



**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 Variante parziale n. 38 al Piano Regolatore Generale.
VERBALE DI SEDUTA del 01/03/2022.**

Il giorno 1° marzo 2022 alle ore 10,00 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 di competenza in relazione alla proposta di variante parziale n. 38 al Piano Regolatore Generale.

Sono presenti:

- Dott. Marina Della Lucia - Funzionario Settore Ambiente
- Geom. Enrico Favagrossa - Funzionario Settore Edilizia Privata
- Dott. Giovanni Capulli – geologo consulente del Comune di Verbania

Si dà atto in proposito che, vista l'entità e le caratteristiche della proposta di variante oggetto di valutazione, si è ritenuto opportuno integrare la composizione dell'OTC con la figura professionale esterna all'Ente di Geologo già incaricato ai sensi dell'art. 46 D.Lgs. 50/2016.

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

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla revisione generale del P.R.G. vigente, ha ritenuto di esaminare ulteriori richieste di riclassificazione urbanistica pervenute a partire dal 20/02/2017 e sino al 15/04/2021 come da deliberazione di Giunta n.100 del 16/04/2021 *Atto di indirizzo in merito alla valutazione delle istanze di modifica al P.R.G. vigente giacenti presso l'Ufficio Urbanistica*; in particolare l'Ufficio Urbanistica ha provveduto ad esaminare tutte le istanze, ordinandole, ove possibile, secondo gruppi omogenei per tematica comune e procedendo alle necessarie valutazioni.

L'Ufficio ha quindi predisposto la documentazione necessaria per la presentazione della proposta di Variante n.38 al P.R.G. in coerenza con gli indirizzi espressi nella D.G.C. n.100/2021 sopra citata, unitamente ad alcune proposte formulate dall'Amministrazione comunale, in linea con gli indirizzi e i disposti del Piano Regolatore Generale vigente.

In merito ai contenuti specifici della presente Variante, delle n. 45 istanze pervenute, n. 4 istanze

rientrano nella fattispecie degli errori materiali di cui all'art.17, comma 12, lett. a) della LR 56/77 e s.m.i. e sono oggetto di altra specifica deliberazione; n. 9 istanze comportano un aumento della capacità insediativa residenziale, pertanto l'Amministrazione ha ritenuto di non darne corso; per n. 21 istanze, l'istruttoria urbanistica ha rilevato che non ricorrevano i presupposti giuridico-normativi per essere accolte.

Per quanto sopra, la presente Variante, classificata come parziale secondo l'art.17 commi 5 e 6 della L.R.56/1977 e s.m.i., ricomprende le restanti n. 11 istanze, oltre a n. 4 proposte formulate dall'Amministrazione.

La suddetta proposta è stata quindi illustrata alla Commissione Urbanistica Consigliare nelle sedute del 22 aprile 2021 e del 23 giugno 2021, dando mandato al 4° Dipartimento di predisporre la documentazione inerente la proposta di variante, in coerenza con i principi fondatori e i disposti del Piano Regolatore Generale vigente.

Ai sensi dell'art. 17, commi 8 e 9 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., la suddetta proposta di Variante parziale 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:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 giugno 2021 è stata adottata la variante parziale n° 38, comprensiva del Documento Tecnico Preliminare per la fase di verifica di VAS;
- dal 16 luglio 2021 al 14 agosto 2021 la proposta di variante è stata pubblicata;
- con nota prot. N° 36678 del 15/07/2021, 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:
 - Provincia del V.C.O.
 - Arpa Piemonte - Dipartimento territoriale Piemonte Nord Est;
 - Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Soprintendenza belle arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbanio Cusio Ossola e Vercelli;
 - ASL V.C.O.;
 - Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore;
 - Riserva naturale speciale Sacro Monte della S.S. Trinità di Ghiffa
- Nel periodo di pubblicazione sono pervenute n° 14 osservazioni:
 1. Ramoni Marco e Pierluca (prot. 39485 del 02/08/2021)
 2. Archesso Beatrice (prot. 40827 del 09/08/2021)
 3. Archesso Veronica (prot. 40828 del 09/08/2021)
 4. Società Dado Srl (prot. 41221 del 10/08/2021)
 5. Brizio Ornelio (prot. 41389 dell'11/08/2021)
 6. Brizio Ornelio (prot. 41391 dell'11/08/2021)
 7. Minotti Gerardo (prot. 41509 dell'11/08/2021)

8. Minotti Gerardo (prot. 41513 dell'11/08/2021)
9. Arati Gianluca (prot. 41667 del 12/08/2021)
10. Caretti Fabrizio (prot. 41676 del 12/08/2021)
11. D'Agostino Alessandro e Claudio e Vittone Edi (prot. 41745 del 12/08/2021)
12. Francioli Ettore (prot. 41868 del 12/08/2021)
13. Cerini Andrea (prot. 41947 del 13/08/2021)
14. Zappoli Carlo e Bardino Incoronata (prot. 42128 del 16/08/2021)

A seguito di quanto sopra, 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. 38592 del 27/07/2021):

“Si ritiene che la proposta di Variante parziale n. 38, così come riportato nei documenti di piano presentati, sia compatibile con il regime di tutela ambientale vigente nell'Area Protetta e non debba essere sottoposta alla procedura di Valutazione di Incidenza di cui all'art. 43 della L.R. 19/2009.

Pertanto, per quanto di competenza, si esprime parere FAVOREVOLE alla suddetta proposta di Variante.”

Arpa Piemonte (ns. prot. 40517 del 06/08/2021):

“Al fine di poter esprimere il parere di competenza si ritiene necessario integrare la documentazione ambientale come specificato nei paragrafi 2 e 4 di questa relazione, con relativa posposizione dei termini istruttori. In assenza di tali integrazioni si ritiene opportuno che, in applicazione del principio di precauzione, la variante sia assoggettata alla fase di valutazione ambientale di cui agli articoli da 13 a 18 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i., per acquisire gli elementi necessari alla caratterizzazione dei possibili impatti e per valutarne le eventuali mitigazioni e/o compensazioni.”

Ministero per i beni e le attività culturali – Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli (ns. prot. 40026 del 04/08/2021):

Tutela Paesaggistica: *“...questa Soprintendenza, in linea generale non ravvede motivi ostativi a quanto previsto dalla Variante Parziale n. 38 al P.R.G.C. vigente, ritenendo inoltre che le previsioni ivi contenute non risultino in contrasto con le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del Ppr, siano coerenti con le norme del Ppr stesso, e che per i soli aspetti relativi alle previsioni di impatto paesaggistico-ambientale non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica.”;*

Tutela archeologica: *“Esaminati gli elaborati relativi al PRGC vigente e alla Variante Parziale n. 38, si è verificato che le varianti in progetto non ricadono in aree interessate da procedimenti di tutela in essere o in corso di istruttoria sotto il profilo archeologico. Questa Soprintendenza non ritiene, allo stato attuale delle conoscenze, che la variante in programma possa comportare un significativo impatto sull'eventuale patrimonio archeologico sepolto.*

L'Ufficio scrivente, pertanto, per quanto di specifica competenza sotto il profilo archeologico, non ravvisa motivazioni per l'assoggettabilità preventiva a VAS della variante in epigrafe”.

Con D.C.C. n° 49 del 30/09/2021 è stato approvato il quaderno delle osservazioni e

controdeduzioni pervenute in relazione alla proposta di variante parziale n° 38 al P.R.G durante il periodo di pubblicazione; pertanto, stante la conseguente necessità di adeguamento degli elaborati di variante da parte dell'Ufficio Urbanistica (comunicata agli Enti con nota prot. 52936 del 13/10/2021), con successiva nota prot. 67396 del 23/12/2021 è stata trasmessa agli Enti competenti la documentazione aggiornata (*Documento tecnico preliminare – aggiornamento dicembre 2021*) ai fini dell'espressione del parere.

A seguito di quanto sopra, entro i previsti termini procedurali è pervenuto il seguente contributo in materia ambientale:

Arpa Piemonte (ns. prot. 4011 del 25/01/2022):

“Si ritiene che la documentazione integrativa fornita non abbia approfondito adeguatamente quanto evidenziato nel precedente contributo di ARPA e non abbia fornito informazioni ed analisi ambientali tali per cui si possa ritenere che la variante proposta sia sostenibile ambientalmente.

Si ritiene pertanto che la Variante Parziale in oggetto debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica come da artt. da 13 a 18 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. per acquisire gli elementi necessari alla caratterizzazione dei possibili impatti e per valutarne le eventuali mitigazioni e/o compensazioni.”

In riscontro alle osservazioni formulate da Arpa Piemonte, l'Ufficio Urbanistica ha provveduto a trasmettere una nota di chiarimenti/integrazioni prot. 9625 del 17/02/2022, che si riporta integralmente qui di seguito:

“Vista la nota in oggetto, pervenuta in data 25/01/2022 ns. prot. n.4011, relativa alla “Fase di consultazione delle autorità con competenze in materia ambientale” e facendo seguito all’incontro tenuto in modalità telematica lo scorso 28 gennaio, con la presente si intende meglio argomentare e specificare quanto osservato da codesto Ente.

Punto 2

In allegato alla presente si trasmettono:

- gli estratti della cartografia di inquadramento degli areali interessati dalla proposta di Variante, per meglio individuare le aree oggetto di variante, integrate con le proposte accolte dal Consiglio Comunale nella fase delle osservazioni, in rapporto alla planimetria generale; i dettagli sono invece riportati all'interno del Documento Tecnico Preliminare con i sei differenti stralci cartografici;*
- il testo delle Norme di Attuazione del P.R.G. al fine di consentire la più ampia lettura dei riferimenti normativo-regolamentari, conforme a quello pubblicato sul sito istituzionale;*

Per quanto attiene alla cartografia della presenza di siti contaminati, da bonificare, ecc. come anticipato verbalmente, la carta è in costruzione, ma si conferma che le aree oggetto di variante non interferiscono minimamente, anche rispetto ad un ambito prossimo, con le tipologie di aree sensibili segnalate. Unica eccezione la proposta presentata dall'Amministrazione comunale - istanza n.48- con la previsione di area ad uso pubblico, quindi con funzioni o attività legate alla comunità, che come evidenziato nell'apposita scheda a pag.48 del DTP, rientra nell'ambito della zona di rispetto allargata del Pozzo ad uso idropotabile (P5), dove le eventuali realizzazioni necessariamente rispetteranno le prescrizioni regolamentari previste: D.Lgs. 152/2006 art. 94, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6.

Per quanto attiene alla compatibilità con il P.P.R. delle istanze nn.5, 7, 14, 48 e 50 si precisa che le istanze nn.5, 14, 48 e 50 non sono assoggettate ai disposti della Parte III del D.Lgs 42/2004 (Beni

paesaggistici) e pertanto non richiedono verifica di compatibilità puntuale con il P.P.R.; mentre per quanto attiene l'istanza n.7 trattandosi di modifica da area edificabile (Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) art.19 delle N.A.) ad area non edificabile (Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) art. 28 delle N.A.) non sussistono le condizioni di impatto urbanistico rispetto alle previsioni/prescrizioni del P.P.R.; le eventuali trasformazioni a fini agricoli qualora rilevassero rispetto al D.P.R. 31/2017, saranno verificate sotto il profilo strettamente edilizio secondo le procedure vigenti.

Per quanto attiene alla relazione di compatibilità con il Piano di zonizzazione acustica, come peraltro dichiarato nella delibera di adozione della variante e come sarà dichiarato in fase di approvazione, la proposta nel suo insieme è conforme al Piano di zonizzazione acustica vigente del Comune di Verbania, inoltre nel DTP nella pagine corrispondenti alla proposta, vi sono 6 stralci cartografici, e lo stralcio rappresentato in basso a destra contiene l'individuazione della proposta rispetto alla classificazione acustica corrispondente.

Per quanto attiene alla verifica di coerenza con il PTR, trattandosi di variante parziale ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 la proposta di Variante necessariamente è coerente con le previsioni del PTR: in caso contrario non si potrebbe procedere ad alcuna previsione in contrasto, come previsto dal comma 2 dell'art. 17 sopra citato. Ciò premesso a maggior chiarificazione la proposta complessiva di Variante al P.R.G. non prevede aree di nuovo insediamento residenziale e assolve a quanto previsto al comma 6 dell'art. 31 del PTR, poiché i disposti dell'art. 18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) risultano coerenti con i contenuti del richiamato comma 6 del PTR.

Per quanto attiene alla verifica del consumo di suolo, ribadito che le previsioni della Variante e delle Varianti precedenti non comportano l'inserimento di nuove aree edificabili e di nuova SUL all'esterno del centro abitato, si riporta di seguito il documento allegato alla deliberazione della Giunta Regionale 27 luglio 2015, n. 34-1915, avente per titolo "Approvazione del documento "Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte-edizione 2015", quale strumento conoscitivo di riferimento per le politiche regionali inerenti la tutela dei suoli e per l'attuazione della normativa urbanistica regionale, degli obiettivi e delle strategie del Piano territoriale regionale e del Piano paesaggistico regionale in materia di contenimento del consumo di suolo." pagine 128-129:

Il consumo di suolo nei comuni della provincia del Verbano Cusio Ossola al 2013

I dati riportati nella tabella che segue sono da considerarsi indicativi. La metodologia utilizzata (cfr. par. 2.2) risulta, infatti, pienamente attendibile alla scala regionale e provinciale, mentre a livello comunale, pur costituendo il riferimento per definire l'ordine di grandezza del fenomeno, richiede analisi di dettaglio per l'esatta quantificazione delle superfici consumate.

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
VERBANIA	3.745	839	22,41	42	1,11	68	1,80	949	25,34

dal quale si rileva come la città di Verbania rispetti i limiti stabiliti dall'art. 31:

$$839 \text{ (ha)} \times 3\% = 25,34 > 22,41$$

Per quanto attiene alla istanza n.16 si ribadisce quanto precisato verbalmente: l'ambito esteso del Monte Rosso è classificato dal P.R.G. come "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale – Parchi pubblici urbani e comprensoriali -lettera G-" al fine di tutelare l'estesa area boschiva della parte superiore del Monte Rosso, dalle possibili iniziative private a fini trasformativi. L'attività floricola in quel sito risulta presente da svariati anni, quindi in epoca ben precedente all'adozione del P.R.G. vigente. Il coltivatore proprietario delle aree per riconoscere l'attività dell'azienda ha presentato istanza di modifica della destinazione di Uso pubblico chiedendo la classificazione puntuale di area floricola. L'Amministrazione a tutela complessiva dell'ambito interessato ha invece ritenuto di mantenere la classificazione di Uso pubblico, applicando il disposto del comma 5 dell'art.16 "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" delle Norme di Attuazione che prevede: Nelle aree destinate a parco per il gioco e lo sport potranno essere mantenute le colture e le attività agricole esistenti, quando ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area, a condizione che ciò non ne impedisca comunque la percorribilità pedonale e ciclabile e che risulti definito mediante convenzione approvata dal Consiglio Comunale; con la sottoscrizione della Convenzione il Comune intende tutelare quella porzione del Monte Rosso da possibili passaggi di proprietà e di attività, modifiche colturali o quant'altro. Pertanto si ribadisce che l'attività floricola era già esistente e l'applicazione del comma 5 dell'art.16 delle N.A. tutela l'interesse pubblico generale rappresentato dall'area verde/boscata in quell'ambito del Monte Rosso.

Per quanto attiene agli stralci di raffronto (PR3) delle istanze 6, 13 e 16 le trasformazioni di forma e superficie delle aree boscate derivavano dal mero adeguamento di dette aree alle previsioni del P.P.R.; lo strumento sovraordinato infatti riporta le aree boscate come rilevate dal Piano forestale; conseguentemente erano stati aggiornati gli areali secondo quanto previsto dal P.P.R. Tuttavia in esito all'osservazione pervenuta dalla Provincia del V.C.O. con nota del che non condivide un adeguamento parziale al P.P.R. riferito a parte delle aree boscate, si procede d'ufficio al ripristino della situazione ex ante. Pertanto la situazione vincolistica torna ad essere quella originariamente prevista dal P.R.G. vigente, risolvendo così l'osservazione mossa.

Punto 3

Per quanto attiene alla Tabella 1 in particolare e come già segnalato in altre occasioni, non viene specificato il criterio adottato per la definizione "Superficie consumata dalle previsioni", riscontrando inoltre la contraddizione nella declaratoria: se si tratta di previsioni non si tratta di superficie consumata e viceversa. La Variante individua previsioni di areali entro le quali troverà attuazione l'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente che, come meglio specificato oltre, in applicazione delle Norme di Attuazione del P.R.G., l'intervento non potrà saturare l'areale di previsione, ma solo consentire una soluzione progettuale considerata maggiormente idonea dal proponente. Pertanto non si comprende come sia stata calcolata la superficie già consumata e come possa essere definita consumata se come detto la previsione non corrisponde all'effettiva occupazione dell'edificio esistente.

Si ribadisce inoltre che l'ampliamento degli areali rappresenta un incentivo alla riqualificazione degli immobili, affinché l'intervento di recupero risponda sia alle nuove norme tecniche in materia di sicurezza delle costruzioni, che alle norme per il contenimento energetico, restituendo così edifici più efficienti e rispondenti alle mutate esigenze dell'abitare, senza per questo prevedere nuove aree di edificazione.

Per quanto riguarda la Tabella 2 e in particolare il concetto di consumo di suolo applicato alla presente Variante, si rimanda a quanto trattato successivamente

Punto 4

Con la presente si ribadisce che la Variante proposta procede unicamente ad ottimizzare le previsioni originarie del P.R.G. trattando singole aree, al fine di rendere effettivamente operative le previsioni del Piano. Non si tratta di una operazione che interviene sul quadro strutturale del P.R.G. ma solo di gestione dello stesso che, come noto, adottato nel febbraio 2003 e approvato nel gennaio 2006, necessariamente può vedere superate alcune previsioni a livello puntuale, e le nuove previsioni introdotte dalla Variante non modificano il quadro complessivo. In particolare per quanto riguarda le istanze nn. 2, 3, 6, 44 e 45, trattasi di proprietà di particolare estensione quantitativa, in questi casi il P.R.G. ha puntualmente suddiviso il lotto di proprietà distinguendo tra l'area pertinenziale riferita all'edificio residenziale esistente, classificata in area edificata -art.18 delle N.A.- e la restante parte estesa della proprietà in area non edificabile (sia essa art.28 o 30 delle N.A.), ciò al fine di evitare possibili frammentazioni della proprietà con la possibilità, utilizzando la SUL ammissibile per l'ampliamento dell'edificio originario, di prevedere soluzioni progettuali che portino alla realizzare di nuove costruzioni nelle aree libere. La Variante quindi mantiene il criterio originario, estendendo la classificazione dell'area edificata nell'intorno della preesistenza al fine, come già ribadito, di consentire una maggiore flessibilità della soluzione progettuale, che risulti comunque sempre contenuta nell'estensione del fabbricato esistente e non consenta, come detto, la frammentazione dei volumi.

In questo contesto è tenuto conto che le aree interessate non rientrano in ambiti tutelati sotto il profilo ambientale, le previsioni di trasformazione non presentano una portata che possa modificare il quadro complessivo delle matrici flora, fauna, biodiversità ed ecosistemi. E' del tutto evidente che trattandosi di aree edificate esistenti che già ammettono una previsione di ampliamento, la potenzialità massima di persone insediabili non muta, ma è altresì del tutto evidente che entrando nel dettaglio del singolo intervento, possono esserci impatti antropici differenti se nell'edificio andranno a convivere ad esempio 2 o 6 persone; l'espressione utilizzata nel DTP: è possibile ipotizzare lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico del comparto residenziale è quindi da ricondurre a questo aspetto, del tutto pleonastico ma di dettaglio, dove all'interno della previsione generale di potenziale impatto generato dalle aree edificabili previste dal P.R.G., la pressione potenziale sulle matrici ambientali varia al variare delle persone che effettivamente si insedieranno: invariato se la riqualificazione non porta ad insediare un numero diverso rispetto agli attuali residenti o alla previsione di ampliamento previsto dal P.R.G., inferiore se l'edificio ancorché ristrutturato porterà ad insediare un numero inferiore di residenti. Quanto sopra deve però essere ricondotto all'impatto potenziale generato dal P.R.G. sull'intero territorio, ma in questo caso, come più volte ribadito, la Variante non modificando i parametri di intervento, ma intervenendo solo per favorire maggiori alternative planovolumetriche delle previsioni progettuali, non altera l'equilibrio complessivo originario del territorio tenuto conto, poiché contenute nelle previsioni originarie del P.R.G.

Per quanto attiene il consumo di suolo nulla da eccepire sulla declaratoria generale, ma come già evidenziato la proposta di Variante non tratta nuove aree di insediamento all'esterno del centro abitato ma aree ove le urbanizzazioni primarie sono già esistenti.

Nel caso dell'ampliamento degli areali con destinazione ad area edificata (art.18 delle N.A.) a mente dell'art.3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia) così come innovato dall'art.10 comma 1, lettera b) della Legge 120/2020, gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono incrementi di volumetria, ovvero SUL, in base alle norme locali di riferimento, rientrano nella categoria di intervento della ristrutturazione edilizia e non già nella categoria della nuova costruzione; ne consegue che detti interventi rientrano nel novero della manutenzione del patrimonio edilizio esistente e non nelle previsioni di espansione della della

città, della densificazione o conversione di terreno, non determinano quindi sfrangiamento del bordo urbano, creazione di lotti residuali, previsioni isolate; ricadono nelle previsioni delle N.A. del Piano che limita la copertura dell'area di intervento e quindi devono rispettare il rapporto di copertura entro il 40% dell'areale; le parti libere dall'edificazione e dall'ampliamento poste all'interno dell'area classificata dal P.R.G. come esaurita, e trattandosi di intervento complessivo, occorre procedere con la sistemazione delle aree libere con una permeabilità di almeno il 50% della superficie di intervento.

Infine, trattandosi di previsioni che classificano come edificata (art.18 delle N.A.) solo una porzione della proprietà, al fine di garantire l'inedificabilità sulla restante parte del lotto, trova applicazione l'art.36 comma 4 delle norme di Piano che dispone la separazione dei reflui (smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere), con la predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale, adottando misure tecniche quali: il convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previo pre-trattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc. al fine di garantire la c.d invarianza idraulica.

Nel caso della previsione indicata come Osservazione n.11, che introduce in particolare con la Scheda n.105 bis la previsione di nuova edificazione, sul lotto non edificato di estensione pari a 3.760,00 mq è prevista una SUL pari a 264,00 mq (secondo la legge urbanistica regionale corrispondenti a 9 abitanti equivalenti). Tenuto conto di tutto quanto sopra richiamato, si ribadisce che la superficie di previsione urbanistica non corrisponde alla superficie che sarà trasformata dalla nuova edificazione (come peraltro si evince dal rapporto: area del lotto pari a 3.760,00 mq / SUL pari a 264,00 mq); inoltre contestualmente, la Variante nello stesso ambito urbano di riferimento, prevede la soppressione della Scheda n.41 che consentirà di mantenere ad area a verde non edificabile una superficie di 15.157,00 mq.

Inoltre il P.R.G. vigente aveva già previsto compensazioni di aree a standard a verde pubblico fruibile nel caso di successive varianti; infatti a fronte della quantità minima di aree a standard a verde pubblico fruibile richiesta dalla normativa rispetto al dimensionamento del P.R.G. quantificata in 1.838.155,00 mq, l'effettiva previsione di aree a verde fruibili previste dal P.R.G. vigente risulta pari a 4.909.493,00 mq (rif. Relazione Tecnica del P.R.G.) con un surplus pari a oltre il 250%; considerato altresì che le varianti al P.R.G. approvate complessivamente rientrano nei limiti delle varianti parziali, il surplus sopra citato risulta ancora disponibile. Infine dette aree sono presenti con estensioni varie e uniformemente distribuite sul territorio.

Per tutto quanto sopra si ritiene che i contenuti e la portata della Variante n.38, come riportato nella tabella 3.2 Quadro analitico degli effetti, non incide sul quadro generale degli impatti previsti originariamente con l'approvazione delle previsioni del P.R.G., ma al più differisce per condizioni puntuali e localizzate, gestibili alla scala dell'intervento edilizio.

Inoltre le varianti approvate nel corso della vigenza del P.R.G., come si evince dai diversi DTP prodotti, rappresentano sempre un affinamento rispetto alle previsioni originarie, senza mutare il quadro urbanistico complessivo e senza generare un effetto cumulativo degli impatti che comporti un quadro ambientale differente dall'originario."

Viste le suddette osservazioni formulate dall'Ufficio Urbanistica, si rileva che il riferimento mancante a pag. 3 (per mero errore materiale), relativo alla nota della Provincia del V.C.O., è la D.D. n° 268 dell'11/02/2022 pervenuta con nota prot. 9274 del 16.02.2022.

Alla luce della suddetta nota integrativa è pervenuto il seguente contributo tecnico:

Arpa Piemonte (ns. prot. 11573 del 28/02/2022):

“In seguito all'analisi della documentazione pervenutaci si ritiene che la Variante Parziale 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.”

Nel merito, Arpa rileva l'opportunità di prevedere forme di compensazione in relazione agli interventi di cui all'istanza n° 9 (trasferimenti volumetrico da Via al Cenacolo a Corso Italia) e all'osservazione n° 11 (trasferimento volumetrico da Via al Lavatoio/Via Torino a Via Vigne Alte) in quanto *“prevedono consumo di suolo libero con previsioni di nuove edificazioni”*.

Al riguardo, si precisa tuttavia che l'area sita in Corso Italia (oggetto di atterraggio della volumetria corrispondente a 500 mq di SUL) risulta già edificata con presenza di edifici esistenti, e che le N.A. del vigente PRG (*Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale*) su tale area prevedono parametri ed indici edificatori che vincolano percentualmente l'utilizzo del suolo, rappresentando di fatto un elemento di tutela ambientale.

Diversamente, per quanto attiene l'osservazione n° 11, trattasi ad oggi di area libera classificata come *Art. 28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano*, pertanto si ritiene condivisibile la necessità di individuare misure di compensazione e mitigazione ambientale proporzionate agli impatti stessi, coerenti con la tipologia di impatto e con il contesto territoriale ed ambientale interferito. Al fine di garantirne e valutarne la reale attuazione e efficacia è necessario che tali misure trovino riscontro nelle N.A. del P.R.G. vigente, che siano individuate cartograficamente le aree, o le possibili aree, destinate alle compensazioni ambientali in modo da valutare l'idoneità e la funzionalità rispetto al contesto ambientale in cui verranno inserite e, infine che siano monitorate attraverso adeguati indicatori di monitoraggio.

A tal fine, si ritiene adeguato specificare che gli interventi di compensazione ambientale dovranno essere progettati con particolare attenzione al Torrente San Giovanni.

Gli obiettivi che tali interventi dovranno perseguire sono:

- aumentare il grado di naturalità
- aumentare il grado di biodiversità

Questi obiettivi possono essere raggiunti attraverso interventi selvicolturali sviluppati in tratti di sponda o ambiti di pertinenza fluviale.

Ulteriori obiettivi sono:

- aumentare il grado di sicurezza
- raggiungere il massimo grado di minimizzazione della pericolosità geoidrologica
- costituire elementi di presidio territoriale

Questi obiettivi possono essere raggiunti con l'attuazione di interventi di sistemazione delle forme di dissesto geoidrologico, sia attivi che quiescenti, ma anche attraverso interventi di prevenzione e di manutenzione.

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 variante parziale n° 38 al P.R.G. vigente, fatte salve le seguenti prescrizioni:

1. in relazione all'intervento di cui all'osservazione n° 11 (trasferimento volumetrico da Via al Lavatoio/Via Torino a Via Vigne Alte) dovranno essere individuate misure di compensazione e mitigazione ambientale proporzionate agli impatti previsti, coerenti con la tipologia di impatto e con il contesto territoriale ed ambientale interferito. Al fine di garantirne e valutarne la reale attuazione ed efficacia è necessario che tali misure trovino riscontro nelle N.A. del P.R.G. vigente, che siano individuate cartograficamente le aree, o le possibili aree, destinate alle compensazioni ambientali in modo da valutare l'idoneità e la funzionalità rispetto al contesto ambientale in cui verranno inserite e, infine che siano monitorate attraverso adeguati indicatori di monitoraggio.

Si ritiene adeguato specificare che gli interventi di compensazione ambientale dovranno essere progettati con particolare attenzione al Torrente San Giovanni.

Gli obiettivi che tali interventi dovranno perseguire sono:

- aumentare il grado di naturalità
- aumentare il grado di biodiversità

Questi obiettivi possono essere raggiunti attraverso interventi selvicolturali sviluppati in tratti di sponda o ambiti di pertinenza fluviale.

Ulteriori obiettivi sono:

- aumentare il grado di sicurezza
- raggiungere il massimo grado di minimizzazione della pericolosità geoidrologica
- costituire elementi di presidio territoriale

Questi obiettivi possono essere raggiunti con l'attuazione di interventi di sistemazione delle forme di dissesto geoidrologico, sia attivi che quiescenti, ma anche attraverso interventi di prevenzione e di manutenzione.

La natura e l'entità degli interventi di compensazione ambientale dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale e definiti nell'ambito di apposita convenzione da stipularsi, nonchè garantiti attraverso idonea polizza fidejussoria.

2. Per gli interventi interessati da alberature, si invita ad eseguire gli abbattimenti e la rimozione di vegetazione solo dopo avere verificato l'assenza di nidificazione in corso dell'avifauna e al di fuori della stagione riproduttiva dell'avifauna.

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 12,30.

Verbania, 1° marzo 2022

I componenti dell'Organo Tecnico Comunale:

Dott. Marina Della Lucia

Geom. Enrico Favagrossa

Dott. 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