



PARERE MOTIVATO
n.91 del 24 Maggio 2019

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità per la "Prima Variante al Piano Urbanistico Attuativo Produttivo denominato "ZTO D2/d – Area EST" della Ditta Maxi Di s.r.l.". Comune di San Bonifacio (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 NUVV) 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 NUVV);
- 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 24 Maggio 2019 come da nota di convocazione in data 23 Maggio 2019 prot. n. 201142;

ESAMINATA la documentazione trasmessa dal tecnico incaricato, per conto della ditta proponente, con nota acquisita al protocollo regionale al n.90939 del 05.03.2019, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per la Prima Variante al Piano Urbanistico Attuativo Produttivo denominato "ZTO D2/d" della Ditta Maxi Di s.r.l. nel Comune di San Bonifacio;

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

- Nota del 25.03.19 assunta al prot. reg. al n. 119940 del 26.03.19 di Alta Pianura Veneta;
- Parere n. 2980 del 4.04.19 assunto al prot. reg. al n. 137783 del 5.04.19 del Comune di Belfiore;
- Parere n. 36040 dell'8.04.19 assunto al prot. reg. al n. 140397 dell'8.04.19 di ARPAV,
- Nota n. 135893 del 4.04.19 del Genio Civile di Verona;
- Parere n. 2152 del 18.04.19 assunto al prot. reg. al n. 158341 del 18.04.19 del Distretto delle Alpi Orientali;
- Parere n. 76441 dell'8.05.19 assunto al prot. reg. al n. 180656 dell'8.05.19 dell'ULSS 9,

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. 70/2019 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

PRESO ATTO che il Responsabile del Procedimento ha fatto pervenire dichiarazione attestante che entro i termini non sono pervenute osservazioni;

CONSIDERATO CHE la "Prima Variante al Piano Urbanistico Attuativo Produttivo denominato "ZTO D2/d – Area EST" della Ditta Maxi Di s.r.l.", nel Comune di San Bonifacio, oggetto della presente istanza, è relativa alla variante sostanziale n. 1 di un PUA a destinazione commerciale "Z.T.O. D2/d" nel comune di San Bonifacio, già approvato con D.C.C. n. 37 del 01.12.2008 e successivo rilascio del Permesso di Costruire e delle varianti planimetriche non sostanziali intercorse. La "Prima Variante al Piano Urbanistico Attuativo Produttivo denominato "ZTO D2/d", ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., è finalizzata a migliorare quanto autorizzato in sede di valutazione della "Seconda Variante Planivolumetrica", relativamente alla viabilità interna e allo sviluppo della pista ciclabile, a ridefinire gli standard urbanistici secondo quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 50/2012 per le attività commerciali, a creare un bacino di laminazione con annessa adeguata rete di smaltimento acque meteoriche e a prorogare, tramite il provvedimento di approvazione della variante, l'efficacia del Piano Attuativo per altri dieci anni aggiuntivi.

L'area in oggetto è definita di "urbanizzazione consolidata", come descritta dall' Art. 30 delle Norme Tecniche del P.A.T. e in riferimento a tale area, il Consiglio Comunale, con D.C.C. n. 53 del 18.12.2017, ha approvato il P.I. del Comune di San Bonifacio, classificando l'area oggetto dell'intervento come A.T.O. P11 Z.T.O. D2/d economico-produttivo commerciale e industriale.



In prossimità dell'arginatura fluviale è presente la formazione di rilevato depositato dal Genio Civile, a seguito dell'escavazione del torrente Alpone, del quale è prevista la rimozione e la redistribuzione, lungo l'ambito di intervento del progetto di variante proposto, per l'ottenimento dei livelli e delle quote del nuovo piano quotato. Per la fascia di rispetto per gli allevamenti zootecnici intensivi, sulla base degli accordi sottoscritti tra le proprietà, finalizzati alla "bonifica ambientale del sito" in oggetto e a conoscenza dell'Amministrazione Comunale, nella proposta di variante si è evidenziata la fascia di rispetto, in riduzione a bonifica avvenuta, pari a 200 m. La richiamata riduzione della fascia di rispetto dell'allevamento da 300 m a 200 m, è quindi subordinata, secondo quanto evidenziato nel RAP, alla bonifica ambientale del sito in oggetto, diventando quindi elemento imprescindibile e condizionante per assentire alla realizzazione del lotto 6 (fabbricato G), area a destinazione artigianale - produttiva, individuato dalle tangenti alla curva della fascia di rispetto di 200 m degli allevamenti, nel punto di intersezione con il limite dell'ambito di intervento nei lati a sud e ad ovest e ciò ai fini della coerenza con la normativa vigente.

La quota di imposta degli edifici sarà, da rilievi tecnici in sito, pari a +28,50 m s.l.m., i marciapiedi attorno ai fabbricati ed i parcheggi a +28,30 m s.l.m., con eventuali lievi adeguamenti altimetrici in prossimità degli accessi, dove lo "zero relativo di progetto", +28,50 m s.l.m., è definito dalla quota dell'interno della rotatoria esistente. Gli edifici nei lotti 1,2,3 e 4 saranno sviluppati indicativamente su un unico livello fuori terra, mentre per gli edifici nei lotti 5A, 5B, e 6 si prevede un piano seminterrato con quota a pavimento a +25,00 m s.l.m. Inoltre, secondo quanto evidenziato nelle "Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A.", "Le aree a parcheggio esterne a raso o interne agli edifici di ciascun lotto saranno realizzate su piani aventi quota superiore alla originaria quota di campagna naturale individuata nella misura massima assoluta di +24.70 s.l.m.". L'edificio su lotto 5A su due livelli fuori terra di cui l'inferiore seminterrato a parcheggio esclusivo, quello a piano terra e piano primo a destinazione commerciale con la presenza anche di un cinema.

Complessivamente, secondo quanto evidenziato nella documentazione esaminata, lo standard a parcheggio è stato considerato quello a maggior carico urbanistico e pari "1mq/1mq" su superficie lorda di pavimento, superiore anche a quello previsto da regolamento regionale di cui all'allegato A al D.G.R. n 1047 18.06.2013 sulla L.R. 50/2012.

Si evidenzia come la proposta progettuale dovrà seguire il "layout distributivo" degli edifici e dei parcheggi come da documentazione esaminata.

Relativamente alla definizione dei potenziali effetti sulle matrici ambientali e antropiche considerate, si rileva come le conclusioni tracciate relativamente alle "emissioni di inquinanti prodotti" e alla potenziale "alterazione del clima acustico", come per altro paventato dalla richiamata possibilità/necessità di un monitoraggio acustico *post-operam*, non siano state sufficientemente motivate e dettagliate, ma solo considerate a "scala di ATO" e comunque non quantificate. Non risultano quindi sufficientemente valutate le potenziali variazioni dello stato delle matrici ambientali considerate con riferimento alle "emissioni di inquinanti prodotti" e alla potenziale "alterazione del clima acustico", anche in termini sinergici e cumulativi, non consentendo quindi di poter escludere la possibilità del verificarsi di effetti significativi su tali matrici ambientali, come per altro evidenziato anche nei pareri delle autorità ambientali consultate.

Con riferimento alla sicurezza e salute umana, si richiede inoltre un approfondimento delle considerazioni relative al reale piano d'imposta degli edifici correlato all'innalzamento del piano campagna attuale di circa 1,00 - 2,00 m, al fine di preservare l'area di urbanizzazione dai fenomeni di esondazione, anche secondo quanto evidenziato nello studio specialistico e soprattutto con riferimento agli edifici nei lotti 5A, 5B, e 6, per i quali si prevede un piano seminterrato con quota a pavimento a +25,00 m s.l.m., quota che appare inferiore rispetto ai succitati "1,00 - 2,00 m" di innalzamento del piano campagna. Anche in considerazione del fatto che l'art. 7 delle "Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A." indica che, "Le aree a parcheggio esterne a raso o interne agli edifici di ciascun lotto saranno realizzate su piani aventi quota superiore alla originaria quota di campagna naturale individuata nella misura massima assoluta di +24.70 s.l.m.".



Si chiede un maggiore dettaglio e approfondimento relativamente alla richiamata, ma non meglio definita, "*bonifica ambientale del sito*", elemento condizionante la realizzazione del "lotto 6";

VISTA la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV, in data 24 maggio 2019, dalla quale emerge che il RAP debba essere integrato con un maggior approfondimento relativamente alla valutazione delle "*emissioni in atmosfera*" e alla variazione del "*clima acustico*" dell'area oggetto di valutazione, determinati dalla realizzazione del nuovo parco commerciale, anche in termini sinergici e cumulativi, come del resto evidenziato anche dalle Autorità Ambientali consultate.

Si chiede, inoltre, di meglio dettagliare e chiarire le effettive quote di imposta degli edifici, al fine della tutela della sicurezza e salute umana e di preservare gli ambiti urbanizzati da potenziali fenomeni di esondazione, anche per innalzamento di falda, soprattutto con riferimento ai piani seminterrati. Relativamente alla citata "*bonifica ambientale del sito*", si chiede puntuale chiarimento e dettaglio;

VISTE

- La Direttiva 2001/42/CE
- La L.R. 11/2004 e s.m.i.
- L'art. 6 co. 3 del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii.
- La DGR 791/2009
- La DGR 1646/2012
- La DGR 1717/2013

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO
LA COMMISSIONE REGIONALE V.A.S.
RITIENE CHE**

il Rapporto Ambientale Preliminare relativo alla Prima Variante al Piano Urbanistico Attuativo Produttivo, denominato "ZTO D2/d" della Ditta Maxi Di s.r.l. nel Comune di San Bonifacio, debba essere integrato con un maggiore approfondimento relativamente alla valutazione delle "*emissioni in atmosfera*" e alla variazione del "*clima acustico*" dell'area oggetto di valutazione, determinati dalla realizzazione del nuovo parco commerciale, anche in termini sinergici e cumulativi, come del resto evidenziato anche dalle Autorità Ambientali consultate.

Si chiede, inoltre, di meglio dettagliare e chiarire le effettive quote di imposta degli edifici, al fine della tutela della sicurezza e salute umana e di preservare gli ambiti urbanizzati da potenziali fenomeni di esondazione, anche per innalzamento di falda, soprattutto con riferimento ai piani seminterrati. Relativamente alla citata "*bonifica ambientale del sito*", si chiede puntuale chiarimento e dettaglio.

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,

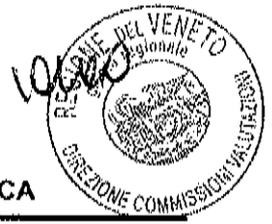


REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA



**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 Commissioni Valutazioni)
Dott. Luigi Masia

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

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

Il presente parere si compone di 5 pagine