



**PARERE MOTIVATO  
n.127 dell'11 luglio 2019**

**OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Parco Commerciale Scaligero" nel Comune di Lavagno (VR). Nuovo Rapporto Ambientale Preliminare aggiornato a seguito del Parere della Commissione Regionale per la VAS n. 49 del 14.03.2019.**

**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 11 Luglio 2019 come da nota di convocazione in data 10 Luglio 2019 prot. n.306412;

**PRESO ATTO CHE** con parere n.49 del 14.03.19 la Commissione Regionale per la VAS aveva disposto che *“premessa la necessità di verificare, anche dal punto di vista dimensionale e del numero degli edifici da realizzare, che la documentazione esaminata risulti coerente con quanto adottato con DGC 187/2018; il Rapporto Ambientale Preliminare relativo al “Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Parco Commerciale Scaligero”, nel Comune di Lavagno”, debba essere integrato assumendo e valutando le conclusioni tracciate nei richiamati studi specialistici nelle analisi degli effetti sulle matrici ambientali considerate, soprattutto con riferimento alle “Emissioni in atmosfera”, ai “Livelli di servizio”, al “Clima acustico” e alla “Matrice acque superficiali e sotterranee”, anche in termini sinergici e cumulativi”;*

**ESAMINATA** la documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di Lavagno con nota pec n. 7637 del 29.04.2019, acquisita al prot. regionale con n.167658 del 29.04.2019, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato “Parco Commerciale Scaligero”;

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

- Parere n.58172 del 10.06.19 assunto al prot. Reg. al n.237348 del 10.06.19 di ARPAV;
- Parere n.3089 del 7.06.19 assunto al prot. Reg. al n.232159 del 7.06.19 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.12/2019 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

**CONSIDERATO CHE** La presente istanza è relativa alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS del *“Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata a destinazione commerciale “Lavagno Retail Park”, sito a sud dell'abitato di Vago, in Comune di Lavagno”*. La nuova struttura avrà una destinazione d'uso commerciale, con settore merceologico non alimentare, nel pieno rispetto delle attività ammesse all'interno delle zone classificate come “D2/12”. Il fabbricato principale avrà una pianta regolare di SLP pari a 11.500 mq mentre il fabbricato secondario ha una pianta a trapezio di SLP pari a 2.500 mq per una superficie lorda di pavimento totale di 14.000 mq che è minore del limite massimo ammesso di zona. Secondo quanto evidenziato nella documentazione esaminata, la SV massima prevista nell'ambito di intervento è pari a 9.000 mq.

L'area oggetto di trasformazione è totalmente ricompresa nelle *“Aree di urbanizzazione consolidata”* del PATI, art. 14.1 delle NTA e la parte ovest dovrà essere oggetto di *“Mitigazione dell'impatto visivo ed acustico e della capacità di diffusione polveri inquinanti”*, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10.2 delle NTA del PATI. Inoltre, sempre secondo quanto evidenziato nel PATI, l'area è caratterizzata da *“Idoneità edificatoria dei terreni – Aree idonee”*, art. 7.2 delle NTA e da *“Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi”*, art. 7.4 delle NTA.



Ai sensi della vigente Variante n. 11 del P.I. del Comune di Lavagno, approvata con DCC 44/2016, l'area oggetto di trasformazione si trova in zona D2 (art. 111 delle NTO 18) e appartiene agli "Ambiti per la localizzazione di Grandi Strutture di Vendita".

Con riferimento al "Piano di classificazione acustica comunale", quasi l'intero ambito è classificato in "Classe IV – Aree di intensa attività umana", ovvero "aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree prossime a strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie", mentre solo la parte del confine ad ovest del lotto di pertinenza si trova un'area classificata in "Classe V - Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni".

Complessivamente, l'area oggetto di trasformazione si colloca, quindi, all'interno di un ambito del Comune di Lavagno inserito nel P.I. come ambito "Z.T.O. D2/12", con propria specifica scheda norma e classificato come area commerciale per l'insediamento di MSV e GSV in forma singola o aggregata del settore alimentare e non alimentare ai della L.R. 50/2012, con una superficie complessiva coperta massima sviluppabile non superiore a 15.000 mq.

Il progetto prevede per la nuova area commerciale ingressi e uscite distinti sia per i veicoli privati sia per il carico e scarico merci. E' prevista la possibilità di un accesso diretto all'area commerciale per chi proviene da via Vaghetto senza dover immettersi nella viabilità di via della Scienza.

L'accesso principale all'area commerciale è in via della Scienza dove sarà realizzata una nuova rotonda che serve sia il nuovo ambito, sia l'esistente "Iper Tosano", con particolare attenzione alla moderazione della velocità e alla salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.

Secondo quanto evidenziato nella documentazione esaminata, il nuovo progetto assicura l'adeguata dotazione di aree di sosta e di parcheggio per lo standard pubblico, pertinenziale e commerciale come previsto sia dalle N.T.O. del Comune di Lavagno e dalla L.R.V. sul commercio. All'interno delle aree a parcheggio è prevista la piantumazione di alberi, con essenze arboree tipiche della flora locale, atte a ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante. Inoltre nella progettazione dell'area a parcheggio sarà prevista una distinzione della segnaletica orizzontale per le aree riservate alla sosta dei motocicli, cicli, auto elettriche e ai percorsi pedonali, con lo scopo di evidenziare le diverse funzioni.

Sul retro del fabbricato commerciale è prevista la realizzazione di un'eco piazzola, uno spazio idoneo alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani, facilmente raggiungibile dai veicoli attrezzati per l'asporto; per ogni attività commerciale sarà comunque prevista un'area dedicata al posizionamento del proprio compattatore che sarà trattato da ditte specializzate private.

L'area interessata dall'intervento non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico come riportato nella TAV. 2 e nella TAV. 10.32 del PTRC vigente del Veneto e secondo la "Carta Archeologica del Veneto" l'area non è interessata da zone archeologiche e storiche.

L'area non risulta soggetta al vincolo idrogeologico, né risulta interessata da fenomeni di dissesto in atto o potenziali e, secondo quanto evidenziato nella documentazione esaminata, in tempi recenti non ha subito esondazioni o altri episodi di dissesto idrogeologico ed è da ritenersi sicura sotto il profilo idraulico. Infatti, anche secondo quanto evidenziato nella "Carta delle fragilità" del P.T.C.P. di Verona, l'ambito territoriale dove è previsto l'intervento di trasformazione, non ricade in aree di attenzione, né di pericolo idraulico, pur risultando, invece, vulnerabile per quanto riguarda la tutela delle acque sotterranee, in quanto ricadente nella "fascia di ricarica degli acquiferi" e in forza dell'elevata permeabilità dei terreni e quindi del basso grado di protezione del suolo e sottosuolo. Quindi, dal punto di vista della tutela della risorsa idrica, l'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi, pertanto, le trasformazioni previste non dovranno comunque comportare incrementi del rischio per le acque sotterranee e superficiali, in particolare è fatto divieto di smaltire direttamente le acque nel sottosuolo, fatta eccezione per quelle meteoriche di dilavamento di superfici dove sia esclusa la presenza di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente. Le aree a parcheggio, dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente, devono essere adeguatamente impermeabilizzate e le acque meteoriche di dilavamento convogliate in condotte a esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate.



Inoltre, secondo quanto evidenziato nella documentazione esaminata, alla data di esecuzione delle indagini specialistiche, ottobre 2016, la falda è stata intercettata mediamente alla quota di circa - 7,50 m da p.c.

Con riferimento alle "emissioni in atmosfera - qualità dell'aria", secondo quanto evidenziato dal Valutatore nel RAP e nello "Studio Impatto - Componente atmosfera - Realizzazione di un'area commerciale in Lavagno (VR)", in atti, in nessun caso, anche presso il ricettore maggiormente esposto, le concentrazioni di inquinanti supereranno i limiti di legge di qualità dell'aria. Nello specifico si evidenzia come il modello matematico di dispersione degli inquinanti utilizzato e il relativo dominio di applicazione, abbia considerato sia le emissioni prodotte dal traffico di veicoli, che le emissioni prodotte dagli impianti tecnologici. L'area indagata comprende tutto il perimetro della struttura commerciale, tutta l'area industriale e tutte le abitazioni ed edifici i cui abitanti potrebbero soffrire le immissioni di inquinanti atmosferici e il dominio è ad orografia completamente pianeggiante. I ricettori sensibili presenti nel dominio di applicazione del modello diffusivo sono le abitazioni civili della frazione di Vago nell'area Nord Ovest del dominio.

Relativamente alla potenziale variazione indotta sul "clima acustico" dell'area, è stata eseguita la previsione di impatto acustico orientata ai ricettori e aree sensibili della zona di indagine, valutandone la situazione acustica "ante operam" e la situazione acustica "post-operam", relativa alle sorgenti in progetto (nuovi impianti a servizio dell'attività in esame).

Secondo quanto dichiarato dal Valutatore nel RAP, le emissioni sonore dettate dagli impianti in progetto a servizio del fabbricato commerciale in oggetto sono da considerarsi acusticamente idonee. Il rispetto dei limiti previsti è subordinato alla conformità di quanto descritto nel RAP esaminato e quindi, impianti di tipologia diversa dovranno presentare idonea integrazione relativamente alle sorgenti sonore che saranno installate, tale documentazione dovrà evidenziare il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente. Inoltre, secondo quanto dichiarato dal Valutatore nel RAP, ulteriori problematiche relative alle immissioni sonore delle opere in progetto potranno essere valutate ad ultimazione dei lavori (situazione post-operam) con misure fonometriche di verifica, al fine del rispetto dei livelli di pressione sonora previsti presso i ricettori sensibili individuati e predisposte eventuali misure di contenimento nel caso in cui si denotino superamenti dei limiti di zona o differenziali.

Relativamente alla "matrice traffico", secondo quanto evidenziato dal Valutatore nel RAP, si conferma che il deflusso veicolare nei nodi di progetto non risulta condizionato dalla mutua interferenza in quanto gli accodamenti massimi e quelli medi vengono smaltiti agevolmente, comportando un ritardo medio per veicolo contenuto senza nessun significativo fenomeno di rigurgito veicolare.

Le analisi condotte dimostrano come i nodi esaminati sia allo stato di fatto, che nell'ipotesi di progetto, non presentano, dal punto di vista viabilistico, particolari problematiche in quanto le varie configurazioni geometriche permettono l'adeguato smaltimento dei flussi futuri garantendo conseguentemente dei livelli prestazionali ancora soddisfacenti. Concludendo, sempre secondo quanto evidenziato dal Valutatore nel RAP, l'insediamento commerciale previsto non pregiudica il funzionamento della rete stradale in quanto i livelli di servizio risultano inalterati rispetto allo stato di fatto. Il nuovo progetto prevede, inoltre, l'integrazione e l'ampliamento dei percorsi pedonali, ciclabile, ciclo-pedonali.

Infine ogni nuovo edificio dovrà avere la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, come stabilito dall'allegato 3 del D.Lgs. 28/2011.

**VISTA** la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV, in data 11 luglio 2019, dalla quale emerge che, esaminati gli atti, comprensivi del RAP, della "Relazione tecnica illustrativa" e dello "Studio Impatto - Componente atmosfera - Realizzazione di un'area commerciale in Lavagno", propone di non sottoporre a VAS il "Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Parco Commerciale Scaligero" nel Comune di Lavagno".

In fase di attuazione dovranno essere rispettate tutte le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni presenti nella documentazione esaminata nonché, nello specifico, gli "Interventi di mitigazione e di compensazione", previsti nel RAP.



Ai fini della tutela della "salute umana" e della "matrice acqua", è fatto divieto di smaltire le acque, di qualsiasi genere, nel sottosuolo senza idonea depurazione, qualora necessaria, fatta eccezione per le acque meteoriche di dilavamento di superfici dove sia esclusa la presenza di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente. Le aree a parcheggio, dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente, devono essere adeguatamente impermeabilizzate e le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte a esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, purché precedute da idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e di disoleazione, ove necessario.

Inoltre, si prescrive la realizzazione di misure fonometriche di verifica a ultimazione dei lavori (situazione *post-operam*), al fine di verificare i livelli di pressione sonora previsti presso i ricettori sensibili individuati e di predisporre eventuali misure di contenimento nel caso in cui si denotino superamenti dei limiti di zona o differenziali.

Il rispetto dei limiti acustici considerati e il modello matematico di dispersione degli inquinanti utilizzato sono subordinati alla conformità con quanto evidenziato nel RAP esaminato e quindi, caratteristiche realizzative sostanzialmente diverse e soluzioni di tipologia diversa dovranno presentare idonea integrazione relativamente alle sorgenti emmissive di inquinanti e sonore che saranno installate; tale documentazione dovrà evidenziare il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente.

**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 ASSOGGETTARE  
ALLA PROCEDURA V.A.S.**

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato Parco Commerciale Scaligero nel Comune di Lavagno in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:

- devono essere messe in atto tutte le condizioni di sostenibilità ambientale e le misure di mitigazione e/o compensazione individuate dal Rapporto Ambientale Preliminare, "Interventi di mitigazione e di compensazione", dalla "Relazione tecnica illustrativa" e dallo "Studio Impatto - Componente atmosfera - Realizzazione di un'area commerciale in Lavagno".
- Devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopracitati.
- Devono essere recepiti 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.

Ai fini della tutela della "salute umana" e della "matrice acqua", è fatto divieto di smaltire le acque, di qualsiasi genere, nel sottosuolo senza idonea depurazione, qualora necessaria, fatta eccezione per le acque meteoriche di dilavamento di superfici dove sia esclusa la presenza di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente. Le aree a parcheggio, dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente, devono essere adeguatamente impermeabilizzate e le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, purché sia effettuato un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e di disoleazione, ove necessario.

Inoltre, si prescrive la realizzazione di misure fonometriche di verifica a ultimazione dei lavori (situazione *post-operam*), al fine di verificare i livelli di pressione sonora previsti presso i ricettori sensibili individuati e di predisporre eventuali misure di contenimento nel caso in cui si denotino superamenti dei limiti di zona o differenziali.

**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 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 6 pagine