



**PARERE MOTIVATO**  
**n.47 del 14 Marzo 2019**

**OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata a scopo residenziale, turistico e commerciale denominato Cà Bianca 1 Cà Bianca 2 sito in zona Lago - Scheda Normativa n. 38 Migross. Comune di Castelnuovo del Garda (VR). Riesame a seguito del Parere n.130 del 13.09.18.**

**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 14 Marzo 2019 come da nota di convocazione in data 13 Marzo 2019 prot. n.102949;

**PRESO ATTO CHE** la Commissione Regionale per la VAS con parere n. 130 del 13.09.2018 ha chiesto al Comune di Castelnuovo del Garda di integrare il Rapporto Ambientale Preliminare con un generale aggiornamento dei dati ambientali utilizzati per la descrizione dello stato dell'ambiente; con un maggiore dettaglio e chiarezza relativamente alle reali destinazioni d'uso, alle superfici direttamente interessate e alla puntuale individuazione e localizzazione delle aree oggetto di attuazione e con una univoca individuazione delle azioni necessarie all'attuazione del PUA in oggetto e dei conseguenti effetti derivanti, anche attraverso una maggiore contestualizzazione e definizione delle risultanze dei richiamati studi specialistici. Ciò unicamente al fine di poter escludere il verificarsi di effetti significativi, anche in termini cumulativi, sull'ambiente e sulla salute umana, come del resto evidenziato anche nei succitati pareri delle Autorità ambientali consultate;

**ESAMINATA** la documentazione integrativa trasmessa dall'Amministrazione comunale di Castelnuovo del Garda con note pec, acquisite al prot. regionale n.524546 e n. 524558 del 24.12.2018;

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

- Parere n. 13190 del 24.01.19 assunto al prot. reg. al n. 30028 del 24.01.19 dell'ULSS 9;
- Parere n. 9573 del 29.01.19 assunto al prot. reg. al n. 37358 del 29.01.19 di ARPAV,

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. 130/2018 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

**CONSIDERATO CHE** la presente istanza è relativa al "*Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata a scopo residenziale, turistico e commerciale denominato Cà Bianca 1, Cà Bianca 2 sito in zona Lago - Scheda Normativa n. 38 Migross*", in Comune di Castelnuovo del Garda e contiene la disciplina urbanistica dell'area che il Comune di Castelnuovo del Garda ha ritenuto adatta ad ospitare una nuova media struttura Migross S.p.A. avente superficie di vendita pari a 2.500 mq, la quale deriverà dalla sostituzione, mediante sua demolizione e ricostruzione con ampliamento, della pre-esistente struttura "degradata" condotta dalla stessa Migross S.p.A.

Le previsioni di recupero dell'area di degrado adiacente all'esistente area commerciale sono orientate verso un uso omogeneo dell'ambito, il quale trova giustificazione nella particolare ubicazione e nella conseguente previsione favorevole di mercato quale area di urbanizzazione consolidata con importanti centri insediativi sia di tipo residenziale, sia di tipo turistico anche di progetto. Il PI, in ottemperanza al comma 6, dell'articolo 2 del citato Regolamento prende atto del perimetro del centro urbano avente le caratteristiche di cui all'articolo 3, comma 1, lettera m) della LR 50/2012, nonché del perimetro delle aree degradate da riqualificare, tra cui anche "Migross SpA - Ambito 2", aventi le caratteristiche di cui al comma 3 del Regolamento di Attuazione, come individuati con DGC n. 129 del 11/12/2013. L'area di riqualificazione è accompagnata da una



scheda descrittiva che illustra sinteticamente la presenza dei requisiti delle aree degradate, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie. Le aree degradate da riqualificare sono dichiarate aree potenzialmente idonee all'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita, nei limiti di quanto disposto dall'art. 67 del PTCP. Nello specifico, la scheda norma ricomprende due aree contigue, perfettamente omogenee sotto il profilo della destinazione urbanistica (D4), ancorché diverse (solo) sotto il profilo del procedimento previsto per la loro trasformazione, il quale, nel primo caso (zona di completamento), consente la edificazione in diretta attuazione del P.I., nel secondo caso (zona di espansione), subordina l'edificazione alla previa approvazione di apposito strumento urbanistico attuativo ed alla coeva realizzazione delle relative urbanizzazioni.

La superficie ricadente attualmente nella zonizzazione urbanistica D4e "*Commercio, direzionalità e artigianato di servizio di espansione*", normata dall'art. 67 delle N.T.A. del P.I. è anche ricompresa nell'ambito del P.U.A. Ca' Bianca 1 – Ca' Bianca 2, strumento urbanistico attuativo attualmente in itinere, comune a superfici di diversa destinazione urbanistica (oltre che commerciale, anche residenziale e turistico-ricettiva all'aperto), di cui costituisce ed esaurisce la parte a destinazione commerciale/direzionale-artigianale di servizio D4e. Le attuali destinazioni urbanistiche previste dal P.U.A. adottato, le cui opere di urbanizzazione, peraltro, hanno già ottenuto il parere di compatibilità ambientale da parte della Commissione V.I.A. della Provincia di Verona e che, rispetto al precedente P.U.A., ha ridotto la volumetria, sono, oltre a quella D4e "*Commercio, direzionalità e artigianato di servizio di espansione*", quella C2e "*Residenziale di espansione*" e quella D7 "*Campeggi*". Relativamente agli effetti sulle matrici ambientali considerate e secondo quanto affermato dal Valutatore nel RAP integrato, questi effetti sono già stati valutati in sede di procedura di Valutazione di Impatto Ambientale dell'intero Piano Urbanistico Attuativo Ca' Bianca 1 e Ca' Bianca 2, la cui valutazione ha tenuto conto anche delle attività già in essere e di quelle di pianificazione futura nelle aree contermini. Ritenuto che gli effetti più significativi fossero quelli legati al traffico veicolare e relativi effetti sull'inquinamento atmosferico, rumore e congestione viabilistica, sono stati elaborati specifici studi e modelli previsionali con riferimento all'intero ambito del PUA, comprensivo anche di una parte residenziale e di una a campeggio, oltre al commerciale. Nello specifico, il Valutatore nel RAP integrato ha provveduto a considerare ed assumere le conclusioni di alcuni puntuali studi specialistici quali: "*Valutazione di impatto acustico con allegato*", "*Studio atmosfera*", "*Studio impatto traffico*" e "*Studio viabilistico di area vasta*". Lo studio viabilistico redatto risulta essere comprensivo delle previsioni insediative future dell'intera area prettamente lacustre del territorio comunale, di cui fanno parte grandi attrattori di traffico, fra i quali il Parco tematico Gardaland. La fattibilità e relativa sostenibilità ambientale della proposta poggia inoltre sulle richiamate e puntuali "misure di mitigazione introdotte" e al fine di perseguire la sostenibilità ambientale dell'attuazione del PUA Ca' Bianca – Ca' Lina e dell'ambito di degrado n. 2 di cui alla Variante n. 4 al Piano degli Interventi del comune di Castelnuovo del Garda, è ritenuto indispensabile che siano realizzate tutte le misure di mitigazione e compensazione previste.

**VISTA** la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV, in data 14 Marzo 2019 dalla quale emerge ritiene che il "*Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata a scopo residenziale, turistico e commerciale denominato Cà Bianca 1 Cà Bianca 2 sito in zona Lago - Scheda Normativa n. 38 Migross, in Comune di Castelnuovo del Garda*", non debba essere sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, a condizione che vengano realizzate tutte le misure di mitigazione e compensazione previste.

In fase di attuazione dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione individuate dal Rapporto Ambientale Preliminare integrato, negli studi specialistici allegati e con le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate, nonché con quanto previsto nella relazione istruttoria VincA n. 130/2018.



Infine, considerato che la valutazione effettuata riguarda esclusivamente gli impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., si ritiene non di competenza valutare le procedure urbanistiche legate agli interventi proposti.

#### 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 ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGGETTARE ALLA PROCEDURA V.A.S.

il "Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata a scopo residenziale, turistico e commerciale denominato Cà Bianca 1 Cà Bianca 2 sito in zona Lago - Scheda Normativa n. 38 Migross, nel Comune di Castelnuovo del Garda", in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, a condizione che vengano realizzate tutte le misure di mitigazione e compensazione previste e con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:

- Devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste nel Rapporto Ambientale preliminare, nella documentazione integrativa e negli studi specialistici allegati ("Valutazione di impatto acustico con allegato", "Studio atmosfera", "Studio impatto traffico" e "Studio viabilistico di area vasta").
- Devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopraccitate.
- 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;
    - C. non sia in contrasto con la disciplina del Testo Unico per l'Ambiente di cui al D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
    - D. siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 42 del 20/03/2018 e n. 54 del 18/04/2018 della Commissione Regionale VAS.



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA



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 5 pagine