



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BIELLA, NOVARA,
VERBANO-CUSIO-OSSOLA E VERCELLI

Novara, <data del protocollo>

Al Comune di Verbania
PEC

Risp. al prot. n. 2488 del 27.02.2023
Class. 34.28.10/837

Oggetto: VERBANIA – Corso Mameli, 173 - Via De Bonis
Piano di Recupero di libera iniziativa “Miralago” - Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
Proponente: Società Housing Srl, Cemp Sas, Seven Srl
Indirizzo: Corso Mameli, 173, Via De Bonis
Richiedente: Società Housing Srl, Cemp Sas, Seven Srl - Privato
Comune di Verbania - Pubblico

PARERE NEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. - art. 12 D. Lgs.
152/2006 e s.m.i.)

PARERE DI COMPETENZA

Con riferimento all’istanza pervenuta di cui in oggetto, relativa al Piano di Recupero di libera iniziativa “Miralago”, presentato con istanza dalle Società Housing Srl, Cemp Sas e Seven Srl, accolto con Delibera della Giunta Comunale del Comune di Verbania n. 82 del 17/02/2023, ai sensi della legge n. 457 del 05.08.1978 e dell’art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i., e di cui si richiede la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i.;

Verificato che il territorio comunale di Verbania ricade nell’Ambito paesaggistico n. 12 “*Fascia costiera Nord del Lago Maggiore*” e che, con riferimento alla ricognizione effettuata dal Piano Paesaggistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 233-35836 del 7 ottobre 2017, l’area in oggetto risulta sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 142 comma 1 lettera b) del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., e che l’immobile risulta appartenere alla cortina edilizia che delimita l’area tutelata paesaggisticamente ai sensi dell’art. 136 comma 1 lettera c) e d) del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., in forza del D.M. 28/02/1953 “*Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del lago Maggiore site nell’ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio*”;

Considerato che l’immobile oggetto del piano di recupero, un ex albergo di 6 piani fuori terra con caratteristiche architettoniche e linguaggio stilistico moderno, risulta inserito nella cortina edilizia connotata da edifici di tipo tradizionale mediamente di 4 piani fuori terra e con tetti a falde che fronteggia il lungolago di Corso Mameli a Verbania località Intra, area di elevato valore paesaggistico e altamente visibile dalle viste pubbliche e da lago;

Tenuto conto che alla Tavola P4 delle *Componenti Paesaggistiche* del PPr, l’immobile risulta parte del tessuto edilizio individuato come *Luoghi di villeggiatura e centri di loisir con Morfologia edilizia m.i.2*, e che Via Mameli risulta individuata come *Percorso Panoramico*, con riferimento a quanto previsto dalle Norme di Attuazione per le suddette componenti;

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. Si ricorda che il rapporto ambientale dovrà contenere una considerevole documentazione fotografica dell'area con foto-inserimenti delle opere a breve e ampio raggio comprese le viste percepibili da lago, le valutazioni circa l'inserimento delle nuove opere rispetto alla caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e della cortina edilizia del lungolago, ricercando un intervento maggiormente armonico rispetto alle preesistenze edilizie adiacenti e alle altezze medie della cortina edilizia storica nel suo insieme, al linguaggio architettonico e alle finiture proposte.

Si rammenta che si rende necessario accertare la totale conformità degli interventi con il Piano Paesaggistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017. Si ricorda, inoltre, che dalla data di tale approvazione non sono consentiti sugli immobili e aree tutelate interventi in contrasto con le prescrizioni ivi contenute.

Si sottolinea che, per le successive fasi di pianificazione e progettazione, nelle aree tutelate ai sensi della Parte III del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i., ogni modificazione dello stato di fatto deve risultare compatibile con le superiori esigenze connesse alla tutela del paesaggio, così come previsto dall'art. 9 della Costituzione e dalle disposizioni del Codice, e che i nuovi interventi non possono pertanto proporre un'incongrua trasformazione del contesto paesaggistico. In tali ambiti tutelati risulta pertanto necessario che i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico presentino alle Amministrazioni competenti il progetto degli interventi, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i., la quale costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

Si ricorda, infine, all'amministrazione comunale che, come previsto dall'articolo 46 comma 2 delle Nda dovrà adeguare il Prg al Ppr entro ventiquattro mesi dall'approvazione del Ppr stesso, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

Infine si rappresenta che, esclusivamente sotto il profilo della tutela archeologica, esaminati gli elaborati progettuali, si è verificato che le opere in progetto non ricadono in aree interessate da procedimenti di tutela in essere o in corso di istruttoria sotto il profilo archeologico, pertanto quest'Ufficio non ritiene, allo stato attuale delle conoscenze, che il piano in programma possa comportare un significativo impatto sull'eventuale patrimonio archeologico sepolto.

Il presente atto potrà subire variazioni o annullamento (principio di autotutela) ove la documentazione risulti imprecisa oppure successivamente si riscontrino situazioni o ritrovamenti non accertabili preliminarmente.

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta e si ringrazia.

I RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO
arch. Sara L. Mantica / dott.ssa Elisa Lanza

IL SOPRINTENDENTE
dott.ssa Michela Palazzo

*Documento firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate*

