



# Città di Verbania

5° DIPARTIMENTO - SERVIZI AL TERRITORIO

UFFICIO AMBIENTE

Via Brigata Valgrande Martire n. 8 – 28921 Verbania

tel. 0323 542467

[ambiente@comune.verbania.it](mailto:ambiente@comune.verbania.it)

**ORGANO TECNICO COMUNALE (O.T.C.)  
PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.I.A./V.A.S.  
D.Lgs. 152/2006, L.R. 40/1998, L.R. 56/1977**

**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 PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA "EX MIRALAGO" – CENTRO STORICO DI INTRA – CORSO MAMELI/VIA DE BONIS – Soc. Housing Srl, Cemp SaS, Seven Srl.**

**VERBALE DI SEDUTA del 04/05/2023.**

Il giorno 4 maggio 2023 alle ore 9,00 presso la sede dell'Ufficio Ambiente, si è riunito l'Organo Tecnico Comunale (OTC), 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).

Sono presenti:

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

Si dà atto in proposito che, viste le caratteristiche della proposta di piano di recupero di libera iniziativa 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. 7 comma 6 del D.Lgs. 165/2001, il quale ha trasmesso in proposito una nota tecnica acquisita al ns. prot. N° 24895 del 04/05/2023 ed allegata al presente verbale quale parte integrante e sostanziale.

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

ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., con D.G.C. n° 82 del 17/02/2023 è stata adottata la proposta di piano di recupero di libera iniziativa "Ex Miralago" presentata dalle Soc. Housing Srl, Cemp SaS, Seven Srl: l'obiettivo primario del piano di recupero è la riqualificazione architettonica ed energetica dell'Ex Albergo Miralago, sito in Corso G. Mameli 173 a Intra, dismesso dalla destinazione turistico-ricettiva nel 2020 e già oggetto di parziale trasformazione ad uso residenziale.

Con l'intervento previsto dal piano di recupero verrà completata la riconversione dell'edificio ad uso residenziale, con la sola eccezione del piano terra che conserverà un'attività terziaria sul fronte lago e sarà destinato a servizi per la residenza nella parte retrostante.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 43 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., la suddetta proposta di piano di recupero di libera iniziativa 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 23/02/2023 al 23/04/2023 la proposta di piano di recupero di libera iniziativa è stata pubblicata;
- con nota prot. N° 11528 del 23/02/2023, l'Ufficio Ambiente ha dato avvio alla procedura di verifica di VAS con relativa consultazione degli Enti competenti in materia ambientale di seguito elencati:
  1. Ministero della cultura – Soprintendenza;
  2. Arpa – Dipartimento Territoriale Piemonte Nord est;
  3. Provincia del VCO;
  4. ASL VCO;

A seguito di quanto sopra, entro i previsti termini procedimentali si dà atto che:

- non sono pervenute osservazioni;
- sono pervenuti i pareri/contributi tecnici da parte degli Enti competenti in materia ambientale di seguito elencati, di cui si riportano testualmente le conclusioni:

1. Ministero della Cultura – Soprintendenza (ns. prot. 17105 del 22/03/2023): *"Considerato che l'attuale proposta del piano di recupero dell'edificio "Miralago" prevede la conversione della destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale dell'immobile, proponendo una*

*riqualificazione stilistica attraverso un linguaggio architettonico contemporaneo e una ulteriore sopraelevazione di un piano della struttura, e che tale sopraelevazione concorre ad accentuare la già presente difformità dell'edificio rispetto all'omogeneità della cortina edilizia dal punto di vista tipologico, planivolumetrico e stilistico, ritenendo questo un elemento di criticità che genera un impatto paesaggistico altamente percepibile nel contesto circostante;*

*Tutto ciò considerato, pur accogliendo favorevolmente la proposta di riqualificazione dell'immobile e la sua destinazione residenziale, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ritiene opportuna per gli aspetti di tipo storici, architettonici, urbanistici e paesaggistici, l'assoggettabilità del presente piano di recupero di libera iniziativa "Miralago" alla Valutazione Ambientale Strategica."*

2. Arpa - Dipartimento Territoriale Piemonte Nord est (ns. prot. 17768 del 27/03/2023): *"Valutata la documentazione predisposta dal Proponente per la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, si ritiene che il PdR "Miralago" possa essere escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica a condizione che siano tenute in considerazione le indicazioni espresse nel precedente paragrafo."*

I suddetti pareri/contributi tecnici vengono allegati al presente verbale quali parti integranti e sostanziali per i necessari approfondimenti di cui alle indicazioni ed alle osservazioni degli Enti competenti.

Si rileva un'incongruenza in merito ai dati relativi al fabbisogno annuo per la fertirrigazione della facciata verde, peraltro già evidenziata nella nota tecnica del geologo dott. Marco Carmine, che dovrà essere opportunamente verificata e chiarita nelle successive fasi progettuali.

In merito alle criticità espresse dalla Soprintendenza relativamente all'impatto paesaggistico dell'intervento considerato il contesto e la cortina edilizia del lungolago, si ritiene che tale aspetto puntuale possa essere demandato alla successiva fase progettuale urbanistico-edilizia, nell'ambito della quale sarà comunque necessaria l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 e ss.mm.ii.

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. 29/02/22016 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 piano di recupero di libera iniziativa "Ex Miralago" presentata dalle Soc. Housing Srl, Cemp SaS, Seven Srl ed adottata con D.G.C. n° 82 del 17/02/2023, a condizione che nella successiva fase progettuale vengano recepite le osservazioni/indicazioni operative di cui al paragrafo 3 del contributo tecnico di Arpa Piemonte e del parere espresso dal Ministero della Cultura - Soprintendenza.

Il presente verbale verrà trasmesso al Dirigente competente, per l'assunzione del provvedimento conclusivo del 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 11,00.

Verbania, 04/05/2023

I componenti dell'Organo Tecnico Comunale:

Dott. Marina Della Lucia

Geom. Enrico Favagrossa