

Comune di Cuasso al Monte

Provincia di Varese

PROPOSTA SUAP IN VARIANTE AL VIGENTE PGT

Ex art 8 DPR 160/2010 e art.97 LR 12/05

Progetto nuovo insediamento agricolo in Cuasso al Monte
in area di via Zotte San Salvatore

Relazione Tecnica

Relazione tecnica – paesistica - urbanistica

Progetto	Proprietà
Studio Tecnico Castelli S.a.s. via Monteggia, 38 - 21014 Laveno M. Ilo VA - tel.-fax. 0332 651693 e-mail: info@studiotecnicocastelli.eu - www.studiotecnicocastelli.eu	AZIENDA AGRICOLA LICO

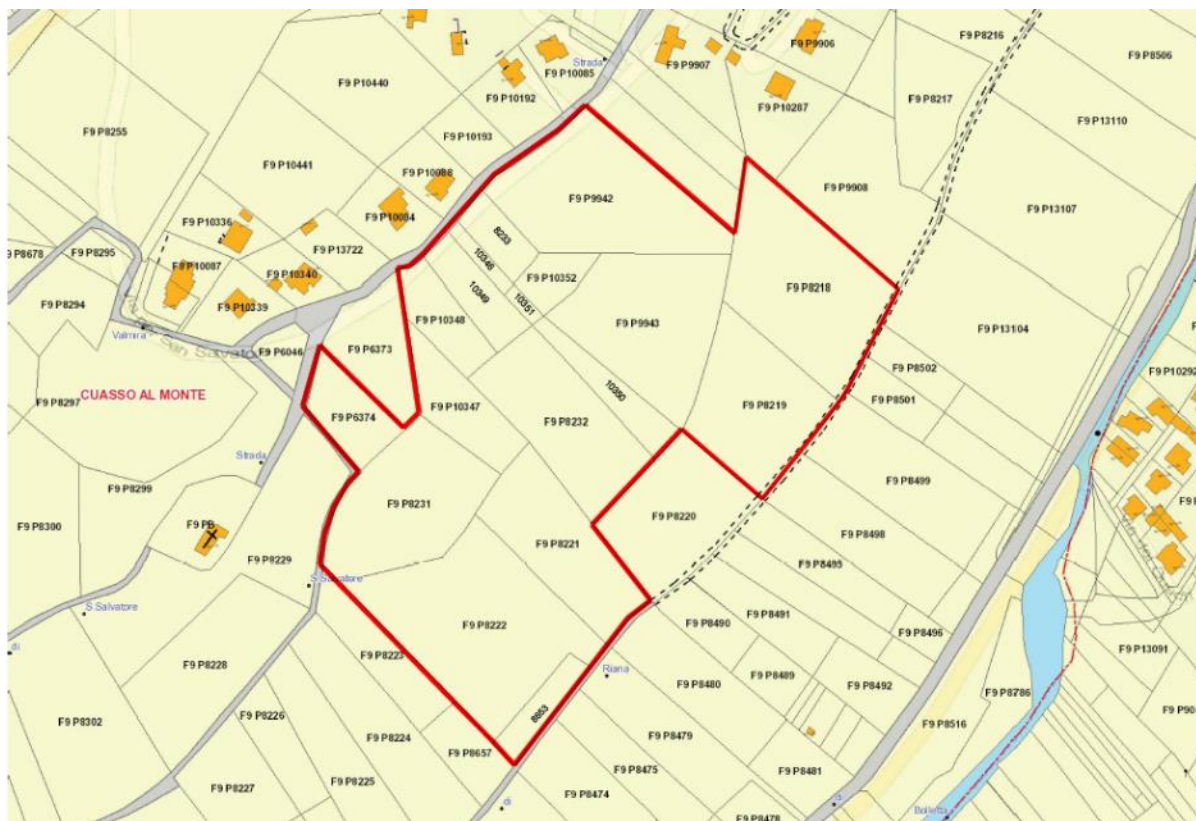
Data: Maggio 2022

Sommario

1. Premessa	3
2. Il Piano di Governo del Territorio	5
3. Il progetto.....	7
<i>Esigenze produttive</i>	7
<i>Descrizione degli interventi</i>	7
Fabbricato A – Cantina vinicola	7
Fabbricato B – Deposito macchinari e attrezzature agricole.....	9
Fabbricato C – Chiosco degustazione.....	10
Fabbricato D – Deposito, belvedere	11
Smaltimento acque reflue	11
Smaltimento acque meteoriche.....	12
Verifiche ex legge 10.....	12
Analisi Geologica e Idrogeologica	12
Calcoli urbanistici di progetto.....	15
<i>Oneri di urbanizzazioni e contributo di costruzione</i>	15
4. Relazione paesistica.....	17
<i>La sensibilità paesistica del sito</i>	17
<i>Incidenza del progetto</i>	18
Incidenza morfologica e tipologica.....	18
Incidenza linguistica	19
Incidenza simbolica.....	19
Incidenza visiva	19
5. Fattibilità urbanistica	28
<i>La procedura di SUAP</i>	28
<i>Modifiche al PGT determinate per effetto dell'approvazione del SUAP</i>	30
<i>Schema procedurale</i>	31

1. Premessa

L'azienda agricola LICO avente sede operativa in Cuasso al Monte opera la sua attività nell'area distinta al foglio n.16 mapp. 6374- 8218 - 8219 - 8221- 8222- 8223- 8231- 8232- 8233- 8653- 9942- 9943- 10346- 10347- 10348- 10349- 10350- 10351- 10352.



Su tali aree l'azienda agricola ha impiantato una viticoltura destinata alla vinificazione, prodotto di punta che assume carattere predominante nell'attività aziendale. In tali aree si svolge inoltre la coltivazione di erbe aromatiche, impiantate a coronamento delle scogliere, e un oliveto posto nella porzione più prossima la via Zotte san Salvatore.

Ad oggi l'area viene classificata dal PGT Comunale quale "Ambiti agricoli di rilevanza ambientale e paesistica" per le quali l'art 21 delle norme tecniche del Piano delle regole non ammette nuove edificazioni. La variante urbanistica andrà ad interessare esclusivamente i mappali e le porzioni di mappali poste al di fuori della classe di fattibilità geologica 4.

L'area rappresenta una porzione della superficie aziendale come rilevabile dal fascicolo aziendale comprendente altri terreni in comune di Cuasso e Clivio. La superficie aziendale totale viene così quantificata:

Relazione SUAP

CLIVIO

particella	superficie
772	370
821	720
833	760
834	150
835	1 293
836	5 207
849	1 258
851	983
852	6 217
853	6 798
854	1 120
855	1 100
856	2 879
868	4 815
869	3 571
872	320
1232	748
1336	118
1341	1 655
1449	663
1495	90
1505	455
1561	1 160

TOT [mq] 42 450

CUASSO

particella	superficie
504	11 800
519	10 900
1154	1 220
1164	17 690
2171	6 170
3236	2 000
6374	1 410
8219	3 830
8221	3 480
8222	6 530
8231	4 140
8232	3 910
8233	780
8653	830
9942	5 390
9943	4 550
10193	1 000
10346	280
10347	1 700
10348	1 270
10349	1 170
10350	1 170
10351	150
10352	710
10440	4 210
10674	9 340
13033	2 346
13622	785

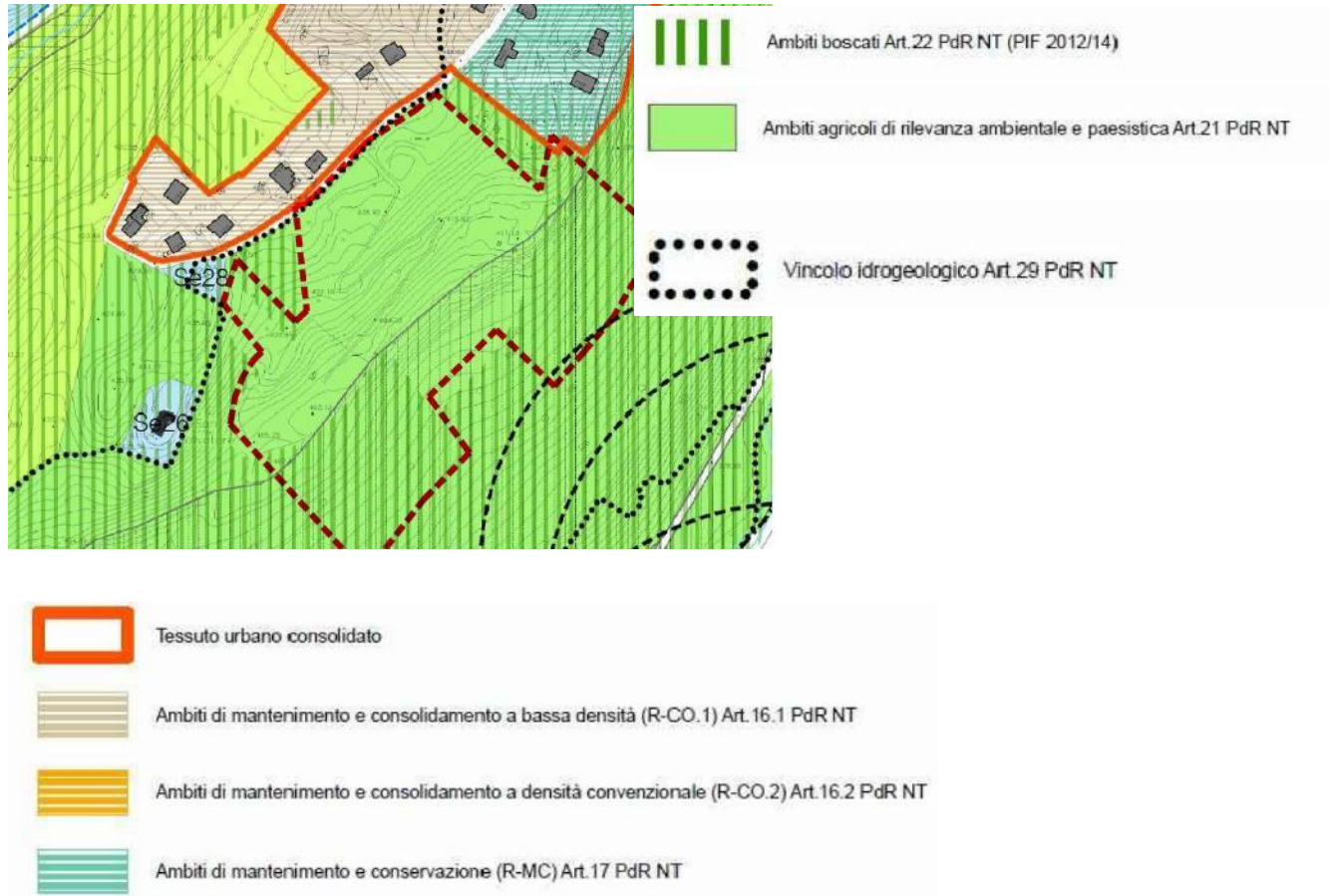
TOT [mq] 108 761

TOTALE SUPERFICIE AZIENDALE [mq] 151 211 mq

Il Sig. Lico Franco titolare dell'Azienda Agricola Lico Franco ho ottenuto con provvedimento n. 974 del 12.03.2010 del Settore Politiche per l'agricoltura e gestione faunistica e commercio della Provincia di Varese il riconoscimento di Imprenditore Agricolo Professionale.

2. Il Piano di Governo del Territorio

Il piano di governo del territorio individua l'area come segue:



Per tali aree l'art. 21 del Piano delle regole dispone:

Modalità di intervento

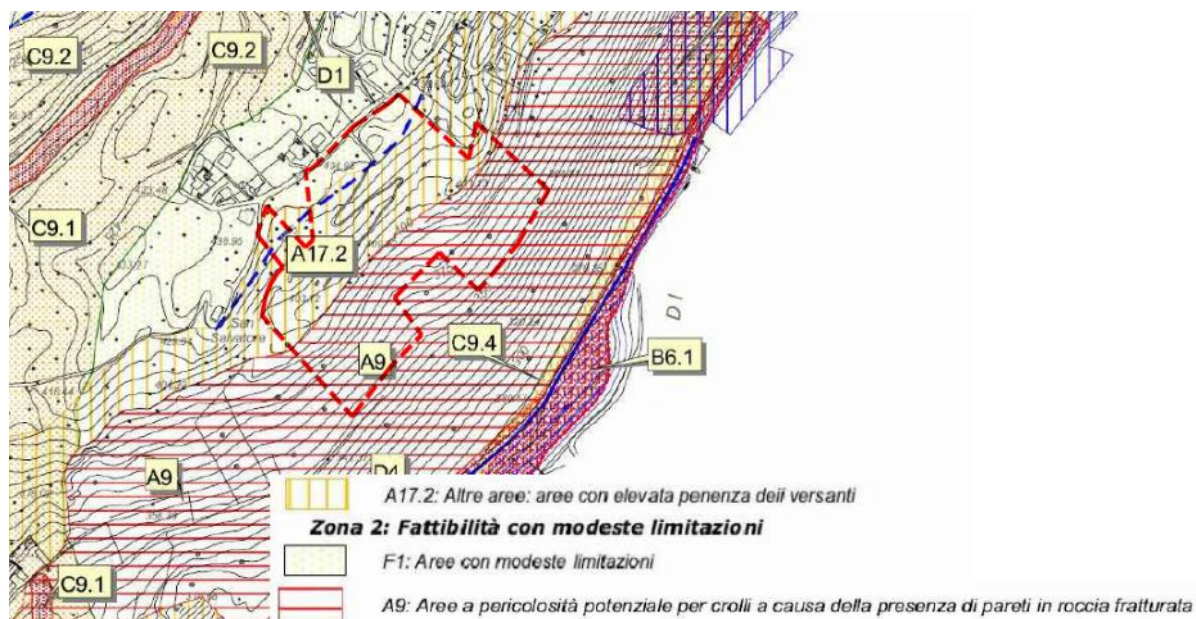
Il PGT si attua con intervento diretto.

Non sono consentite nuove edificazioni; gli appezzamenti entro tali ambiti possono essere utilizzati ai fini dell'edificazione negli ambiti di cui all' Art. 20 Ambiti agricoli produttivi, e negli ambiti agricoli previsti dai PGT dei Comuni contermini, secondo gli indici previsti al medesimo articolo.

L'area risulta altresì identificata all'interno del Vincolo idrogeologico e pertanto il SUAP dovrà essere altresì comprendere l'autorizzazione alla trasformazione in vincolo.

Relazione SUAP

Per quanto riguarda invece la fattibilità geologica, l'area è individuata nelle classi 2, 3 e 4.



3. Il progetto

Esigenze produttive

L'impianto delle colture avvenuto da pochi anni, a seguito della conversione di suoli da boschivi ad agricoli, ha raggiunto oggi una fase produttiva tale da rendere necessaria la realizzazione di una serie di strutture volte alla trasformazione e lavorazione dei prodotti.

L'esigenza produttiva dell'azienda agricola è oggi quella di insediare nel sito le seguenti attività/strutture:

- cantina parzialmente ipogea ;
- ricovero macchinari e attrezzature;
- locale per la vendita e degustazione dei prodotti aziendali;
- piccolo ricovero attrezzi posizionato nella porzione più alta della proprietà più lontana rispetto alle altre strutture in progetto.

Descrizione degli interventi

Fabbricato A – Cantina vinicola

In tale fabbricato si svolgeranno le attività di vinificazione delle uve.

Il progetto si inserisce all'interno dell'area di intervento sfruttandone le caratteristiche morfologicospaziali; in tal senso, il nuovo fabbricato cerca di relazionarsi profondamente con il contesto che lo circonda, riducendo al minimo l'impatto ambientale.

Il fabbricato si dispone quindi su di un piano fuori terra e un piano interrato al fine di ottimizzarne l'inserimento paesaggistico e limitare i volumi fuori terra. Il volume fuori terra è stato limitato al minimo indispensabile per garantirne la funzionalità operativa.

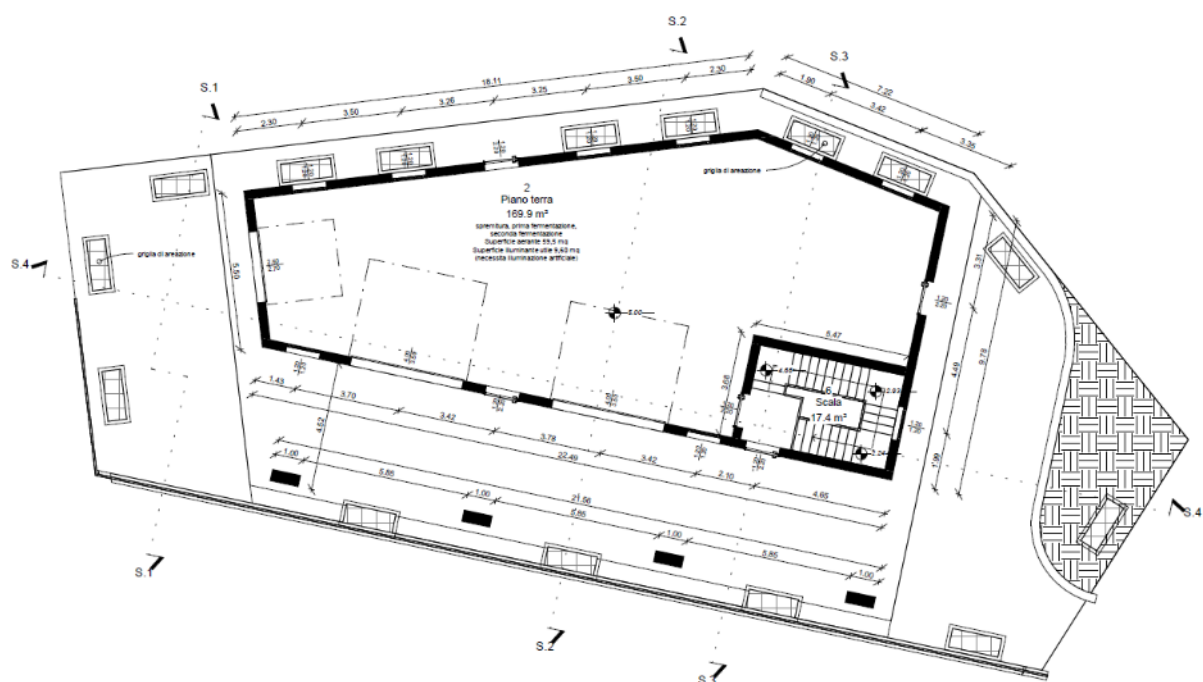
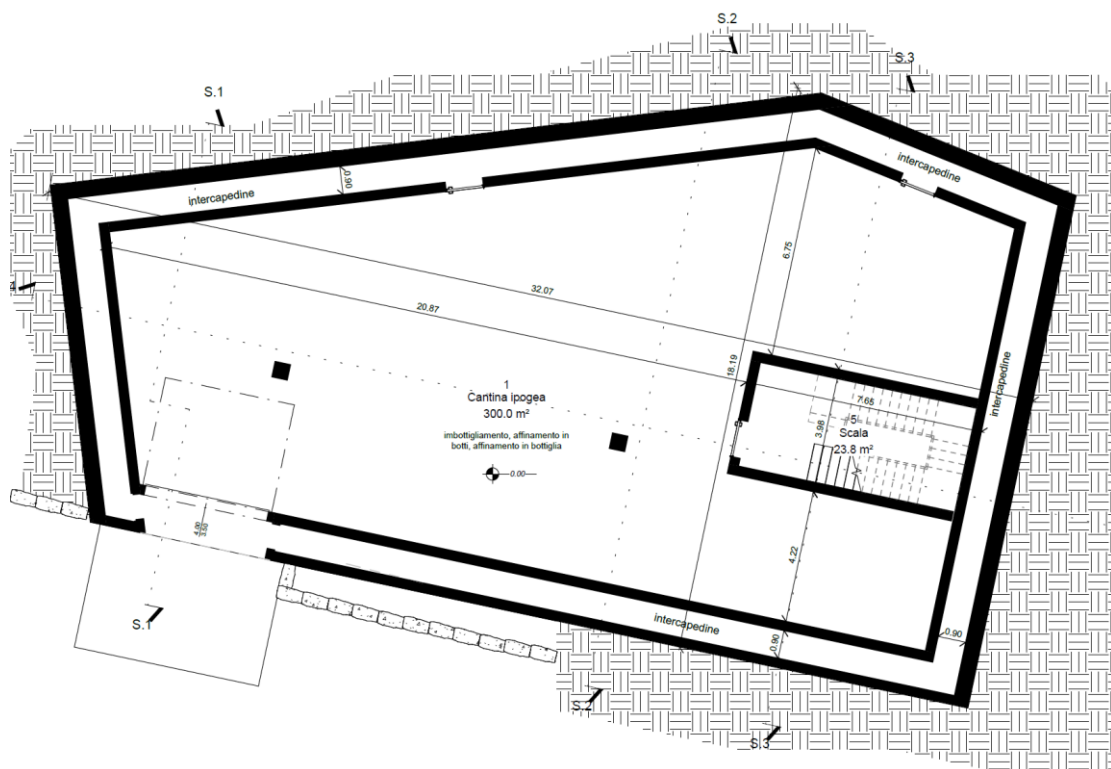
Nel piano fuori terra avverranno le lavorazioni sulle uve raccolte all'interno del sito quali la spremitura, diraspatura, filtrazione, mentre al piano interrato avverranno le fasi di fermentazione e affinamento in botti, barrique e bottiglie.

Le superfici utili previste per il fabbricato sono:

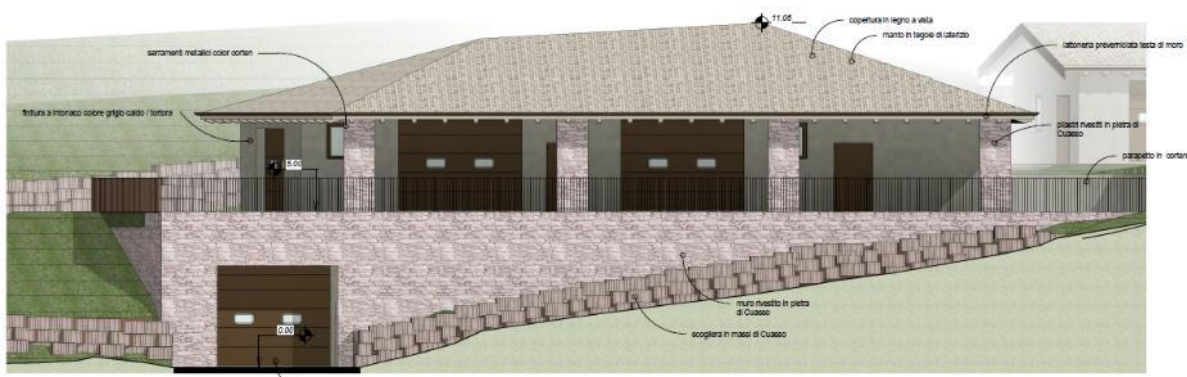
- Piano terra: 169,9 mq
- Piano interrato 300 mq

L'altezza fuori terra sarà di poco superiore i 6 m al colmo.

Relazione SUAP



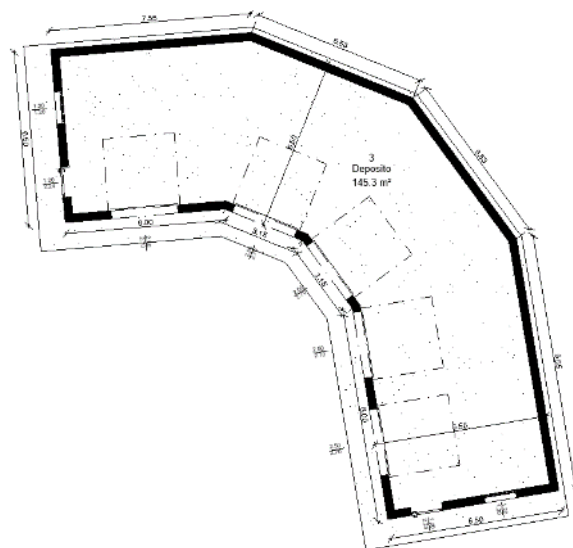
Relazione SUAP



Fabbricato B – Deposito macchinari e attrezzature agricole

Tale fabbricato si dispone in posizione arretrata rispetto al fabbricato della cantina quasi addossato alle scogliere esistenti. Il fabbricato nella sua articolazione planimetrica segue la morfologia del versante.

La superficie utile di tali fabbricati è di circa 145 mq.
L'altezza massima al colmo non supera i 4,50 m.



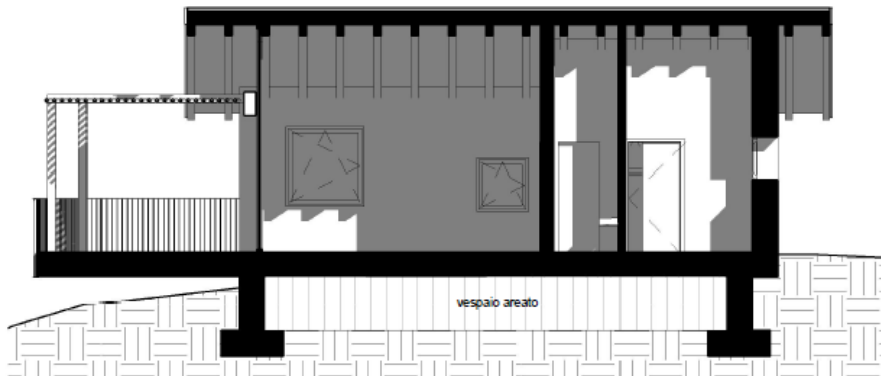
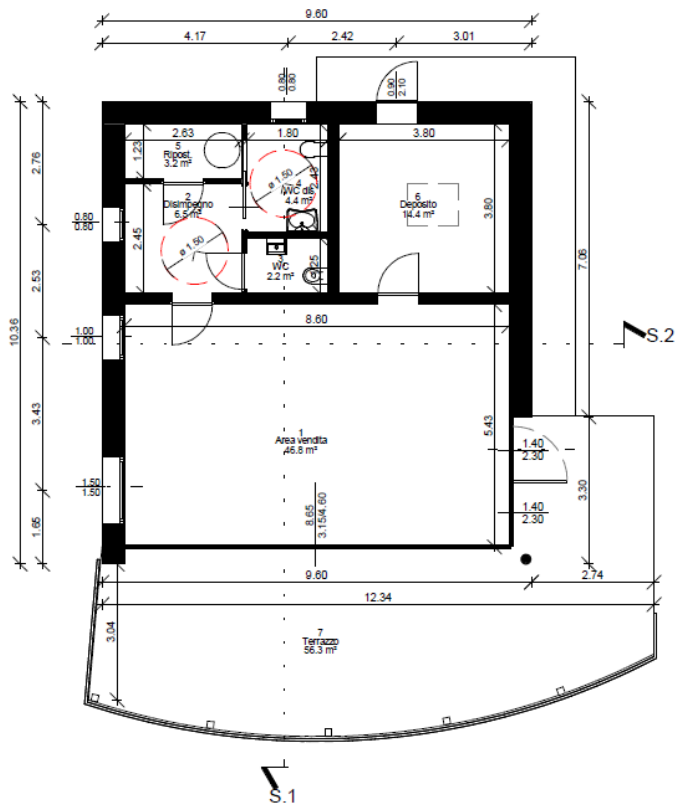
Fabbricato C – Chiosco degustazione

Al fine di promuovere i prodotti aziendali e locali è prevista la realizzazione di un piccolo fabbricato finalizzato alla degustazione e vendita.

Il fabbricato si colloca nella parte più avanzata leggermente ruotato verso il lago Ceresio al fine di valorizzarne la valenza panoramica.

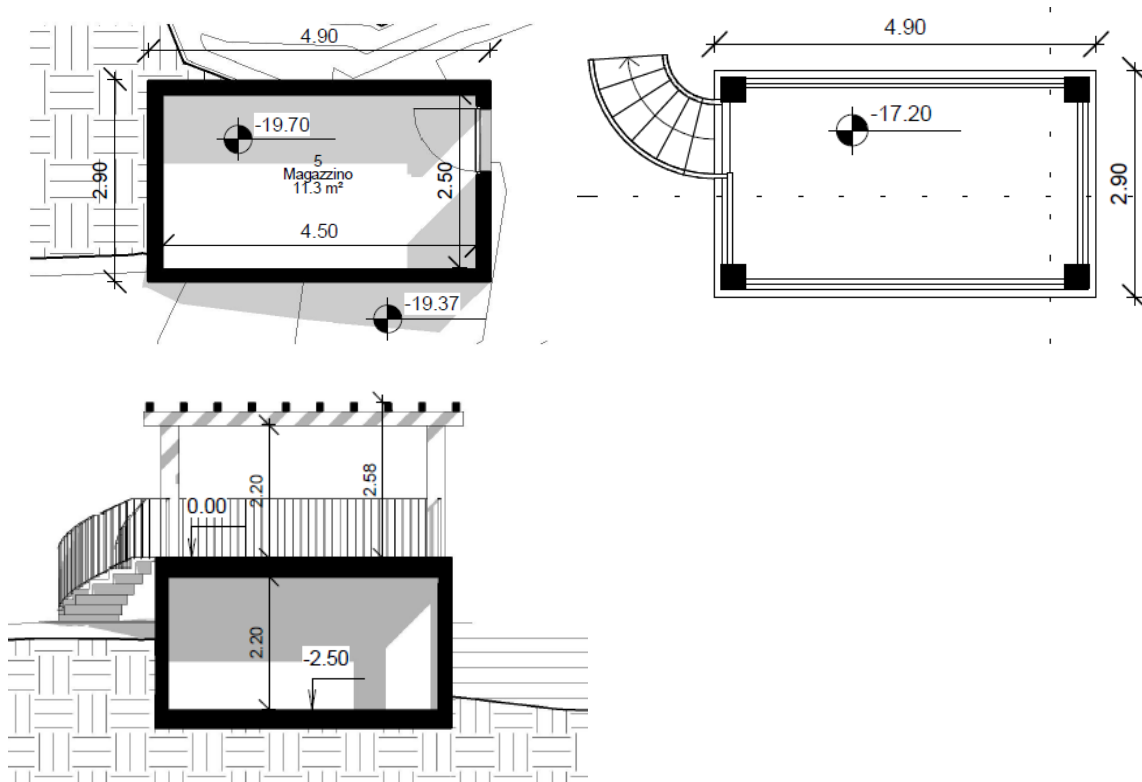
La superficie utile prevista è di circa 80 mq interni e di un terrazzo avente superficie di circa 45 mq. All'interno del locale, oltre alla zona di vendita, è prevista la realizzazione della zona servizi e di un piccolo magazzino.

L'altezza massima al colmo del fabbricato sarà di poco superiore a 4,8m.



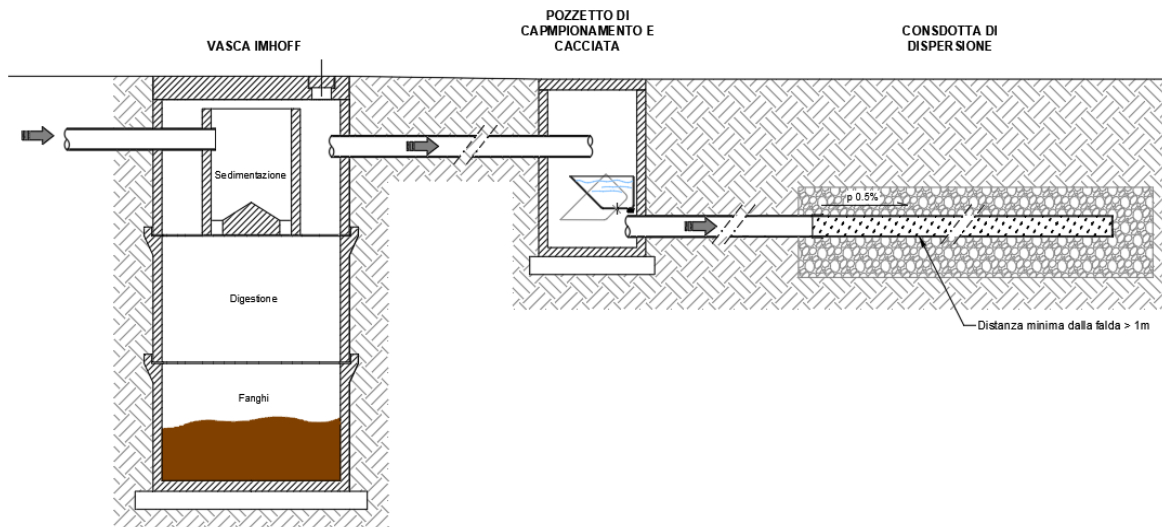
Fabbricato D – Deposito, belvedere

Questa piccolo fabbricato viene previsto nella porzione centrale dell'area e ha la doppia finalità di ospitare un deposito di piccoli attrezza da lavoro e di realizzare una piccola terrazza belvedere.



Smaltimento acque reflue

Per quanto riguarda le acque reflue, essendo l'area esterna all'agglomerato AG01205801, il progetto prevede lo smaltimento delle acque reflue assimilate alle domestiche (ex art.4 RR 6/2019) mediante sistema di subirrigazione come rappresentato nello schema sottostante.



Smaltimento acque meteoriche

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche si demanda alla progettazione di invarianza idraulica che verrà sviluppata nelle prossime fasi di affinamento del progetto definitivo ed esecutivo.

Verifiche ex legge 10

Per quanto riguarda le verifiche progettuali ex legge 10/91 verranno documentate in apposita relazione di progetto che verrà sviluppata nelle prossime fasi di affinamento del progetto definitivo ed esecutivo.

Analisi Geologica e Idrogeologica

Come evidenziato nella sovrapposizione sotto riportata, le edificazioni si concentreranno in aree di fattibilità geologica 3.

In particolare lo studio geologico individua l'area in classe A17.2: Altre aree – aree con versanti ad elevata inclinazione:

Idoneità all'utilizzazione urbanistica, prescrizioni e norme tecniche di attuazione.

Per le aree ricadenti all'interno della presente classe di fattibilità geologica l'idoneità all'utilizzo urbanistico risulta subordinata alla attuazione dei seguenti accorgimenti tecnico-prescrittivi:

- si dovranno attuare scelte progettuali ed interventi tecnici coerenti e compatibili con la situazione di rischio reale e/o potenziale presente.
- si dovranno, in ogni caso, realizzare idonei studi geologico- geomorfologici di dettaglio volti a consentire la valutazione del grado di pericolosità e il conseguente rischio per le nuove edificazioni, relazioni

geologico-tecniche corredate e basate su prove geognostiche specifiche e puntuali atte a accertare, per ogni singolo lotto edificatorio, le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.

- in corrispondenza delle unità di sintesi A17.1 e A17.2 preventivamente a qualsiasi intervento si dovrà predisporre un'adeguato rilievo litologicogeomorfologico accompagnato da verifiche di stabilità del versante per determinare in modo esauriente le condizioni geotecniche locali.
- si dovrà prevedere la protezione con opere di sostegno ogni qualvolta si realizzi un taglio di versante.

Pertanto per le aree ricadenti nella classe di fattibilità 3-a in fase progettuale si dovranno osservare le seguenti norme tecniche di attuazione:

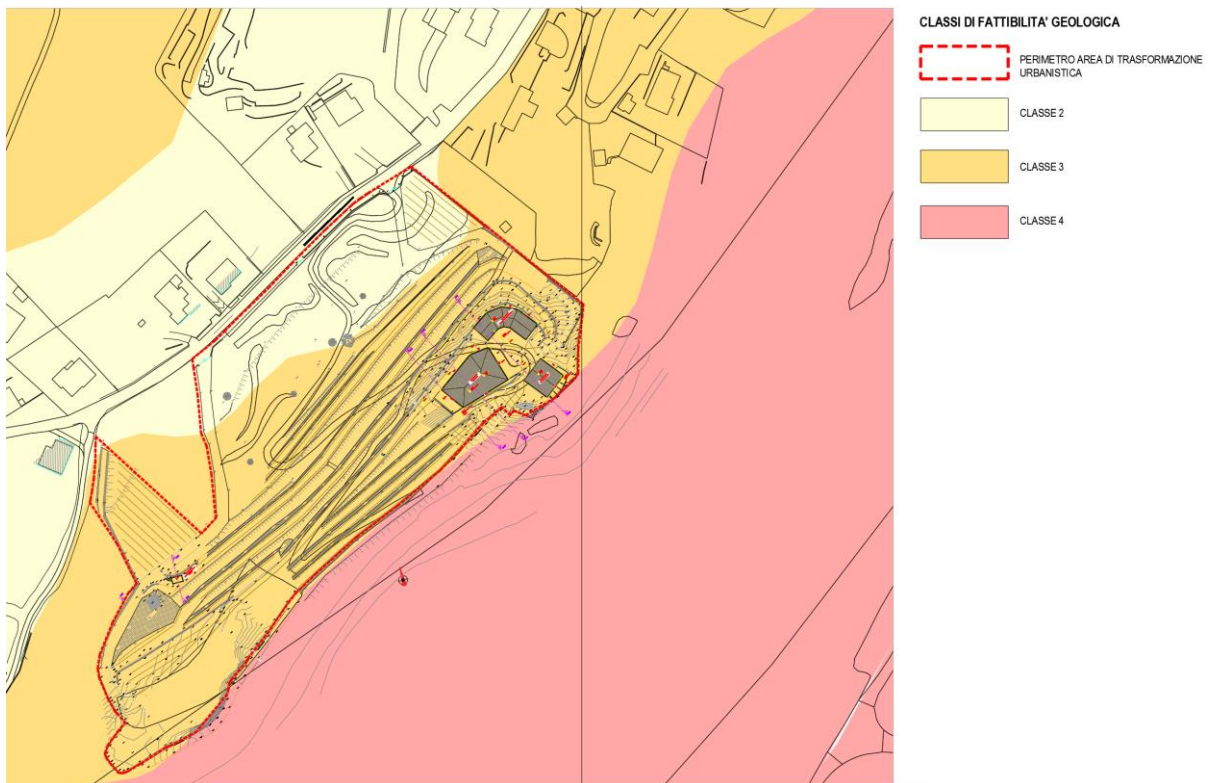
- definizione di una analisi sia locale per l'area di interesse che a grande scala che permetta l'identificazione delle situazioni di rischio presenti in relazione all'opera in progetto.
- determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione che andranno opportunamente valutate anche mediante l'esecuzione di idonee ed esaustive indagini geologiche e geotecniche a carattere puntuale finalizzate alla determinazione dei parametri geotecnici di interazione struttura-terreno ai sensi della normativa vigente (D.M. 16/01/1996, Norme tecniche sulle costruzioni D.M. 14/09/2005, D.M. 14/01/2008 e s.m.i).
- valutazione della zonazione sismica di dettaglio, livello 2 e 3, in caso di realizzazione di edifici di interesse strategico a livello comunale o sovracomunale o di infrastrutture di primario interesse.
- dovranno essere definite le caratteristiche geomeccaniche dei terreni e le caratteristiche di pericolosità dell'area sia in riferimento allo stato attuale che a quello di progetto.
- predisporre una valutazione idrologica ed idrogeologica del lotto da edificare che permetta la valutazione dell'interazione tra l'opera in progetto e l'assetto idrologico ed idrogeologico generale.
- Oltre a quanto sopra elencato ed al rispetto delle vigenti norme di legge, che qui si intendono integralmente riportate, le verifiche geologiche e geotecniche dovranno approfondire i seguenti aspetti:
 - ~ la caratterizzazione geotecnica delle terre e/o ammassi rocciosi mediante opportune e approfondite indagini in sito e/o in laboratorio,
 - ~ l'analisi di stabilità globale opera-versante con verifica di un settore areale di pendio, opportunamente dimensionato, soprastante l'intervento edificatorio;
 - ~ la verifica dell'assetto di evoluzione morfologica delle aree di edificazione e delle zone ad esse prospicienti fino ad una distanza ritenuta sufficiente a dare un quadro chiaro e cautelativo;
 - ~ l'interazione con la dinamica territoriale relativa allo stato di degrado e/o alterazione degli ammassi rocciosi e dei versanti;

- ~ la definizione di presidi temporanei e/o perenni di difesa e di stabilizzazione sia per la fase di cantiere che per la fase post opera

All'interno di questa classe di fattibilità è stata inserita una porzione del territorio di Cavagnano compresa nell'unità di sintesi A1.

L'attribuzione in questa classe è dovuta alla presenza di reti paramassi poste a difesa del nucleo abitato e pertanto la perimetrazione di quest'area è limitata alla sola porzione che risulta "protetta" dalle stesse.

In classe 3 è stata classificata anche una cava dismessa poco a est di quelle attive, in ragione delle deboli pendenze del fronte e dei limitati fenomeni di dissesto osservati.



Nelle successive fasi di approfondimento progettuale verrà pertanto redatta idonea relazione finalizzata alla parametrizzazione geotecnica dell'area interessata dalle opere di progetto, conformemente a quanto prescritto dalle "Norme tecniche per le costruzioni" pubblicate nel Supplemento Ordinario n. 159 della Gazzetta Ufficiale n. 222 del 23.09.2005 e la caratterizzazione geologica ai sensi del cap. 4 parte i, allegato B della D.g.r. IX/2016 del 30/11/16. Verrà inoltre redatta relazione geologico tecnica per aree in vincolo idrogeologico.

Calcoli urbanistici di progetto

Trattandosi di intervento volto alla realizzazione di infrastrutture produttive le verifiche urbanistiche di progetto riguardano unicamente la superficie coperta.

Come indicato nella LR 12/05 al fine del calcolo della capacità edificatoria viene assunta l'intera superficie aziendale come già riportata nel paragrafo 1 e corrispondente a 151.211 mq.

La capacità edificatoria massima viene pertanto così calcolata:

$$151.211 \text{ mq} \times 10 \% = 15.121 \text{ mq}$$

La superficie coperta viene analiticamente calcolata nella tavola n.6

SUPERFICIE COPERTA	
Cantina	465,78 mq
Deposito	164.09 mq
Chiosco	141.88 mq
Belvedere	14.21mq
<u>TOTALE</u>	<u>785,96 mq</u>

La superficie coperta in progetto è pertanto abbondantemente al di sotto dell'ammissibile.

L'imprenditore Agricolo Professionale ad esito dell'approvazione della procedura di SUAP provvederà alla trascrizione di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola limitatamente alle aree che concorrono alla determinazione della consistenza sopra calcolata e pertanto pari a circa 7.859,6 mq della superficie aziendale.

Viene inoltre riportata in tavola 6 la determinazione analitica della Superficie Lorda:

SUPERFICIE LORDA	
Cantina	562.17 mq
Deposito	164.09 mq
Chiosco	99.45 mq
<u>TOTALE</u>	<u>825,71 mq</u>

Oneri di urbanizzazioni e contributo di costruzione

Come meglio esemplificato nei paragrafi successivi gli effetti determinati dalla variante in regime di SUAP ex art 8 DPR 160 e art 97 LR 12/05 consistono essenzialmente nella rimozione del vincolo di non edificazione sul sito di

Relazione SUAP

intervento rimanendo comunque l'area a tutti gli effetti agricola consentendo tuttavia l'intervento all'imprenditore agricolo professionale.

Pertanto, come indicato nell'art. 60 comma 1 lett. a) della LR 12/05 l'intervento sarà a titolo gratuito, ovvero non è dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo costo di costruzione.

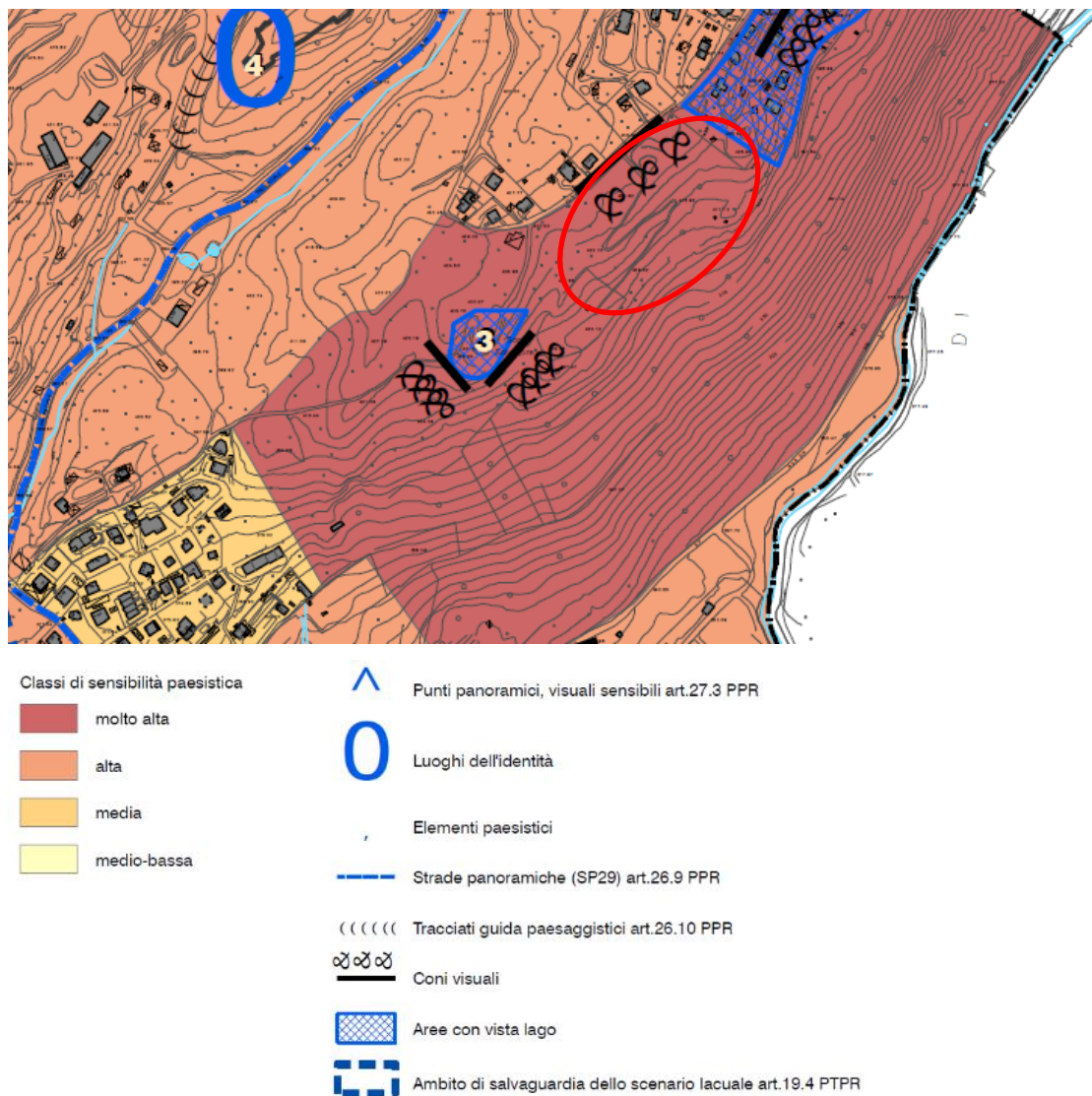
Torva invece applicazione il contributo straordinario ex art.16 comma 4 lett. d-ter).

4. Relazione paesistica

La sensibilità paesistica del sito

In applicazione delle disposizioni del PTR il PGT ha individuato nella carta Ddp.06 "Sensibilità paesistica dei luoghi" le classi di sensibilità paesistica per il territorio Comunale.

Pertanto, per l'area in oggetto il Pgt individua la massima classe di sensibilità:



La carta individua inoltre:

- lungo la via San Salvatore: Coni visuali;
- la chiesa di san Salvatore

Incidenza linguistica

Il progetto prevede l'adozione di materiali colori e stili consoni e ben integrati nel contesto. In particolare l'utilizzo della pietra di Cuasso conferma l'obiettivo della massima integrazione e autenticità con le architetture tradizionali rurali senza rinunciare a caratteristiche di un'architettura più contemporanea.

In particolare per il fabbricato adibito a chiosco, degustazione e vendita i materiali tradizionali quali il legno della copertura e la pietra di Cuasso per il rivestimento delle pareti esterne sono affiancate a generose superfici vetrate e materiali più innovativi come l'acciaio Corten.



Incidenza simbolica

Trattandosi comunque di un intervento di edilizia rurale, non si rileva una potenziale incidenza simbolica rilevante rispetto al significato attribuito dalla comunità locale alle aree.

Incidenza visiva

Al fine di valutare l'incidenza visiva prodotta dall'intervento in oggetto si è proceduto all'analisi del contesto territoriale al fine di individuare quei luoghi attraverso i quali si sviluppa la prevalente percezione del paesaggio in cui l'opera si inserisce.

L'analisi percettiva appare strumento essenziale nella valutazione dei progetti essendo 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 qualità paesaggistiche ricevendone una gratificante sensazione di benessere psichico e di "appartenenza" dalla quale dipende largamente la qualità della vita.

Si distinguono pertanto tre categorie e livelli di percezione:

- Percezione ordinaria di prossimità: viste ritratte in posizione prossima l'area di intervento;
- Percezione ordinaria di ampia scala: viste ritratte in posizione non prossima l'area di intervento ma appartenenti a sistemi percettivi consolidati del paesaggio;

Le viste individuate, al fine di condurre l'analisi delle trasformazioni indotte sul paesaggio, seguono un percorso che si sviluppa attorno all'area dall'ampia percezione sino alla percezione più prossima l'ambito di intervento analizzando quindi il quadro visivo in termini di ampiezza, conservazione e coerenza della trasformazione determinata dal progetto.

I punti percettivi di prossimità sono individuati internamente all'area mentre i luoghi di percezione di più ampia scala vengono individuati lungo la val Ceresio dai comuni di Besano sino a luoghi eminenti come il lungolago di Porto Ceresio. Da ultimo, a rappresentazione globale dell'effetto prodotto dall'intervento viene analizzata una vista aerea.

Lo strumento di analisi adottato è quello dei fotoinserti qui di seguito esaminati e meglio consultabili in allegato.

Relazione SUAP

Vista da Besano Via del Pozzo



Localizzazione	La vista è ritratta dalla via del Pozzo in zona praticamente centrale del paese dove un ampio prato consente uno scorcio diretto verso l'area di intervento
Primo piano	Caseggiato
Secondo piano	Area di intervento posta lungo il versante nord della Valceresio in comune di Cuasso
Sfondo	Rilievi prealpini
Area di intervento	L'area risulta visibile nella porzione centrale del quadro visivo anche se non immediatamente individuabile ad occhio nudo.
Caratterizzazione	Paesaggio prealpino collinare. Il quadro risulta caratterizzato da una buona profondità visiva ed ampiezza. Il grado di conservazione è contraddistinto dalla presenza dell'edificato che risulta caratterizzato da edifici radi e piuttosto datati.
Compatibilità intervento	L'intervento non apparirà visibile in maniera sostanziale dalla posizione corrente. Aumentando il livello di zoom sull'area di intervento, livello visivo superiore alla definizione ad occhio nudo, l'intervento appare delinearsi coerentemente con il paesaggio percepito in particolare risulta ben integrato nell'orografia dei suoli nonché, i materiali e colori utilizzati, garantiscono una miglior mitigazione dello stesso.



Vista da Besano Via Novella



Localizzazione	La vista è ritratta dalla via Novella lungo il versante sud della Valcersio opposta al sito di intervento.
Primo piano	Aree agricole ed edifici residenziali radi
Secondo piano	Versante nord della Valcersio scorgendo gli abitati di Cuasso al Piano e San Salvatore. Viene scorta, seppur poco visibile, la chiesa di San Salvatore.
Sfondo	Rilievi prealpini
Area di intervento	L'area risulta visibile nella porzione centrale del quadro visivo anche se non immediatamente individuabile ad occhio nudo.
Caratterizzazione	Paesaggio prealpino collinare. Il quadro risulta caratterizzato da una buona profondità visiva ed ampiezza. Elemento marcatore del paesaggio è indubbiamente la falesia della cava Bonomi. Il quadro nel suo complesso conserva comunque un ottimo grado di integrità.
Compatibilità intervento	L'intervento non apparirà visibile in maniera sostanziale dalla posizione corrente. Aumentando i livelli di zoom sull'area di intervento, livello visivo superiore alla definizione ad occhio nudo, l'intervento appare delinearsi coerentemente con il paesaggio percepito in particolare risulta ben integrato nell'orografia dei suoli nonché, i materiali e colori utilizzati, garantiscono una miglior mitigazione dello stesso.

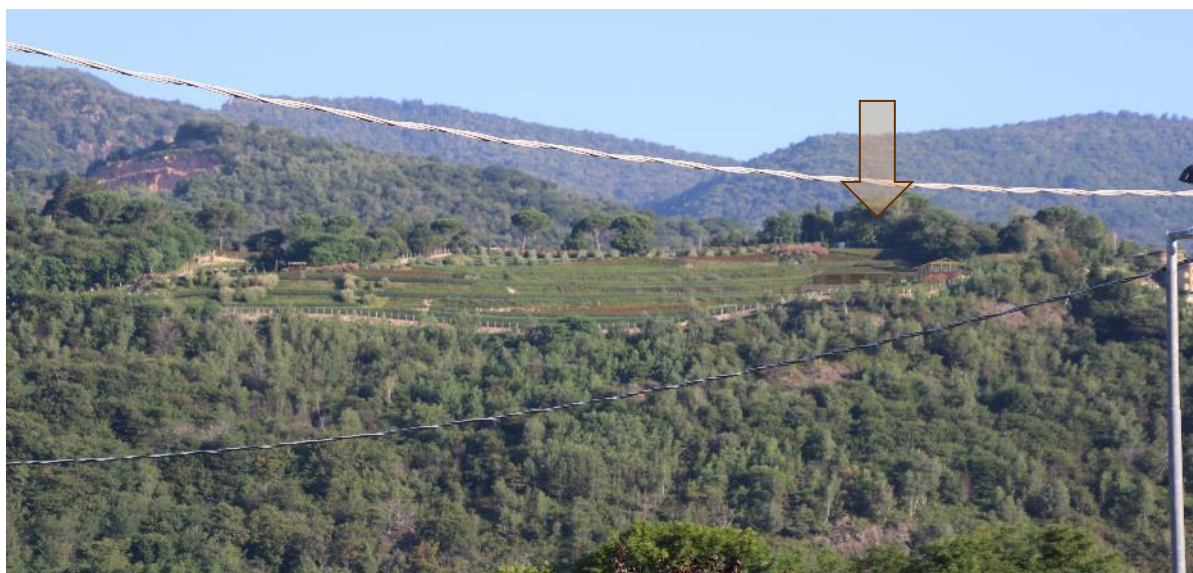


Relazione SUAP

Vista da Besano Tigros



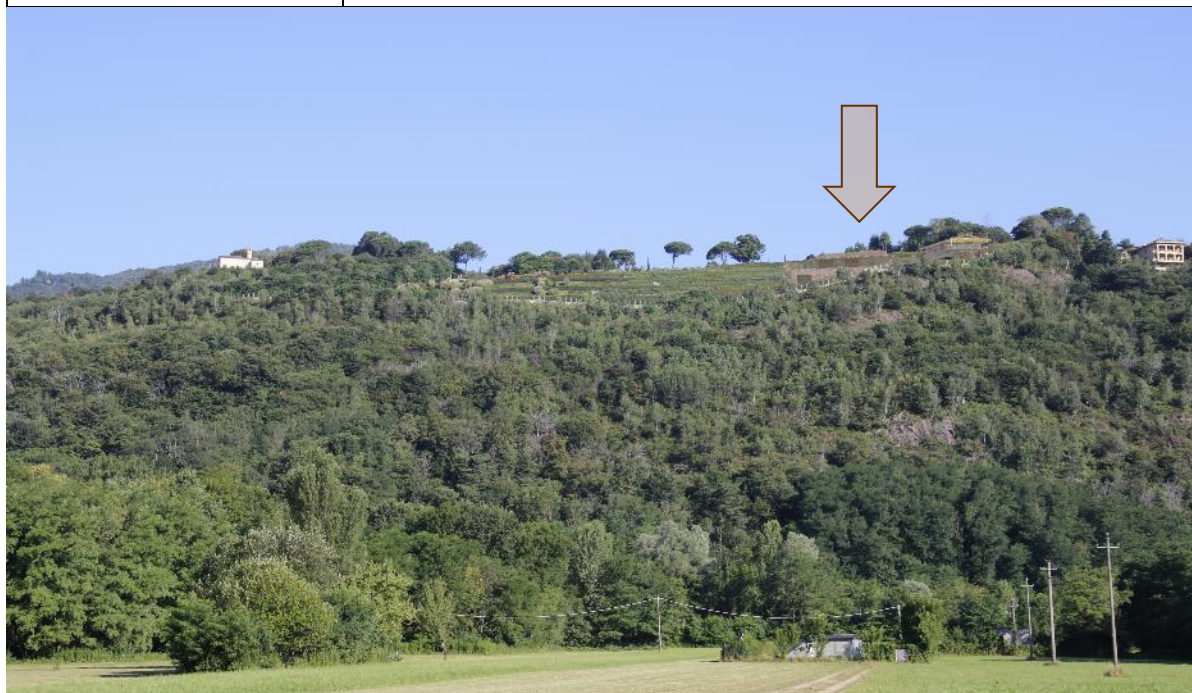
Localizzazione	La vista è ritratta dal parcheggio del supermercato Tigros di Besano posto lungo la SS 344
Primo piano	Viabilità e aree verdi contermini
Secondo piano	Versante nord della Valcorsesio scorgendo gli abitati di San Salvatore. Viene scorta la chiesa di San Salvatore.
Sfondo	Rilievi prealpini
Area di intervento	L'area risulta visibile nella porzione centrale del quadro visivo anche se non immediatamente distinguibile ad occhio nudo.
Caratterizzazione	Paesaggio prealpino collinare. Il quadro risulta caratterizzato da una buona profondità visiva ed ampiezza. Elemento marcatore del paesaggio è indubbiamente la falesia della cava Bonomi. Il quadro nel suo complesso conserva comunque un ottimo grado di integrità.
Compatibilità intervento	L'intervento non apparirà visibile in maniera sostanziale dalla posizione corrente. Aumentando il livello di zoom sull'area di intervento, livello visivo superiore alla definizione ad occhio nudo, l'intervento appare delinearsi coerentemente con il paesaggio percepito in particolare risulta ben integrato nell'orografia dei suoli nonché, i materiali e colori utilizzati, garantiscono una miglior mitigazione dello stesso.



Vista da Porto Ceresio Via Monte Generoso



Localizzazione	La vista è ritratta nell'area pianeggiante di fondovalle in zona prossima al campo sportivo di Porto Ceresio
Primo piano	Area agricola di fondovalle
Secondo piano	Versante nord della Valceresio scorgendo gli abitati di San Salvatore. Viene scorta la chiesa di San Salvatore.
Sfondo	Rilievi prealpini
Area di intervento	L'area risulta visibile nella porzione centrale del quadro visivo
Caratterizzazione	Paesaggio agrario e prealpino collinare. Il quadro risulta caratterizzato da una buona profondità visiva ed ampiezza. Il quadro nel suo complesso conserva comunque un ottimo grado di integrità.
Compatibilità intervento	L'intervento non apparirà visibile in maniera sostanziale dalla posizione corrente. Aumentando il livello di zoom sull'area di intervento, livello visivo superiore alla definizione ad occhio nudo, l'intervento appare delinearsi coerentemente con il paesaggio percepito in particolare risulta ben integrato nell'orografia dei suoli nonché, i materiali e colori utilizzati, garantiscono una miglior mitigazione dello stesso.



Vista da Porto Ceresio - lungolago



Localizzazione	La vista è ritratta dal lungolago di Porto Ceresio
Primo piano	Lungolago e abitato
Secondo piano	Versante nord della Valceresio scorgendo gli abitati di San Salvatore. Viene scorta la chiesa di San Salvatore.
Sfondo	Rilievi prealpini e Alpini verso la Svizzera
Area di intervento	L'area risulta visibile nella porzione più a sinistra del quadro visivo
Caratterizzazione	Paesaggio lacuale prealpino. Il quadro risulta caratterizzato da una elevata ampiezza. Il quadro nel suo complesso conserva un ottimo grado di integrità.
Compatibilità intervento	L'intervento non apparirà visibile in maniera sostanziale dalla posizione corrente. Aumentando il livello di zoom sull'area di intervento, livello visivo superiore alla definizione ad occhio nudo, l'intervento appare delinearsi coerentemente con il paesaggio percepito in particolare risulta ben integrato nell'orografia dei suoli nonché, i materiali e colori utilizzati, garantiscono una miglior mitigazione dello stesso.



Vista aerea

VISTA



La vista ritrae l'area dall'alto. L'intervento appare delinearsi coerentemente con il paesaggio percepito in particolare risulta ben integrato nell'orografia dei suoli nonché, i materiali e colori utilizzati, garantiscono una miglior mitigazione dello stesso.

Viste interne

Le viste interne all'area evidenziano in maniera dettagliata come il progetto abbia perseguito la finalità della massima integrazione dei fabbricati nel paesaggio locale attraverso la miglior integrazione nell'orografia dei suoli nonché nella scelta di materiali, colori e finiture in grado di meglio mitigare le volumetrie da realizzare.



5. Fattibilità urbanistica

La procedura di SUAP

Non prevedendo oggi il PGT la diretta possibilità edificatoria all'interno del fondo, la procedura che si intende adottare per l'attuazione del progetto è quella prevista dall'art 8¹ del d.P.R. 160/2010. Tale procedura si applica nei casi in cui il progetto proposto risulti in contrasto lo strumento urbanistico Comunale e pertanto in deroga/variante allo stesso.

Tale disposizione normativa nazionale è inoltre integrata dalla Legge Regionale 12/05 all'art. 97².

¹ Art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

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

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

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

² Art. 97. (Sportello unico per le attività produttive)

1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 8 del d.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.

2. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale.

3. Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.

In termini pratici il procedimento S.U.A.P. corrisponde alla presentazione al Comune di una pratica edilizia (e cioè di un progetto edilizio ad approfondimento non esecutivo, ma dotato già dei vari pareri preventivi qualora necessari) in difformità al vigente PGT. Tale progetto dovrà contenere inoltre l'inquadramento urbanistico dello stato di fatto e di quanto utile alla sua variazione. Il progetto edilizio sarà quindi accompagnato da analisi e studi delle condizioni utili all'esecuzione di una vera e propria variante urbanistica al vigente piano urbanistico comunale.

La proposta di S.U.A.P., in quanto trattasi di deroga/variante allo strumento urbanistico, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nella LR. 11.3.2005 n. 12, in attuazione degli indirizzi generali riportati nella D.G.R. 8/1563 del 22.12.2005, e della D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 e dell'Allegato 1R *"Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Sportello Unico delle Attività Produttive"* sarà da sottoporre a procedura di Valutazione Ambientale Strategica ovvero a verifica di assoggettabilità alla stessa.

Sarà inizialmente esperita la c.d. "verifica di assoggettabilità" che consiste nell'elaborare e sottoporre all'Autorità Competente (Comune) un documento di analisi delle circostanze ed effetti prodotti dall'oggetto del Suap sull'ambiente, ivi compresi gli scenari di mobilità, clima acustico, impiego risorse ecc.

Tale documento è pubblicizzato ed analizzato in una procedura partecipata con i soggetti territoriali aventi titolo (ARPA, ATS, Provincia, portatori di interessi, comuni confinanti ecc.) nella c.d. conferenza di verifica di assoggettabilità a VAS.

Il documento, denominato Rapporto Preliminare, conterrà pertanto i seguenti elementi:

- Ricognizione territoriale;
- Ricognizione programmatica in tema urbanistico e ambientale;
- Analisi progettuale;
- Individuazione degli elementi di variante;
- Analisi di coerenza e compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata;
- Analisi ambientale mediante l'utilizzo di indicatori

3-bis. Alla conferenza di servizi non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13, commi da 1 a 3, della legge regionale 1° febbraio 2012, n. 1 (Riordino normativo in materia di procedimento amministrativo, diritto di accesso ai documenti amministrativi, semplificazione amministrativa, potere sostitutivo e potestà sanzionatoria).

4. In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.

5. La procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.

5-bis. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica. (comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008)

Modifiche al PGT determinate per effetto dell'approvazione del SUAP

Art. 21 Ambiti agricoli di rilevanza ambientale e paesistica

Queste aree sono individuate dal PdR al fine di recepire con maggiore definizione e dettaglio, anche in relazione alle classi di sensibilità paesistiche dei luoghi come individuate dalla Tav. DdP08, le prescrizioni paesistiche cogenti e prevalenti, gli obiettivi di qualità paesaggistica e i parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento all'allegato A) delle presenti norme.

Sono aree interessate da solchi vallivi, boschi, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo - forestale e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale.

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.

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

Destinazioni d'uso

Principale: Art. 13.5. Attività agricola (A)

Indici e parametri

Esistenti

Modalità di intervento

Il PGT si attua con intervento diretto.

Non sono consentite nuove edificazioni; gli appezzamenti entro tali ambiti possono essere utilizzati ai fini dell'edificazione negli ambiti di cui all' Art. 20 Ambiti agricoli produttivi, e negli ambiti agricoli previsti dai PGT dei Comuni contermini, secondo gli indici previsti al medesimo articolo.

Il PGT intende attuare il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo la casistica di cui alle lettere a) e b) del precedente Art. 20 Ambiti agricoli produttivi.

Anche in tali ambiti è possibile recuperare volumi esistenti e documentabili alla data di adozione del PRG, in regolare posizione amministrativa, anche nel caso di discrasia con la cartografia di base, senza modifica della destinazione d'uso in atto, come per il precedente Art. 20 Ambiti agricoli produttivi.

Restano ferme le limitazioni derivanti dall'identificazione degli agglomerati e degli insediamenti isolati come operata dal Piano dei Servizi, ai sensi del D.Lgs. 152/99, in relazione all'art. 36, comma 2°, della L.R. 12/2005.

Restano ferme le limitazioni derivanti dall'identificazione degli agglomerati e degli insediamenti isolati come operata dal Piano dei Servizi, ai sensi del D.Lgs. 152/99, in relazione all'art. 36, comma 2°, della L.R. 12/2005.

Per effetto dell'approvazione della variante in regime di SUAP ex art. 8 DPR 160/2010 e art 97 LR 12/05 avvenuta con delibera C.C. n. ____ del _____, nell'area individuata con il codice "SAUP" di via Zotte San Salvatore è consentita la nuova edificazione secondo i criteri degli artt. 59 e 60 della LR 12/05.

Schema procedurale

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

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

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

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

In caso di assoggettabilità verrà convocata una seconda conferenza di valutazione sulla scorta del Rapporto Ambientale, reso disponibile 60gg prima della conferenza, che dovrà approfondire gli elementi di criticità emersi in sede di prima conferenza. Tale seconda conferenza VAS si concluderà con l'emissione di un parere motivato

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

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

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

Nel caso in cui il contributo straordinario ex d.P.R. art. 16 comma 4 lett. d-ter³, dovuto in quanto trattasi di progetto in deroga/variante, venga convertito in opere direttamente realizzate dal proponente, sarà necessario procedere alla stipula di una convenzione.

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

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

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

³ Dpr 380/01 art. 16 comma 4

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Relazione SUAP

La procedura descritta prevede in sintesi al seguente scaletta:

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