruttoria, volta alla verifica circa la compatibilità del progetto nei confronti del PTCP senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti, si ritiene che la proposta di Variante al PGT di Angera, formulata attraverso procedura di SUAP (ex art. 8 DPR n. 160/2010), per la quale non si è reso necessario il confronto con il Comune, sia compatibile con gli elementi prescrittivi del PTCP.

Rispetto agli elementi indicativi dello strumento provinciale e ai criteri e indirizzi individuati dal PTR relativi alla tutela del paesaggio, si ritiene che la piena coerenza del progetto proposto, con la risoluzione delle criticità evidenziate, possa essere garantita, nell'ambito dell'autorizzazione paesaggistica, solo a fronte di una attenta valutazione della qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio che permetta di tutelare l'assetto strutturale percepito nelle viste panoramiche consolidate.

Varese, 08.06.2026

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.