



Comune di Novara
Servizio Ambiente Verde pubblico
Strade Pubblica Illuminazione

UOC Sviluppo Sostenibile
Tutela Ambientale del Territorio

OGGETTO: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante Parziale al PRG ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i. relativa al progetto di trasformazione urbana dell'area sita in Via Wild - Sant'Agabio - Esclusione dalla fase di valutazione

Richiamati:

il D.lgs n. 152/2006 e s.m.i. “Norme in materia ambientale”
la L.R. 40/1998 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”
la L.R. 56/77 così come modificata dalla L.R. 3/2013 e L.R. n. 17/2013

Premesso che:

Il Servizio Governo del Territorio, a seguito di istanza formulata da parte della Soc. LIND srl , ha predisposto il progetto di Variante parziale formata ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77, riguardante l'area denominata “*Ex-Wild*” situata nell'omonima Via Wild quartiere Sant'Agabio.

Da vigente PRG, l'area è ricompresa in parte all'interno del cosiddetto “*Polo Tecnologico T4b*” di Sant'Agabio, e in parte come “*Ambito a prescrizione specifica di riqualificazione urbana U26*”. Rispetto a tali distinte consistenze, la variante prevede l'unificazione delle due aree, attribuendo un unico cambio di destinazione urbanistica, nello specifico viene introdotto un uso produttivo interno esistente Mix P dell'ambito T4, sopprimendo quindi le destinazioni MixR: il tutto avviene tramite il recupero edilizio degli edifici esistenti, con annessi ampliamenti e nuove realizzazioni.

La trasformazione riguarda una superficie territoriale di 12.781 mq, che attualmente è occupata da due fabbricati A e B utilizzati come magazzino e depositi.

Si dà menzione di un altro fabbricato C, che ospitava il locale palestra a servizio dell'ex-opificio , di cui si è provveduto nel 2018 alla sua demolizione.

La superficie territoriale comprende anche la quantità di 71 mq, destinati alla cabina Enel posta in ingresso alla Via Pigafetta, porzione che tuttavia rimane esclusa dalla modifica d'uso, permanendo su questa la definizione di Servizio Tecnico e Tecnologico a servizio della zona.

Dal punto di vista progettuale, nell'ottica di una più organica riqualificazione del compendio esistente, si prevede di attuare:

- la ristrutturazione ed ampliamento interno del fabbricato A da destinare a deposito di merci varie non pericolose
- la ristrutturazione edilizia ed ampliamento del fabbricato B da adibire a deposito di materiali edili
- nuova realizzazione sulla parte U26 già oggetto di demolizione

- area a parcheggio pubblico di 1.281 mq
- area a verde pubblico attrezzato di 640, 50 mq

La viabilità esistente non subisce modifiche, prevedendo invece sistemazioni esterne degli accessi per agevolare l'ingresso e l'uscita dei mezzi pesanti e le connesse attività di carico/scarico.

Atteso che:

- ai sensi del comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., nella formulazione conseguente alle modifiche introdotte dalle LL.RR. nn. 3/2013 e 17/2013, le varianti parziali di cui al comma 5 del medesimo art. 17, sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS; si è proceduto pertanto alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla fase di valutazione della procedura di V.A.S., secondo la procedura dettata dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e così come prescritto dalla citata normativa regionale.
- ai sensi del comma 10 dell'art. 17bis della LR. 56/77:
 - l'Amministrazione responsabile dei procedimenti di cui al medesimo articolo svolge il ruolo di autorità competente per la VAS, purchè dotata della struttura di cui all'art. 3bis;
 - i provvedimenti in merito alla VAS sono formulati sulla base dei contributi espressi dai soggetti con competenza ambientale;
- Il Comune di Novara è dotato di Autorità Competente/Organo Tecnico Comunale, presso il Servizio Ambiente individuata nell'Unità Organizzativa Complessa "*Sviluppo Sostenibile e Tutela Ambientale del Territorio*", avente specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, a cui è stata attribuita la responsabilità dei procedimenti di VIA e di VAS;

Con Delibera n. 50 del 19/07/2021 la variante in argomento è stata adottata dal Consiglio Comunale, unitamente al Documento Tecnico Preliminare e con Determina Dirigenziale del Servizio Governo del Territorio n. 34 del 04/08/2021 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale.

Con nota del 23/08/2021 Prot. n. 77696 la scrivente Autorità Competente VAS, rendeva disponibile l'elaborato tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S., unitamente agli altri elaborati di interesse inoltrando la richiesta del parere di competenza ex-art. 12 del D.lgs 152/06, ad ARPA Dipartimento Provinciale di Novara e ad ASL NO individuati quali soggetti territorialmente competenti in materia ambientale.

A completamento dei pareri resi necessari in tale fase di verifica, si dà evidenza che con precedente nota del 11/08/2021 Prot. n. 74943 il Servizio Governo del Territorio aveva inviato richiesta integrata di parere alla Provincia di Novara e alla Soprintendenza, nell'ambito del procedimento urbanistico ex-art. 17 c. 7 L.R. 56/77

Con nota acquisita in data 23/09/2021 P.G. n. 87117, **Arpa** ha espresso il proprio contributo tecnico, con il quale vengono formulate valutazioni e osservazioni, di cui si riporta una sintesi.

Traffico e viabilità

Arpa evidenzia che sarebbe stato opportuno svolgere un'analisi degli impatti dello stato di progetto sullo stato di fatto, eseguendo dei rilievi dei flussi di traffico esistenti; non condivide pertanto la valutazione fatta di non rilevanza degli effetti ambientali della variante in assenza di una analisi oggettiva e riscontrabile. Anche la quota prevista di traffico residenziale, legata alla presenza del custode, doveva essere considerata, in termini di effetti cumulativi del traffico indotto in un contesto urbano soggetto a continue trasformazioni urbanistiche e viabilistiche, non potendo escludere impatti sulle componenti aria e rumore a livello locale.

Aria

Nel rilevare che il rapporto preliminare prende in considerazione solo l'intervento derivante dalla variante senza considerare gli effetti cumulativi e sinergici, e per quanto si preveda un contributo strumentalmente non rilevabile, Arpa rammenta che ad oggi l'impatto indotto dal traffico veicolare in ambito urbano resta problematico, e di conseguenza ogni nuovo apporto in termini di traffico indotto contribuisce al peggioramento di una condizione da tempo negativa anziché concorrere al risanamento della qualità dell'aria.

Pertanto al fine di contenere e mitigare gli effetti del traffico indotto, contestualmente al recupero urbano, si devono costantemente promuovere e incentivare la mobilità lenta, l'uso dei mezzi di trasporto pubblico e/o l'uso ridotto e consapevole dell'auto privata, quale sistema di locomozione esclusivo.

Acque

Arpa osserva che gli approfondimenti inerenti la dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche, sarebbero stati opportuni già in questa fase pianificatoria, anziché rinviarli alla fase progettuale, e pertanto rinnova le raccomandazioni generali per lo smaltimento delle acque meteoriche, verificando la soggiacenza della falda freatica affinché possa essere scongiurato lo scarico diretto o comunque l'immissione nelle acque sotterranee come indicato dall'art. 104, comma 1, e dall'art.113, comma 4, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Amianto

Per tale componente Arpa raccomanda di prestare la massima attenzione in una eventuale fase di ristrutturazione, svolgendo le operazioni di trattamento, rimozione e smaltimento dei materiali contenenti amianto, secondo le specifiche normative sanitarie e ambientali vigenti.

Suolo e sottosuolo

Arpa ritiene corretta l'analisi svolta sulla perdita delle alberature di alto fusto esistenti nell'area, che sarà compensata attraverso la messa a dimora di analoghe essenze in aree di proprietà comunale, rileva tuttavia che l'incremento delle superfici impermeabili e la riduzione delle presenze arboree, induce effetti che sebbene compensati su vasta scala, influiscono negativamente sulla gestione delle acque meteoriche e sul microclima locale.

Viene inoltre condivisa la valutazione fatta dal proponente circa la necessità di effettuare una indagine ambientale del suolo-sottosuolo, in relazione alla pregressa attività di arrostimento della pirite.

Rumore

Riguardo alla compatibilità acustica dell'intervento, Arpa non condivide la proposta di modifica del PZA, finalizzata a inserire tutta l'area in Classe IV, aumentando di una classe acustica anche le aree adiacenti. A tale proposito viene infatti rilevato che le opere in progetto sono ampiamente compatibili con una classe acustica III, come indicato dalla DGR Piemonte n. 85-3802/2001 che inserisce in classe III le *“aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”*. Inoltre, l'innalzamento proposto renderebbe più marcata la criticità attualmente esistente. Suggestisce quindi di declassare l'area attualmente posta in classe IV in III, portando da classe III a classe II l'area posta a confine nord est.

Energia

Arpa raccomanda l'adozione di soluzioni progettuali e tecniche finalizzate al contenimento energetico degli edifici.

Sulla base dei contenuti presi in esame nel Documento Tecnico preliminare elaborato dal proponente, e dei contributi pervenuti, si riportano di seguito le proprie valutazioni di merito, relativamente ai principali impatti ambientali attesi dalla realizzazione della Variante.

Dall'analisi dei documenti si evince che l'area interessata dal progetto in esame è attualmente parzialmente dismessa, o quantomeno sottoutilizzata, e pertanto il progetto di trasformazione nella sua configurazione finale prevede la conversione di un'area pari a 12.781 mq a destinazione funzionale Mix P, tale da poter riqualificare l'area e favorirne una nuova alternativa economica/produttiva.

Il progetto si propone infatti unitario e ruota attorno agli esistenti fabbricati risalenti agli anni 70 del secolo scorso, sede dell'allora ex-cotonificio Wild, in seguito adibiti a lavanderia industriale fino alla cessazione avvenuta nel 1999.

Contributo fondamentale alla rivitalizzazione “produttiva” dell'area, è dato dall'unificazione dei due ambiti in cui l'area risulta attualmente definita dal PRG, di cui l'uno è il cosiddetto “*Polo Tecnologico T4b*”, l'altro è “*Ambito a prescrizione specifica di riqualificazione urbana U26*”: attraverso questa scelta verrebbe realizzato un riordino funzionale dell'attuale presidio, che da un raffronto speditivo con i contenuti del PTR, appare coerente con il principio ormai consolidato di contenimento del consumo di suolo.

Si rileva quindi, favorevolmente, che, al fine di dare concreto insediamento a nuove attività economiche e produttive, è stato proposto un progetto orientato a soddisfare le esigenze di riuso, che tuttavia non troverebbe attuazione per effetto del regime normativo definito dal vigente P.R.G., motivo per cui è necessario procedere con la presente variante.

La particolare localizzazione dell'area, e cioè nel quartiere di Sant'Agabio, richiama l'attenzione alla prossimità del Polo Chimico – Industrie di Rischio di Incidente Rilevante: in base alle analisi svolte nell'ambito della variante adottata con DCC 55 del 28/06/2017 ai fini dell'approvazione dell'elaborato RIR, l'intervento in esame si sarebbe collocato nel raggio delle lesioni reversibili, generate dagli eventi tossici dello stabilimento denominato Albite, ovvero nella fascia cosiddetta di “Osservazione”.

Tuttavia, poiché risulta verificato dagli atti del CTR (Comitato Tecnico Regionale), che lo stabilimento Albite è stato dismesso, per tutta la parte riguardante il deposito e la lavorazione delle sostanze pericolose, è possibile affermare che l'intervento in progetto non subisce, né produce interferenze, in termini di rischio per la salute delle persone che a vario titolo avranno permanenza nel nuovo insediamento.

Dal punto di vista degli aspetti acustici il proponente ha predisposto la Verifica di Compatibilità Acustica dell'area posta in variante urbanistica, ad esito della quale viene proposto di attribuire la classe acustica IV a tutta l'area, nel presupposto che le classi acustiche debbano uniformarsi alle destinazioni d'uso esistenti e/o in previsione, prevedendo quindi una modifica del PZA che caratterizza l'area in parte in classe IV e in parte in classe III.

Pur ritenendo corretto, in linea generale, che la classe acustica da associare ad una data area del territorio debba essere ragionevolmente coerente e corrispondente all'uso del suolo, occorre tuttavia tener presente che una fascia acustica, per quanto appropriata alla singola destinazione d'uso del singolo edificio, può non essere necessariamente coerente rispetto agli usi adiacenti, a fronte dei quali potrebbe rivelarsi nel complesso priva di adeguatezza.

A tale proposito, e in accordo con quanto osservato da ARPA, la soluzione individuata in variante, diversamente da quanto ipotizzato dal proponente, non potrà che incrementare le zone in accostamento critico già presenti tra classe I e classe IV, a sud-est e a nord-ovest dell'area.

Vi è da dire peraltro, che l'esistenza nel PZA di un accostamento critico, come evidenziato dal proponente non giustifica un aggravamento dello stesso, e sarebbe in contrasto con lo spirito di operare le scelte più cautelative in ordine al clima acustico di una zona.

Peraltro come rilevato da Arpa, le attività che si prevede di insediare (deposito, stoccaggio merci, parcheggio e rimessa camper) hanno più similarità con una classe III che con una classe IV, anche in considerazione del contesto territoriale di inserimento, che presenta caratteristiche, per popolazione e attività antropiche, meglio riconducibili alla citata classe III.

Le attività in progetto, non si conformano esattamente alle definizioni della classe IV, alla quale è invece associato il rumore derivante da intenso traffico veicolare, da alta densità di popolazione e di attività commerciali ed artigianali, tutte sorgenti che non risultano caratterizzare l'area di studio. Pertanto da un confronto tra le due classi, quella che appare più adeguata è la classe III, che meglio contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di tutela previsti dalla normativa.

Tale revisione non contrasta con l'effettivo utilizzo del suolo previsto in variante, ovvero con la trasformazione in area Mix P, e comporterà una riduzione dell'accostamento critico esistente tra la classe IV e I.

Dovrà essere pertanto recepita, in fase di approvazione della variante, la revisione del PZA, al fine di rendere meglio coerenti le previsioni urbanistiche con la pianificazione acustica, azionando l'area oggetto di variante in classe III.

Relativamente agli aspetti viabilistici, nel rapporto preliminare, non sono riportate informazioni e dati e/o analisi anche sintetiche, riguardanti lo stato di fatto e di progetto: a tale riguardo, viene dichiarato un impatto non rilevante, basato solo sul numero presunto degli automezzi diretti ai fabbricati A, B, e C.

Per quanto possa anche non attendersi particolari criticità dovute ad un limitato incremento di traffico indotto, ciò non rende oggettivamente attendibile la “*non rilevanza*” degli effetti, in assenza di una rappresentazione dello stato ante-operam, in un areale calcolato: un'invarianza sostanziale, rispetto agli attuali flussi di traffico, va ragionevolmente supportata attraverso una verifica più esaustiva, che contempra un'indagine sul funzionamento e l'attraversamento veicolare che avviene sulla rete interessata, in ragione delle diverse origini e destinazioni.

In considerazione del tipo di intervento, e del presumibile modesto incremento di traffico, si ritiene che una valutazione più oggettiva di tale componente, possa essere resa nella fase di attuazione della variante, e cioè nel caso di SUE (se previsto), o in fase di progetto edilizio, unitamente alla Valutazione di Impatto Acustico che potrà meglio avvalersi degli esiti dello studio del traffico ai fini della definizione del rumore prodotto dall'incremento di traffico.

Tale approfondimento servirà ad avvalorare e confermare in maniera più oggettiva la dichiarata non significatività dell'impatto viabilistico.

Tutto ciò premesso

- **dato atto** che al termine stabilito per l'invio del parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale non è pervenuto il parere di ASL, della Provincia di Novara e della Soprintendenza;
- **dato atto** altresì che non sono pervenute osservazioni di carattere ambientale, nel periodo previsto di pubblicazione della variante;
- **richiamato** il contributo fornito da Arpa Dipartimento di Novara che ha esplicitato le proprie osservazioni come sopra riportato;

- **valutato** in definitiva sulla base del contributo reso da Arpa quale soggetto competente in materia ambientale, dei contenuti del rapporto preliminare di verifica e delle risultanze della propria attività tecnico-istruttoria, che la variante in oggetto non richiede una ulteriore valutazione, poiché nel complesso non si rilevano particolari aggravii riguardanti le matrici ambientali;
- **richiamato** infine l'art. 14 della L.R. 56/77, come modificata dalla L.R. 3/2013, secondo cui la compatibilità acustica delle aree oggetto di nuova previsione o trasformazione, viene analizzata e valutata nell'ambito della procedura di VAS;

L'Autorità Competente

per i motivi sopra espressi stabilisce di escludere la variante riguardante l'area denominata "Ex- area Wild" sita in Via Wild Sant'Agabio, dalla successiva fase di valutazione ambientale strategica, nel rispetto delle prescrizioni di seguito indicate, da inserire nelle disposizioni normative del progetto.

Traffico

In fase di progetto edilizio, dovrà essere presentata, unitamente alla Valutazione di Impatto Acustico, una verifica su come il traffico veicolare indotto incide sui flussi di traffico ante-operam, in relazione alle intersezioni stradali di riferimento e interessate dall'attraversamento dei veicoli in uscita e in ingresso dall'insediamento. Tale verifica deve tener conto della distribuzione oraria dei flussi indotti, ed anche della quota di traffico residenziale legata alla presenza dell'alloggio del custode. Gli esiti dovranno essere trasmessi all'Autorità Competente.

Aria

Al fine di contenere e mitigare gli effetti del traffico indotto, contestualmente al recupero urbano si conferma l'opportunità di orientarsi su eventuali e possibili misure in campo di trasporto pubblico e mobilità sostenibile, la cui fattibilità può essere meglio definita in occasione della attuale predisposizione del nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

Acque

A tutela della falda freatica, dovrà essere rispettato quanto indicato nel Documento Tecnico Preliminare, attuando le indagini necessarie a verificare l'effettiva possibilità di disperdere le acque meteoriche provenienti dalla superfici coperte.

In tale evenienza, dovranno comunque essere previsti sistemi e modalità di dispersione nel sottosuolo, tali da impedire ogni possibile scarico diretto o comunque l'immissione nelle acque sotterranee come indicato dall'art. 104, comma 1, e dall'art.113, comma 4, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i, rispettando nel caso le modalità previste dalla Deliberazione Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977.

Tali attività di accertamento e fattibilità di dispersione nel sottosuolo, dovranno essere fatte in fase di progettazione, e comunque rendicontate in fase di istanza di titolo abilitativo.

Amianto

In relazione a tale componente, e nel caso fosse prevista una fase di ristrutturazione, deve essere prestata la massima attenzione alla individuazione di materiali contenenti amianto, che dovranno essere trattati, rimossi e smaltiti secondo le specifiche normative sanitarie e ambientali vigenti.

Suolo-sottosuolo

In relazione alla sottrazione delle 12 alberature di alto fusto, dovrà essere presentata, in fase di istanza di titolo abilitativo, una proposta di ripiantumazione, che interessi eventualmente anche aree e/o parchi pubblici, laddove sia ritenuto adeguato e di giusta localizzazione.

A tal fine si raccomanda di prendere preliminarmente contatti con l'Ufficio Progettazione del verde, che fornirà le indicazioni del caso.

Relativamente allo stato qualitativo del suolo-sottosuolo, si conferma la necessità di svolgere un'indagine ambientale e di caratterizzazione, come proposto nel DTP, data la pregressa attività sul sito, che induce a non escludere possibili contaminazioni.

Dovranno pertanto essere effettuati, prelievi di campioni di terreno distribuiti uniformemente nell'area, a diverse profondità, sia per escludere la presenza di rifiuti che di sostanze in concentrazione superiore alla soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, all. 5 alla parte IV Titolo V del d.lgs 152/06 e s.m.i, in relazione alla specifica destinazione d'uso.

Energia

In relazione alle tematiche del risparmio energetico, deve essere previsto l'impiego delle migliori tecniche e soluzioni disponibili relativamente alle prestazioni energetiche e contenimento energetico degli edifici.

Rumore

Relativamente alla compatibilità della variante con la Classificazione acustica, e alla luce degli usi attuali presenti nel conteso, e futuri in progetto, e del raffronto effettuato tra le classi potenzialmente ammissibili (IV e III), ed al fine di evitare ulteriori contatti critici dove insiste l'ambito di intervento, con le aree circostanti, si riconosce il classamento in Classe acustica III dell'isolato in trasformazione, secondo quanto sopra in istruttoria.

In sede di approvazione della variante, pertanto dovrà essere riconosciuta e stabilita la successiva revisione della classificazione acustica.

Il presente provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS è trasmesso all'Autorità Procedente per gli atti conseguenti e reso pubblico attraverso la pubblicazione sul sito web del Comune. Viene inoltre trasmesso ad ARPA, ASL, Provincia di Novara.

L'Autorità Competente per la VAS
Ing. Anna Maria Bonalana