



**PARERE MOTIVATO**  
**n.116 dell'8 Agosto 2018**

**OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità per la riqualificazione urbanistica di un'area sita tra via dei Belludi e via dei Contarini, per la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione mista commerciale, direzionale e di servizio - Accordo pubblico privato in variante al PI - ditta Domus Brenta s.r.l. Comune di Piazzola sul Brenta (PD).**

**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 8 agosto 2018 come da nota di convocazione in data 7 agosto 2018 prot. n. 329321.

**ESAMINATA** la documentazione trasmessa dalla Ditta proprietaria Domus Brenta s.r.l. con nota pec acquisita al protocollo regionale al n.84106 del 05.03.2018 relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per la riqualificazione urbanistica di un'area sita tra via dei Belludi e via dei Contarini, per la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione mista commerciale, direzionale e di servizio - Accordo pubblico privato in variante al PI - ditta Domus Brenta s.r.l. nel Comune di Piazzola sul Brenta;

**PRESO ATTO CHE** il Comune di Piazzola sul Brenta con nota pec acquisita al prot. regionale n. 303053 in data 18.07.2018 ha fatto pervenire dichiarazione del Responsabile del Procedimento attestante che entro i termini sono pervenute 2 osservazioni. Successivamente con nota pec 325672 del 03.08.18, il Responsabile del Procedimento ha fatto pervenire precisazione che l'osservazione avente attinenza con aspetti ambientali è solamente la n. 19.

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

- Parere n.46395 del 10.05.18 assunto al prot. reg. al n.172565 del 10.05.18 di ARPAV;
- Parere n.1694 del 17.05.18 assunto al prot. reg. al n.182950 del 18.05.18 del Distretto delle Alpi Orientali;
- Parere n.43129 del 10.05.18 assunto al prot. reg. al n.172564 del 10.05.18 con relativa rettifica del n.48362 del 25.05.18 di Etra;
- Parere n.113157 del 2.07.18 assunto al prot. reg. al n.267512 del 3.07.18 dell'ULSS6,

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. 59/2018 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

**CONSIDERATO CHE** l'oggetto della presente istanza di "Accordo Pubblico – Privato con variante P.I. - Riqualificazione urbanistica di un'area sita tra via Belludi e via dei Contarini, per la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione mista commerciale, direzionale e artigianale di servizio", è unicamente la riqualificazione urbanistica dell'area oggetto di accordo pubblico - privato. L'intervento oggetto dell'accordo pubblico-privato proposto da Domus Brenta srl, risponde al principio del riutilizzo delle aree già urbanizzate per l'insediamento di attività produttive e commerciali, con l'obiettivo di recuperare e rivitalizzare aree del territorio comunale che sono dismesse o in via di dismissione. Infatti, nello specifico oggetto dell'istanza e secondo quanto dichiarato dal Valutatore, "... *Sebbene ci troviamo all'interno di un contesto di centro abitato e più nello specifico in un'area urbanizzata consolidata, la necessità di svolgere la verifica preliminare di assoggettabilità è data dall'iter amministrativo intrapreso per la riqualificazione urbanistica dell'area, cioè dalla proposta di accordo pubblico privato e attraverso una variante al P.I. del comune di Piazzola sul Brenta.*"



L'area oggetto di riqualificazione urbanistica è situata nelle vicinanze di Villa Contarini, nel centro urbano di Piazzola sul Brenta e attualmente l'area si presenta in parziale stato di abbandono, dove all'interno troviamo il Consorzio Agrario di Piazzola sul Brenta, sottoutilizzato rispetto alla sua dimensione, in avanzato stato di dismissione e degrado, da notare inoltre che l'attività lascerà presto gli immobili e che quindi si verrà a creare un vuoto urbano da bonificare e un'area di proprietà privata, in cui insiste un edificio parzialmente disabitato, con al piano terra una ferramenta sfitta e locali magazzino/garage.

Obiettivo dell'istanza è l'attivazione di un processo di riqualificazione urbana dell'area che consenta una diversa utilizzazione della stessa, per procedere alla quale è stata protocollata presso il comune di Piazzola sul Brenta la richiesta di accordo pubblico-privato in data 08.02.2018 prot. n. 2088, e con deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 14.02.2018 è stato dato l'avvio del procedimento. Con tale accordo si propone una nuova utilizzazione dell'area attraverso una diversa destinazione d'uso con variante al P.I.; nello specifico si prevede l'edificazione di due corpi edilizi distinti, uno a est dell'area, destinato ad ospitare una media struttura commerciale del settore *food/no food* con una superficie massima di vendita di mq 1.500 disposta su un unico piano.

Il secondo corpo edilizio è collocato a ovest dell'area e destinato a ospitare attività direzionali e artigianali di servizio, oltre ad un esercizio commerciale (ristorante-pizzeria), sviluppato su due piani fuori terra.

Per non interferire negativamente con la circolazione esistente, è stata progettata una nuova viabilità del lotto, andando a creare una nuova rotonda di progetto e un sistema di sensi unici e doppi sensi di circolazione che hanno l'obiettivo principale di non alterare la viabilità locale e nella parte centrale del lotto e nell'area nord è stato progettato un ampio parcheggio, in particolare quello situato a ridosso di via dei Belludi servirà anche le scuole esistenti. Gli edifici esistenti nell'area sono fatiscenti e di nessun valore storico-testimoniale per cui è prevista la demolizione integrale e la nuova costruzione in altro sedime di nuovi edifici.

Con riferimento alla "matrice acqua" e alla "matrice suolo e sottosuolo", il Valutatore nel RAP dichiara che, "Nello stato attuale nell'area insiste il Consorzio Agrario, nel terreno sono presenti delle cisterne, contenenti oli combustibili e carburanti, dalle fonti e dai sopralluoghi fatti nel sito si evince che le cisterne sono state bonificate e che è in corso una procedura di monitoraggio", non dando comunque atto della richiamata avvenuta "bonifica", qualora necessaria, né delle risultanze del succitato monitoraggio ambientale in atto; si evidenzia comunque, che nulla è stato rilevato dalle Autorità ambientali consultate.

**VISTA** la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV, in data 8 agosto 2018, dalla quale emerge che il Rapporto Ambientale Preliminare relativo all'accordo Pubblico – Privato con variante P.I. - Riqualificazione urbanistica di un'area sita tra via Belludi e via dei Contarini, per la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione mista commerciale, direzionale e artigianale di servizio, in Comune di Piazzola sul Brenta, debba essere integrato fornendo tutte le informazioni necessarie a chiarire il reale stato dell'eventuale "bonifica" dell'area e le risultanze del richiamato monitoraggio in corso, con specifico approfondimento relativamente alle matrici "acqua" e "suolo e sottosuolo", anche in termini di effetti cumulativi.

#### 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 VAS  
RITIENE CHE**

il Rapporto Ambientale Preliminare, relativo all'Accordo Pubblico – Privato con variante P.I. - Riqualificazione urbanistica di un'area sita tra via Belludi e via dei Contarini, per la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione mista commerciale, direzionale e artigianale di servizio, in Comune di Piazzola sul Brenta, debba essere integrato fornendo tutte le informazioni necessarie a chiarire il reale stato dell'eventuale "bonifica" dell'area e le risultanze del richiamato monitoraggio in corso, con specifico approfondimento relativamente alle matrici "acqua" e "suolo e sottosuolo", anche in termini di effetti cumulativi.

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