



**ORGANO TECNICO COMUNALE (O.T.C.)
PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.I.A./V.A.S.
D.Lgs. 152/2006, L.R. 40/1998, L.R. 56/1977**

Oggetto: Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. relativa alla proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo – S.U.E. di Iniziativa Privata di cui alla Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 96 del PRG vigente. VERBALE DI SEDUTA del 01/02/2022.

Il giorno 1° febbraio 2022, alle ore 08,30 presso la sede del 4° dipartimento Programmazione Territoriale, si è riunito l'Organo Tecnico Comunale, istituito con D.G.C. n° 277 del 04/07/2018, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/1998 e dell'art. 45.5 del regolamento edilizio in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), ai fini delle valutazioni competenza in relazione alla proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo – S.U.E. di Iniziativa Privata di cui alla Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 96 del PRG vigente.

Sono presenti:

- Dott. Marina Della Lucia - Funzionario Settore Ambiente
- Geom. Enrico Favagrossa - Funzionario Settore Edilizia Privata

Si dà atto che in relazione ai contenuti della proposta di S.U.E si è ritenuto di richiedere preliminarmente la partecipazione ai lavori dell'O.T.C. da parte del consulente agronomo Dott. Enrico Rodi e del consulente geologo dott. Giovanni Capulli, dai quali sono pervenuti rispettivamente i contributi scritti prot. n° 2932 del 19/01/2022 e prot. n° 5468 del 31/01/2022, che vengono depositati agli atti e i cui contenuti sono riportati integralmente nel testo del presente verbale.

Si procede con l'esame della pratica in oggetto; si riassumono brevemente l'oggetto della proposta e i passaggi salienti della relativa procedura:

- in data 01/02/2021 con prot. N° 5383, 5385, 5388, 5389, 5390 è stata formalmente depositata presso i competenti Uffici Comunali la proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. inerente la Scheda n° 96 del vigente P.R.G., da parte del proponente TEQ Srl in qualità di promittente acquirente dell'area individuata al CT Foglio 72, mappale 843, sita in Viale Azari; detta proposta riguarda la realizzazione di una media superficie di vendita a destinazione commerciale alimentare nell'area ricompresa tra Viale Azari e Via Crocetta già destinata a coltivazione in serra;
- ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., della L.R. 40/1998

e della D.G.R.29/02/2016 n° 25-2977, detta proposta è soggetta agli obblighi di verifica preliminare di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

- valutata complessivamente la proposta nel contesto territoriale dell'abitato di Pallanza in cui si colloca, con Delibera di Giunta Comunale n. 54 del 02/03/2021 l'Amministrazione Comunale ha invitato il proponente a procedere direttamente alla Valutazione ambientale strategica di cui all'art.13 del D.lgs.152/2006, omettendo la fase di verifica preliminare di assoggettabilità alla V.A.S. di cui all'art. 12 del medesimo decreto;
- in data 13/05/2021 con prot. n. 24417, 24419, 24420 e 24460 e successive integrazioni prot. n° 51887 dell'08/10/2021, la società TEQ Srl ha comunicato di non accogliere l'indicazione dell'Amministrazione Comunale sopra esposta, presentando la definitiva proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto corredata della documentazione preliminare in materia di verifica di VAS.
- Con nota prot. n° 57017 del 04/11/2021 l'Amministrazione Comunale ha definito la suddetta proposta meritevole di accoglimento sulla base dell'istruttoria preliminare condotta dall'Ufficio Urbanistica, dando mandato ai competenti Uffici di procedere alla pubblicazione della medesima.

Contrariamente a quanto dichiarato dal proponente TEQ Srl nella nota prot. 24417 sopra richiamata, si precisa che la scheda di indirizzo n° 96 a cui si riferisce la proposta in esame è stata introdotta con l'approvazione della Variante parziale n.18 (D.C.C. n.21 del 07/03/2011), e quindi non era contemplata nello Studio di compatibilità Ambientale redatto a corredo del P.R.G. approvato con D.G.R. n° 13-2018 del 23/01/2006; a quella data, la destinazione d'uso dell'area in oggetto era *Art. 30 - aree a vivaismo intensivo (colture in serre fisse, colture orticole e floricole specializzate)*.

Pertanto si conferma che, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., la suddetta proposta di Strumento Urbanistico è soggetta alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Viste le disposizioni impartite in materia dalla D.G.R. 29/02/2016 n° 25-2977, si è ritenuto di seguire lo schema procedurale del procedimento integrato, con l'espletamento della fase di verifica di VAS e pubblicazione in maniera "contestuale" alla procedura urbanistica, pertanto:

- dal 05/11/2021 al 05/12/2021 la proposta di variante è stata pubblicata;
- con nota prot. N° 57381 del 05/11/2021 e successiva integrazione (per mero errore materiale) prot. n° 58500 dell'11/11/2021, il Settore Ambiente ha dato avvio alla procedura di verifica di VAS con relativa consultazione dei seguenti Enti competenti in materia ambientale, individuati coerentemente alle indicazioni della D.G.R. 29/02/2016 n° 25-2977:
 - a) Provincia del V.C.O.
 - b) Arpa Piemonte - Dipartimento territoriale Piemonte Nord Est
 - c) Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore
 - d) ASL V.C.O.
 - e) Acqua Novara V.C.O. (Ente gestore servizio idrico integrato)
- Nel periodo di pubblicazione sono pervenute n° 8 osservazioni:

- a) Ennio Calegari - Quartiere Pallanza (ns. prot. 62044 del 26/11/2021)
- b) Laura Ghidini – Quartiere Verbania ovest (ns. prot. 63254 del 02/12/2021)
- c) Milena Dipietroantonio – Associazione Fiab-Bicincittà (ns. prot. 63565 del 03/12/2021)
- d) Silvia Marchionini – Sindaco di Verbania (ns. prot. 63566 del 03/12/2021)
- e) Mirella Giacomini (ns. prot. 63610 del 03/12/2021)
- f) Matilde Zanni – Associazione 21 marzo (ns. prot. 63888 del 06/12/2021)
- g) Sonia Sogni (ns. prot. 63944 del 06/12/2021)
- h) Piero Vallenzasca – Italia Nostra (ns. prot. 63949 del 06/12/2021)

In relazione alle osservazioni pervenute sopra elencate - lettere da a) a h) -, si evidenzia che attengono agli aspetti viabilistici, paesaggistici e alla regolamentazione vigente in materia di commercio; dette osservazioni verranno valutate dall'Amministrazione Comunale ai fini di un eventuale accoglimento.

Si dà atto che entro i previsti termini procedurali sono pervenuti i seguenti contributi/pareri da parte degli Enti competenti in materia ambientale:

- Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore (ns. prot. 58398 del 11/11/2021): *“...per quanto di competenza, non si ritiene necessario assoggettare il suddetto intervento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica”*.
- Acqua Novara V.C.O (ns. prot. 62565 del 29/11/2021): con prescrizioni relative al futuro intervento edilizio.
- Arpa Piemonte (ns. prot. 63797 del 06/12/2021): *“...si ritiene che la proposta di SUE in oggetto non debba essere assoggettata a valutazione ambientale strategica come da artt. da 13 a 18 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. purché siano recepite le indicazioni di cui sopra”*; si precisa in proposito che dette “indicazioni di cui sopra” di Arpa Piemonte vengono integralmente recepite e riportate quali prescrizioni vincolanti del presente verbale.

Nel merito della proposta di S.U.E. qui in esame e delle relative valutazioni condotte in merito ai potenziali impatti ambientali, si esprimono le seguenti considerazioni:

Consumo di suolo: come rilevato da Arpa Piemonte, il Documento Tecnico Preliminare non prevede opere di compensazione in relazione alla perdita di servizi ecosistemici derivanti dalla realizzazione dell'intervento, anche in relazione al fatto che, contrariamente a quanto indicato nel documento stesso (6.2 *Quadro analitico degli effetti*, pag. 73) le aree esterne a parcheggio non potranno essere realizzate con materiali drenanti, stante la localizzazione dell'intervento in parte all'interno dell'area di salvaguardia di un pozzo idropotabile. In ogni caso, si rileva che l'area di intervento è localizzata all'interno dell'area urbana edificata.

Traffico e viabilità: si rimanda alle osservazioni formulate da Arpa Piemonte e dal competente Dipartimento di Polizia Locale (parere ns. prot. n° 16394 del 31/03/2021 rilasciato nell'ambito del procedimento urbanistico); stante la specificità dell'argomento, si ritiene che lo studio sul traffico prodotto nell'ambito del presente procedimento e le risultanze delle future rilevazioni del traffico prescritte da Arpa debbano essere sottoposte ad un tecnico specialista dell'argomento opportunamente individuato dall'Amministrazione Comunale.

Consumi energetici: considerato il potenziale impatto negativo dovuto all'elevato consumo energetico derivante dagli impianti di climatizzazione e refrigerazione, si ritiene opportuno prevedere l'installazione di impianti ad energia rinnovabile (geotermia, fotovoltaico) al fine di ottimizzare le prestazioni energetiche del previsto intervento.

Rumore: condivise e fatte salve le considerazioni e le richieste di integrazioni già espresse da Arpa Piemonte nel proprio contributo di competenza, si ritiene che la valutazione previsionale puntuale dell'impatto acustico e delle relative opere di mitigazione dovrà necessariamente essere demandata alla successiva fase autorizzativa dell'intervento, non essendo ad oggi note le caratteristiche di tutte le sorgenti rumorose che verranno installate presso l'attività commerciale e non disponendo pertanto ad oggi di un quadro conoscitivo completo ed esaustivo.

Aspetti agronomici: si riporta qui di seguito il contributo acquisito ai fini istruttori dal consulente dott. Enrico Rodi:

“Su indicazione della committenza si è proceduto ad analizzare la documentazione Agronomica prodotta dal Dott. Campana in merito alla conformazione morfo-vegetazionale delle essenze presenti nella proprietà in oggetto, relazione che si presenta corretta e puntuale nei contenuti.

Come indicato nella relazione descrittiva, si conferma che il gruppo costituito dalle specie presenti nell'area, pur essendo un discreto numero di esemplari arborei, per caratteristiche botaniche e morfologiche non costituisce un particolare valore naturalistico in quanto, in parte composto da esemplari autoctoni sviluppati in maniera spontanea in posizione non idonea, ed in parte da esemplari esotici di comune reperibilità nei vivai specializzati.

Anche sotto il profilo delle conformazioni morfologiche non si rilevano esemplari di particolare pregio botanico, anzi lo stato vegetativo complessivo vede queste essenze, a causa dell'età e della carenza manutentiva a cui sono state soggette, con problematiche fisiologiche e/o strutturali che in alcuni casi arrivano a compromettere il livello di stabilità.

*Per quanto concerne i due esemplari di particolare valore botanico, ossia il *Pyrus ussuriensis* e la *Nyssa sylvatica*, si conferma quanto emerso nelle osservazioni del Dott. Campana, ossia che il Pero è giunto a maturità evolutiva e quindi si trova nell'arco senescente della sua fase vitale, condizione che lo vede con limitata attività vegetativa e potenzialmente soggetto ad attacchi di agenti patogeni, mentre la *Nyssa* pur essendo un esemplare di ragguardevoli dimensioni, fa comunque parte di una specie di comune reperibilità, e che in quanto specie non endemica, in base ai CAM vigenti, non sarebbe più utilizzabile nella popolazione arborea.”*

Aspetti geologici: si riporta qui di seguito il contributo acquisito ai fini istruttori dal consulente dott. Giovanni Capulli:

“Su richiesta dell'organo tecnico comunale, viene redatto il presente parere geologico in ottemperanza all'incarico di consulente del 4°dipartimento, a seguito della presa visione degli elaborati componenti lo studio ambientale e di progetto, nonché degli elaborati del vigente PRGC con particolare riferimento alle componenti geologiche.

Da queste analisi e verifiche documentali è stato possibile esprimere le seguenti valutazioni riguardanti le componenti geologiche interessate dalla proposta di SUE.

L'area di previsto intervento risulta essere posta nel settore pianeggiante presente alla base del rilievo collinare del Monterosso, settore est-sudest, in adiacenza alla strada Comunale Viale Giuseppe Azari che si inserisce nel terrazzo alluvionale di 1° grado del torrente San Bernardino.

Dal punto di vista geologico sono presenti depositi alluvionali costituiti da alternanze di sabbie e sabbie-ghiaiose e ciottoli. Presenza di falda freatica caratterizzata da notevoli escursioni in diretta

connessione con le variazioni del livello idrometrico del Lago Maggiore.

Dal punto vista geomorfologico non si rilevano evidenze morfologico né morfostrutturali anche in ragione del generale andamento pianeggiante della superficie topografica nonché delle consistenti modifiche introdotte nell'area dai precedenti interventi edilizi, con particolare riferimento alla realizzazione di edifici residenziali, industriali e della viabilità primaria e secondaria.

Di fatto anche la classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità urbanistica evidenzia tale aspetto, attribuendo al settore la classe I, per la quale non sono previste particolari condizioni o limitazioni alle attività edilizie, fatto salve la normale osservanza delle norme di settore in termini di costruzioni.

Non si rilevano dissesto in atto o potenziali pur evidenziano che l'intervento potrebbe presentare una possibile interazione della falda con i terreni coinvolti dalle nuove opere di fondazione, nel caso di significativa risalita della stessa; questi elementi dovranno necessariamente essere valutati in sede di progettazione delle opere strutturali.

Si rileva tuttavia la presenza, per parte del lotto di intervento, della fascia di rispetto opera di captazione ad uso idropotabile di cui alla zona di rispetto allargata (d.lgs. 152/199 art. 21 e DPGR 11/12/2006 n. 15/R art. 5 e 6), per cui sarà necessario prevedere e porre in atto le migliori tecniche costruttive a protezione della stessa; in particolare dovrà essere attentamente valutata la progettazione delle opere di collettamento degli scarichi fognari alla rete comunale, ed alla gestione e smaltimento delle acque meteoriche sia provenienti dalle coperture, che dai piazzali di manovra e parcheggio, le quali dovranno necessariamente essere trattate separatamente.

La tipologia delle opere, e la potenziale pressione negativa ambientale dovuta ad un elevato consumo energetico determinato dagli impianti di climatizzazione e da quelli di refrigerazione, si suggerisce di valutare la fattibilità di un impianto geotermico, eventualmente a circuito chiuso, al fine di migliorare e/o minimizzare le prestazioni energetiche della nuova struttura, compatibilmente con la presenza del vincolo di cui al capoverso precedente.”

Premesso tutto quanto sopra, visti:

- la L. 241/90 e ss.mm.ii. “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;
- il D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. “Norme in materia ambientale”;
- la L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. “Tutela ed uso del suolo”
- la L.R. 40/1998 e ss.mm.ii. “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.”
- la D.G.R. 29/02/2016 n° 25-2977 “Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977 n° 56 (Tutela ed uso del suolo)”

A conclusione, l'Organo Tecnico Comunale ritiene di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo – S.U.E. di Iniziativa Privata di cui alla Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 96 del PRG vigente, fatte salve le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nelle successive fasi progettuali del previsto intervento edilizio:

prima dell'attuazione del piano:

1. dovrà essere realizzato un rilievo del traffico della durata di almeno una settimana continuativa, per ricostruire le dinamiche di flusso ante operam; tale rilievo dovrà essere

ripetuto almeno una volta all'anno, possibilmente nello stesso periodo, dopo l'attuazione del piano e per almeno 5 anni. I risultati dei rilievi dovranno essere trasmessi all'Autorità Competente, per le valutazioni del caso.

In fase progettuale:

1. in relazione alla prevista separazione delle acque bianche e nere, si richiede che nella fognatura di Viale Azari vengano recapitate solamente le acque nere, nelle modalità indicate in relazione, prevedendo metodi alternativi per lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Dovranno essere quantificati i valori dei consumi idrici e la portata dei reflui scaricati in fognatura, onde consentire al gestore Acqua Novara VCO le necessarie verifiche sulle reti.
3. le aree a parcheggio interessate dal vincolo della fascia di rispetto allargata del punto di captazione idropotabile dovranno essere realizzate con materiali completamente impermeabili, a differenza di quanto invece indicato a pag. 73 del rapporto preliminare, in cui si dichiara che le pavimentazioni dei parcheggi dovrebbero essere realizzate con soluzioni estremamente drenanti; al riguardo dovranno essere previste adeguate opere di compensazione.
4. In relazione alle indicazioni fornite sui lavaggi di pneumatici dei veicoli e la pulizia delle vie di percorrenza in cantiere, per la presenza del vincolo legato alla suddetta zona di rispetto, si dovranno prevedere aree impermeabilizzate con un sistema di raccolta delle acque e successivo invio alla pubblica fognatura. Inoltre la realizzazione delle tubazioni per la raccolta dei reflui e delle meteoriche di prima pioggia, nella parte di lotto interessata dal suddetto vincolo, devono essere realizzati con idonee tecniche atte alla salvaguardia della risorsa idrica, come l'impiego di doppia camiciatura.
5. la Valutazione previsionale di Impatto Acustico da presentare al Comune di Verbania a corredo del Permesso di Costruire, dovrà integrare gli aspetti di seguito elencati, in modo da poter prevedere eventuali ulteriori accorgimenti e/o limitazioni alla propagazione del rumore verso il territorio circostante in particolare nei confronti dell'area residenziale limitrofa a via Crocetta:
 - revisione del calcolo del differenziale sul periodo notturno considerando il livello prodotto dall'attivazione degli impianti senza la mediazione al 50% del funzionamento;
 - mancanza di informazioni relative all'impatto prodotto dal compattatore scarrabile e dalla movimentazione delle merci sulla rampa di carico;
 - calcolo dell'abbattimento dello schermo da posizionarsi lungo il perimetro degli impianti di cui non si conoscono le caratteristiche.
6. considerato il potenziale impatto negativo dovuto all'elevato consumo energetico derivante dagli impianti di climatizzazione e refrigerazione, dovrà essere prevista l'installazione di impianti ad energia rinnovabile (geotermia, fotovoltaico) al fine di ottimizzare le prestazioni energetiche del previsto intervento.

Il presente verbale verrà trasmesso al Dirigente competente, per l'assunzione del provvedimento conclusivo procedimento di verifica di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii; tale atto dovrà essere pubblicato sul sito web del Comune di Verbania.

Null'altro da rilevare, la seduta si chiude alle ore 12,00.

Verbania, 1° febbraio 2022

I componenti dell'Organo Tecnico Comunale:

Dott. Marina Della Lucia

Geom. Enrico Favagrossa

Dott. Geol. Giovanni Capulli

Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art.20 del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.
Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Verbania