

TRASMISSIONE VIA PEC

*N. di prot. nell'oggetto del messaggio PEC.
Dati di prot. nell'allegato "segnatura.xml"*

Servizio B.B2.04
Pratica n. K13_2023_00839

Spett. Comune di Verbania
Via F.lli Cervi, 5
28921 Verbania (VB)
istituzionale.verbania@legalmail.it

e p.c. Provincia del VCO
Pianificazione territoriale e urbanistica
protocollo@cert.provincia.verbania.it

Riferimento prot. Comune di Verbania n. 11528 del 23/02/2023 prot. Arpa n. 18065 del 23/02/2023.

Oggetto: Comune di Verbania – Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica – Piano di Recupero di libera iniziativa “MIRALAGO” – Corso Mameli/Via De Bonis Housing Srl, Cemp Sas, Seven Srl.- ex art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. Osservazioni al Rapporto Preliminare.

Con la presente si trasmettono le osservazioni relative all'intervento in oggetto. Contestualmente si chiede che, ai sensi dell'art. 20 comma 7 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e come specificato dalla D.G.R. 9 giugno 2008, n.12-8931, vengano comunicate a questa Agenzia le conclusioni del procedimento di Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS.

Distinti saluti.

Il Dirigente Responsabile
del Dipartimento territoriale Piemonte Nord Est
Dott. Jacopo Mario Fogola
(firmato digitalmente)

Referente dell'Istruttoria del Procedimento
Antonia Di Natale
tel. 011 19680950
e-mail: a.dinatale@arpa.piemonte.it
JMF/la/ad

Allegati: Osservazioni al Rapporto Preliminare

**DIPARTIMENTO TERRITORIALE PIEMONTE NORD EST
ATTIVITÀ DI PRODUZIONE NORD EST**

Riferimento prot. Comune di Verbania n. 11528 del 23/02/2023 prot. Arpa n. 18065 del 23/02/2023

Comune di Verbania

Piano di Recupero di libera iniziativa

“MIRALAGO”

Corso Mameli/Via De Bonis

Housing Srl, Cemp Sas, Seven Srl.

Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS – ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Osservazioni al Rapporto Preliminare

Redazione	Funzione: Collaboratore tecnico professionale Nome: Ing. Antonia DI NATALE	
Verifica	Funzione: Collaboratore tecnico professionale I.F. Valutazioni Ambientali Nome: Dott.ssa Laura ANTONELLI	
Approvazione	Funzione: Il Dirigente Responsabile del Dipartimento Territoriale Piemonte Nord Est Nome: Dott. Jacopo Maria FOGOLA	

1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione del Rapporto Preliminare (RP) redatto per la procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Recupero (PdR) di libera iniziativa "MIRALAGO" - Housing Srl, Cemp Sas, Seven Srl, nel Comune di Verbania Corso Mameli/Via De Bonis.

L'analisi considera i criteri riportati nell'Allegato I del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e le indicazioni presenti nelle *Linee guida per l'analisi e la caratterizzazione delle componenti ambientali a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS* del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente¹.

Nell'ambito di questa Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, Arpa, quale soggetto con competenze in materia ambientale ai sensi dell'art. 5 punto s del D. Lgs.152/2006 e s.m.i., fornisce il proprio contributo a supporto tecnico scientifico degli Enti coinvolti nel procedimento, secondo quanto previsto dal punto 1.2, lettera d, della D.G.R. 25-2977 del 29 febbraio 2016.

Si rammenta che non saranno trattati gli aspetti riguardanti il rischio geologico, idrogeologico e sismico, oltre quelli inerenti agli aspetti geotecnici e alla stabilità dei fronti, poiché con la D.G.R. 33-1063 del 24 novembre 2010 l'esercizio delle funzioni in materia di prevenzione dei rischi geologici è stato trasferito da Arpa Piemonte alla Regione Piemonte, con decorrenza 1° dicembre 2010, ai sensi della legge regionale 27 gennaio 2009, n. 3.

2. Caratteristiche del PdR "MIRALAGO" (ex All. I, punto 1, di cui alla Parte II del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i.)

L'area oggetto d'intervento si trova nel territorio della Città di Verbania, nel centro storico di Intra, lungo Corso G. Mameli 173 (fg.63 mapp. 244 NCT) ed è identificata attualmente come ex albergo "Miralago". L'attività a destinazione turistico-ricettiva è stata dismessa nel 2020.



Il Piano di Recupero in esame deve effettuare la Verifica di assoggettabilità a VAS in quanto attuativo di P.R.G.C. vigente che non ha svolto la procedura di VAS essendo stato approvato precedentemente all'applicazione della relativa normativa: la Verifica si limita *"ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati"*.

¹ Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente (SNPA) istituito con la Legge 28 giugno 2016, n. 132, Sistema a rete che riunisce in un'unica identità le 21 Agenzie Regionali (ARPA) e Provinciali (APPA), oltre a ISPRA.

Il PdR prevede un intervento di “recladding - il rifacimento dell’involucro dell’edificio e il suo efficientamento energetico e tecnologico con l’individuazione della sagoma da conservare e la rimozione degli elementi incoerenti”.

Nello specifico vengono previsti (cfr. RP, pag. 14):

- rifacimento delle facciate esterne sia nelle parti opache che trasparenti, con la messa in opera di materiali corrispondenti ai criteri CAM e performanti dal punto di vista energetico;
- impiego di tecnologie impiantistiche ad alta efficienza con utilizzo di fonti rinnovabili - “parco solare” sulla copertura, impianto geotermico;
- realizzazione di una “facciata verde” sul prospetto a Lago, abbinata alla parziale destinazione a verde della copertura (nella parte non occupata da un “parco solare”)²;
- rimozione, sui due fronti dell’edificio (su Corso G. Mameli e su Via De Bonis), del tamponamento in alluminio del locale ristorante al Piano Primo e rimozione di elementi incoerenti;
- rimozione dei balconi esistenti permetterà l’eliminazione dei ponti termici e la costruzione di nuove terrazze;
- ampliamento al Piano Quinto, la cui facciata su Corso Mameli verrà allineata a quella dei livelli sottostanti;
- sopraelevazione del fabbricato con la creazione di un Piano Sesto, previa demolizione della copertura a falde inclinate.



Fig. 2 – Confronto della facciata dell’edificio esistente e Render di progetto – da RP, pagg. 11 e 14

Per quanto concerne la valutazione, secondo i criteri indicati al punto 1 dell’Allegato I, si osserva quanto segue:

- a. in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l’ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;**

La variante costituisce quadro di riferimento per i progetti derivanti dalla sua attuazione.

- b. in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;**

Nessuna.

² Da RP, pag. 24: “Ricercatori del settore sostengono che 1 mq di parete verde assorbe dall’aria 2,3 kg di CO₂ e produce 1,7 kg di ossigeno (miglioramento clima urbano); ϖ abbattere le temperature estive all’interno delle abitazioni anche oltre 4° C, comportando una riduzione dei consumi per il condizionamento dell’aria intorno al 40%”

c. la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

Nessuna.

d. problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;

Gli interventi previsti potrebbero sollevare problemi ambientali in relazione alle matrici acqua, suolo, aria, rumore, rifiuti.

e. la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Nessuna

3. Caratteristiche degli impatti potenziali del piano e delle aree che ne possono essere interessate (ex All. I, punto 2, di cui alla Parte II del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i.)

Lo scopo dell'applicazione delle procedure di VAS agli strumenti per la *"pianificazione territoriale e della destinazione dei suoli"* è garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali durante il procedimento di adozione e di approvazione. La fase di screening determina se e come procedere nel processo di VAS. In essa occorre applicare, in forma semplificata, criteri e metodi di valutazione ambientale al fine di verificare se lo strumento sottoposto a *Verifica* possa avere effetti significativi sull'ambiente.

La valutazione ambientale si basa sul principio di prevenzione.

Valutata la documentazione predisposta dal Proponente si fanno le seguenti considerazioni.

Acqua

A fronte della dichiarazione riportata a pag. 38 del RP: *"Per quanto riguarda le acque meteoriche raccolte dal volume del fabbricato, verranno smaltite nella rete fognaria esistente che scorre al di sotto di C.so G. Mameli e di Via De Bonis, analogamente allo stato attuale"*, si invita a valutare il recupero parziale o totale delle acque meteoriche, ad esempio per l'alimentazione degli sciacqui dei servizi igienici, l'irrigazione di aree verdi e l'alimentazione di eventuali vasche antincendio (PTA 2021-Norme di Piano-Titolo III, art. 38, commi 1 e 2).

Si ricorda che il D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., Parte Terza, stabilisce all'art. 104 comma 1 che *"è vietato lo scarico diretto nelle acque sotterranee e del sottosuolo"* e all'art. 113 comma 4 che *"è comunque vietato lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche nelle acque sotterranee"*. Restano comunque validi tutti i disposti previsti dal Piano di Tutela della Acque, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte 2 novembre 2021, n. 179-18293, artt. 25 e 27.

Da quanto emerge dal RP, non risultano chiare e congruenti le informazioni tecniche relative sia all'impianto geotermico, sia al dimensionamento della vasca di accumulo d'acqua e alle necessità idriche ai fini irrigui.

A pag. 38 si rilevano, infatti, i seguenti dati:

- *L'azienda produttrice indica un fabbisogno idrico di 1,5 mc/mq all'anno per un totale di 1500 mc, avendo la facciata verde del progetto in esame una superficie di circa 100 mq (quindi un fabbisogno giornaliero di circa 4 m³/giorno);*
- *il volume idrico in uscita dallo scambiatore di calore verrà stoccato in una vasca di riserva, senza collegamento alla rete delle acque pubbliche, e lasciato "riposare" per 24 ore;*
- *Sulla scorta delle valutazioni sopra espresse, il volume minimo della prevista vasca di raccolta dovrà essere pari, a fini cautelativi, a 2000 l (quindi 2 m³).*

Ricordando che il pozzo e l'eventuale scarico dovranno preventivamente essere autorizzati dall'autorità competente, si formulano, sulla base della documentazione disponibile, le seguenti osservazioni. Mancano informazioni relative a:

- portate di acqua in uscita e recapiti dell'impianto a fronte del prelievo previsto di 3l/s dal pozzo;
- presenza di rilevatori di temperatura di funzionamento dell'impianto, soprattutto in uscita, sia in regime estivo che invernale;
- cosa succede quando l'acqua accumulata nella vasca supera in volume le necessità irrigue della facciata e quando il tempo di riposo è insufficiente, rispetto alle 24h previste, considerati i 2 m³ della vasca inferiori ai 4 m³ necessari giornalmente a fini irrigui;
- presenza/assenza di un sensore di troppo pieno e di rilevatori di temperatura nella vasca di accumulo.

L'area si colloca a circa 20 metri dalla sponda del lago Maggiore ed è classificato e normato entro la Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIb7. Si prende atto di quanto previsto nel RP:

- a pag. 68: *"il quadro del dissesto del PRGC vigente individua, per l'area, potenziali dissesti legati alla dinamica lacustre, a fronte dei quali ha predisposto idonea normativa per l'utilizzazione urbanistica, come esplicitato al precedente paragrafo 5.2.1.2; la perimetrazione del PRGC risulta, pertanto, coerente con la perimetrazione del PGRA"*;
- pag. 28: *"valgono su tutto il Piano le indicazioni secondo cui ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso, vale a dire che eventuali impianti dovranno essere realizzati a quote compatibili con quelle di previsto allagamento, rischio che dovrà essere esplicitato con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni potenzialmente a rischio"*.

Si rimanda la valutazione di tali aspetti agli enti e/o uffici preposti.

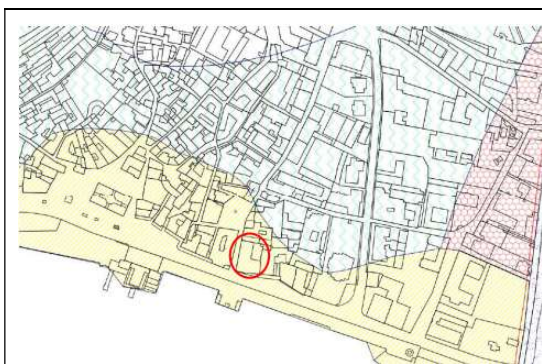


Fig. 3 - Estratto, non in scala "Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" - da RP pag. 27

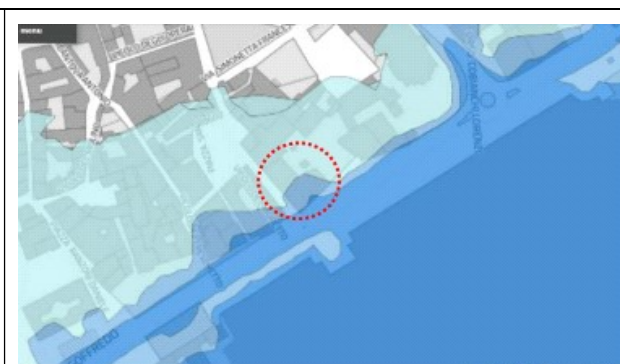


Fig. 4 - PGRA - Scenari di alluvioni - geoservizio Regione Piemonte - da RP pag. 68

Atmosfera

Per quanto riguarda la fase di realizzazione delle opere, l'impatto sulla matrice sarà dovuto principalmente all'emissione di polveri ed inquinanti connessi alle lavorazioni di costruzione (escavazione, movimentazione del materiale, ecc.) e all'utilizzo di macchinari e mezzi. Considerando che i cantieri si svilupperanno in centro abitato e saranno inevitabilmente in prossimità di recettori sensibili, sarà necessario prevedere l'adozione di opportuni accorgimenti tecnico/esecutivi volti al contenimento delle emissioni di polveri ed inquinanti.

Pressioni antropiche: rumore, rifiuti, inquinamento luminoso

L'ambito in cui si inserisce è individuato come Classe IV Aree di intensa attività umana. Si prende atto di quanto dichiarato dal proponente a pag. 44 del RP *"Tale classificazione acustica è compatibile con l'insediamento in oggetto in quanto trattasi di classe acustica coerente con l'ambiente urbano, non risulta in contrasto con la zonizzazione comunale e non ne comporta modifiche"*.

Sono fatti salvi gli adempimenti previsti in fase di cantiere e gli eventuali titoli autorizzativi in deroga per il superamento dei limiti acustici imposti dal regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose.

Per i rifiuti di cantiere sarà necessario individuare le varie tipologie di rifiuto da allontanare, le aree di deposito temporaneo, utilizzando tutti gli accorgimenti atti ad evitare impatti sulle matrici ambientali. I diversi materiali dovranno essere identificati da opportuna cartellonistica ed etichettati come da normativa in caso di rifiuti contenenti sostanze pericolose (es manufatti contenenti amianto che dovranno essere smaltiti tramite le corrette operazioni stabilite dalla normativa vigente). A titolo collaborativo, si ricorda che i materiali di demolizione, i residui fangosi del lavaggio betoniere, del lavaggio ruote, e di qualsiasi trattamento delle acque di lavorazione devono essere trattati ai fini della raccolta, deposito o stoccaggio recupero/riutilizzo o smaltimento ai sensi del D. Lgs. n.152/ 2006 e s.m.i.

Relativamente al tema dell'inquinamento luminoso si ricorda che la normativa di riferimento è la Legge regionale 24 marzo 2000, n. 31 (Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche), modificata dalla Legge regionale n. 3 del 09 febbraio 2018 (Vigente dal 02/03/2018).

4. Conclusioni.

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.