



**PARERE MOTIVATO**  
**n.172 dell'1 Ottobre 2019**

**OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità per la Variante allo strumento urbanistico generale, tramite procedura Suap, per ampliamento attività produttiva esistente e cambio di destinazione d'uso. Ditta Girasole Immobiliare s.a.s. nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR).**

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS**

**PREMESSO CHE**

- con la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio", la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- l'art. 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale", concernente "procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e s.m.i, prevede che in caso di modifiche minori di piani e programmi che determinino l'uso di piccole aree a livello locale, debba essere posta in essere la procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 del medesimo Decreto;
- l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente a cui spetta l'adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l'elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs 152/2006, stabilisce che sia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del medesimo Decreto, la Commissione Regionale per la VAS, nominata con DGR 1222 del 26.07.16;
- con Deliberazione n. 791 del 31 marzo 2009 la Giunta Regionale ha approvato le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante;
- con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione Regionale VAS, per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi funzione svolta ora dalla Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA);
- con Deliberazione n. 1646 del 7 agosto 2012 la Giunta Regionale ha preso atto del parere della Commissione VAS n. 84/12 che fornisce le linee di indirizzo applicative a seguito del c.d. Decreto Sviluppo;
- con Deliberazione n. 1717 del 3 ottobre 2013 la Giunta Regionale ha preso atto del parere della Commissione VAS n. 73/13 che ha fornito alcune linee di indirizzo applicativo a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 58/2013;



- La Commissione VAS si è riunita in data 1 Ottobre 2019 come da nota di convocazione in data 30 Settembre 2019 prot. N.418506;

**ESAMINATA** la documentazione trasmessa dal Comune di San Martino Buon Albergo con nota acquisita al protocollo regionale al n.331997 del 24.07.2019, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per la Variante Urbanistica tramite procedura suap. Ditta Girasole Immobiliare s.a.s. nel Comune di San Martino Buon Albergo,

**PRESO ATTO CHE** sono pervenuti i seguenti pareri da parte dei soggetti competenti in materia ambientale:

- Parere n.89853 del 12.09.19 assunto al prot. Reg. al n.393892 del 12.09.19 di ARPAV;
- Parere n.4880 del 20.09.19 assunto al prot. Reg. al n.405783 del 20.09.19 dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

pubblicati e scaricabili al seguente indirizzo internet <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

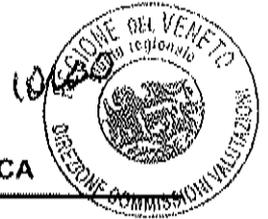
**ESAMINATI** gli atti, comprensivi del RAP, della Valutazione di Incidenza Ambientale n. 177/2019 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

**CONSIDERATO CHE** l'oggetto della presente Verifica di Assoggettabilità VAS è la proposta di variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 31.12.2012 n.55 per ampliamento dell'attività produttiva esistente e cambio di destinazione d'uso dell'area di pertinenza da Agricola a Commerciale, in variante allo strumento urbanistico generale, in Comune di San Martino Buon Albergo. Sull'area, urbanisticamente a destinazione agricola, insiste da tempo un fabbricato a destinazione mista, commerciale e residenziale, oggi completamente dismesso ed in stato di abbandono. La proposta prevede quindi la completa riqualificazione dell'area attraverso la demolizione dell'attuale edificio e la costruzione di un nuovo complesso edilizio. L'area è attualmente completamente compresa nella fascia di rispetto stradale derivante dal fatto che, in zona a destinazione agricola, la stessa si sviluppa per una profondità di 40 mt; con il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'area da Zona E-Agricola a Zona D3-economicoproductiva-direzionale e commerciale, la fascia di rispetto si ridurrà a 20 mt, permettendo la realizzazione dell'edificio in progetto, nella zona centrale del lotto. Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, che si svilupperà su di un solo piano, con annessa una porzione interrata di mq 330 ca. (superficie pari a quella attualmente presente, che verrà ricollocata in corrispondenza del sedime del nuovo edificio), accessibile mediante scivolo carraio sul retro dell'edificio. Sono previsti parcheggi in ragione di 1/1 rispetto alla superficie commerciale totale, compreso il piano interrato.

Dalla relazione tecnica si evidenzia che *"Le necessarie limitazioni imposte dal rispetto delle fasce di rispetto stradali generano un potenziale fabbricato di forma trapezoidale, che si è voluto alleggerire mediante l'inserimento di una corte interna, pensata anche per proteggere gli avventori dal rumore del traffico e creare quindi una piccola oasi nel contesto del traffico esterno."*

Non sarà modificato l'accesso carraio attuale, né per dimensione né per posizionamento. Le porzioni residue dell'area, per circa 2.500 mq saranno sistemate a verde. Secondo quanto evidenziato nel RAP *"L'area di progetto è in parte servita (energia elettrica e telefono) ed in parte necessita di nuovi allacciamenti, in particolare per il servizio di acquedotto. Lo scrivente ha già effettuato un colloquio presso Acque Veronesi, che ha confermato la fattibilità del nuovo allaccio."* La valutazione è stata condotta in osservanza della procedura previste dalla normativa vigente.

Il Valutatore nel RAP ha esaminato il quadro dello stato ambientale dell'area approfondendo le analisi delle componenti ed elementi ambientali di maggior interesse e significatività ambientale del contesto locale, approfondendo i temi più significativi relativi alla variante in esame.



Si precisa, altresì, che per le matrici *Suolo e sottosuolo, acque e agenti fisici* sono state redatte apposite relazioni specialistiche, in atti, (*Relazione geologica, modellazione geotecnica e caratterizzazione sismica del sottosuolo - Valutazione previsionale di impatto acustico - Studio del traffico ed impatto viabilistico*).

Nel RAP il Valutatore dichiara che *“relativamente alla gestione delle acque, saranno rispettate le prescrizioni della “Relazione geologica, modellazione geotecnica e caratterizzazione sismica del sottosuolo”, assicurando quindi la sicurezza idraulica e idrogeologica. Gli Habitat e la biodiversità non vengono interessati né modificati dal progetto. A livello paesaggistico ed architettonico non sono state previste opere di mitigazione. A livello insediativo non sono state riscontrate esigenze di mitigazione o compensazione.”*

**VISTA** la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA, in data 1 ottobre 2019, dalla quale emerge che la Variante allo strumento urbanistico generale, tramite procedura Suap, per ampliamento attività produttiva esistente e cambio di destinazione d'uso - Ditta Girasole Immobiliare s.a.s. nel Comune di San Martino Buon Albergo, non debba essere sottoposta a procedura VAS, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, a condizione che vengano rispettate le indicazioni/prescrizioni e/o raccomandazioni di cui agli studi specialistici allegati al RAP, specificatamente: *Relazione geologica, modellazione geotecnica e caratterizzazione sismica del sottosuolo - Valutazione previsionale di impatto acustico - Studio del traffico ed impatto viabilistico*.

**ATTESO** che in fase di attuazione dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP, nelle relazioni specialistiche (*Relazione geologica, modellazione geotecnica e caratterizzazione sismica del sottosuolo - Valutazione previsionale di impatto acustico - Studio del traffico ed impatto viabilistico*) e con le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità ambientali consultate nonché gli esiti della relazione istruttoria tecnica VincA n. 177/2019.

#### VISTE

- La Direttiva 2001/42/CE
- La L.R. 11/2004 e s.m.i.
- Il D.lgs 152/06 e ss.mm.ii.
- La DGR 791/2009
- La DGR 1646/2012
- La DGR 1717/2013

### TUTTO CIÒ CONSIDERATO ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGETTARE ALLA PROCEDURA V.A.S.

la "Variante Urbanistica tramite procedura SUAP Ditta Girasole Immobiliare s.a.s. nel Comune di San Martino Buon Albergo", in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, a condizione che vengano rispettate le indicazioni/prescrizioni e/o raccomandazioni di cui agli studi specialistici allegati al RAP e specificatamente: *“Relazione geologica, modellazione geotecnica e caratterizzazione sismica del sottosuolo” - “Valutazione previsionale di impatto acustico” - “Studio del traffico ed impatto viabilistico”*.



In sede di attuazione devono ottemperarsi le seguenti prescrizioni:

- mettere in atto tutte le indicazioni e le misure di mitigazione e/o compensazione previste nel RAP e nelle relazioni specialistiche: *"Relazione geologica, modellazione geotecnica e caratterizzazione sismica del sottosuolo"* – *"Valutazione previsionale di impatto acustico"* – *"Studio del traffico ed impatto viabilistico"*.
- Recepire tutte le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate.
- Recepire gli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale:
  - dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:
    - A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
    - B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
    - C. siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 199 del 25/10/2016 e n. 240 del 07/12/2016 della Commissione Regionale VAS.

**Da ultimo si sottolinea che, in conformità a quanto previsto dal D. Lgs 152/06 parte seconda e ss.mm.ii. e in particolare dagli artt. 4, 5 e 6, la valutazione effettuata ha la finalità di assicurare che l'attuazione del piano/programma, sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.**

**La valutazione non attiene a questioni afferenti la procedura urbanistica espletata.**

Il Presidente  
della Commissione Regionale VAS  
(Direttore della Direzione Supporto Giuridico Amministrativo e Contenzioso)  
Dott. Luigi Masia

Il presente parere è controfirmato anche dal Direttore dell'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA quale responsabile del procedimento amministrativo

Il Direttore di UO  
Commissioni VAS VINCA  
Dott. Geol. Corrado Soccorso