



**PARERE MOTIVATO**

**N. 57 IN DATA 24 MARZO 2025**

Oggetto: **Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante puntuale n. 41 al Piano degli Interventi del Comune di Verona – Ditta Campagnetta s.r.l.**

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS**

**VISTA** la 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;

**VISTO** il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale";

**VISTO** in particolare l'art. 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, il quale specifica che "per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento";

**VISTA** la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 recante "Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio";

**VISTA** la DGR n. 545 del 9 maggio 2022 ad oggetto "Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dalla L. n. 108 del 29.07.2021 e dal D.L. n. 152 del 06.11.2021 convertito con la Legge 29.12.2021, n. 233. Revoca della D.G.R. 791/2009";

**VISTA** la Legge Regionale n. 12 del 27 maggio 2024 recante la "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)";

**CONSIDERATO** che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23, comma 3, della suddetta Legge regionale, il procedimento relativo all'argomento in oggetto, in quanto avviato precedentemente all'entrata in vigore della stessa, è concluso secondo le disposizioni previgenti;

**ATTESO** che la Commissione VAS si è riunita in data 24 marzo 2025 come da nota di convocazione del 20/03/2025 protocollo regionale n. 143006;

**ESAMINATA** la documentazione trasmessa dal Comune di Verona, in qualità di Autorità procedente, con note pec acquisite al protocollo regionale con nn. 512837 e 512854 del 07/10/2024, relativa alla verifica di assoggettabilità ex art.12 del D.Lgs. n. 152/2006 per la variante puntuale al Piano degli Interventi n. 41;



**DATO ATTO** che l'Unità Organizzativa VAS, VINCA e NUVV, con nota prot. n. 564593 del 05/11/2024, ha richiesto di integrare la documentazione prodotta;

**PRESO ATTO** della dichiarazione del responsabile del procedimento, acquisita al prot. regionale n. 604565 del 28/11/2024, con la quale il responsabile del procedimento ha attestato che, entro i termini, è pervenuta n. 1 osservazione di valenza ambientale, attinente e contenuta all'interno del Rapporto Preliminare Ambientale;

**CONSIDERATO** che, con nota prot n. 564732 del 05/11/2024, l'Unità Organizzativa VAS, VINCA e NUVV ha inviato richiesta di parere ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPAV
- Provincia di Verona
- Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta
- Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali
- Ulss n. 9 Scaligera
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza
- Consiglio di Bacino Veronese ATO
- Acque Veronesi Scarl
- U.O. Genio Civile di Verona
- Comune di San Martino Buon Albergo
- Direzione Pianificazione Territoriale
- U.O. Servizi Forestali Verona

**PRESO ATTO** di quanto evidenziato nei pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati:

- U.O. Servizi Forestali Verona, acquisito al prot. reg. n. 582288 del 14/11/2024
- Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, acquisito al prot. reg. n. 591682 del 20/11/2024
- Comune di Verona, acquisito al prot. reg. n. 610701 del 02/12/2024
- Regione Veneto - Direzione Pianificazione Territoriale, acquisito al prot. Reg. n. 629126 del 11/12/2024

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

**VISTA** la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa VAS, VINCA e NUVV in data 24 marzo 2025;

**DATO ATTO** che oggetto dell'istanza è la variante puntuale n. 41 al Piano degli Interventi del Comune di Verona, al fine di localizzare una Grande Struttura di Vendita in un'area denominata "La Campagnetta", situata al confine del Comune di Verona con il Comune di San Martino Buon Albergo (VR).

**CONSIDERATO** che, dalla valutazione degli interventi, come analizzati e descritti all'interno del Rapporto Preliminare Ambientale, nonché l'analisi dei contributi pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, si riscontra quanto segue:

- L'analisi di coerenza interna ed esterna del Rapporto Preliminare Ambientale presentata necessita di una valutazione più approfondita, anche alla luce dei contenziosi attualmente pendenti e delle sentenze passate in giudicato. Inoltre tale analisi deve essere implementata con una disamina rispetto alla Strategia nazionale e regionale di sviluppo sostenibile, Strategia Nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici (SNACC), Piano Energetico Regionale (PER), il Piano Regionale Trasporti, il



PUMS ed il PAESC, come ricordato dal parere dell'Ufficio Ambiente del Comune di Verona.

- Risulta necessario in particolare un approfondimento sulla coerenza della variante al PI con le strategie presenti nel PAT vigente, ed in particolare con le direttive di cui all'art. 75 delle NTA "Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate" e le politiche e strategie del PAT per l'ATO n. 06 "Città consolidata est". In merito alla realizzazione della struttura di vendita, è opportuno contestualizzare la nuova struttura nell'ambito di una più ampia pianificazione commerciale a livello comunale e provinciale. Va inoltre approfondita la coerenza della proposta con quanto disposto dalle NT del PAT relativamente alle "aree residuali periurbane". Non è chiara inoltre quale dovrà essere la superficie di vendita.
- Viene dichiarato che l'impatto maggiore risulta il consumo di suolo, tuttavia la valutazione è carente rispetto alla perdita di servizi ecosistemici, anche in risposta alle argomentazioni esposte nel parere della Circoscrizione 7<sup>a</sup> del Comune di Verona. Sono da valutare elementi quali: capacità d'uso, serbatoio di carbonio (in grado di contrastare l'effetto serra e i cambiamenti climatici), regolazione del microclima, regolazione del deflusso superficiale e dell'infiltrazione dell'acqua, ricarica delle falde e capacità depurativa, sede e catalizzatore dei cicli biogeochimici, supporto alle piante, agli animali e alle attività umane, portatore di valori culturali.
- In aggiunta al punto precedente, dato lo stato attuale del fabbricato in abbandono, deve essere appurato lo stato qualitativo delle matrici suolo/sottosuolo/acque sotterranee e la loro conformità con le concentrazioni soglia di contaminazione previste dall'All. 5 alla Parte IV Titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. rispetto lo scenario di trasformazione, in relazione anche alla presenza di un'area di tutela per la presenza di un pozzo ad uso idropotabile.
- In considerazione della presenza di un'area a vincolo forestale, dove insistono indicazioni puntuali incluse sia nel Piano d'Area Quadrante Europa, che identifica l'ambito come zona di riequilibrio dell'ecosistema, sia nel PI che lo individua come area di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione della frangia urbana, si ritiene necessario implementare le azioni di rinaturalizzazione, anche fuori ambito della Grande Struttura di Vendita, in conformità con la pianificazione vigente.
- Rispetto alla matrice Acque, con riferimento alle criticità dell'area in esame (Area di tutela di pozzi ad utilizzo idropotabile, Fascia di ricarica degli acquiferi e di Vulnerabilità intrinseca elevata dalla tavola dei vincoli del PAT) e alle puntuali osservazioni pervenute dall'ufficio ambiente del Comune di Verona, si ritiene che debbano essere descritte metodologie e tecnologie più approfondite per garantire la tutela della risorsa, anche in relazione al fatto che non è prevista la presentazione di un successivo PUA ma che l'intervento sarà soggetto a PdC convenzionato. Nello specifico, si ricordano gli obblighi derivanti dal Piano di Tutela delle Acque, con la necessità di preservare l'area di tutela del pozzo ad uso idropotabile e di approfondire con l'Ente Gestore la presenza della rete fognaria che, qualora dovesse mancare, dovrà essere preventivamente implementata per l'allacciamento della struttura.
- Con riferimento al traffico, lo "Studio di impatto viabilistico" citato nel Rapporto Preliminare Ambientale è datato (analisi effettuate il 12/11/2019 e il 13/11/2019) e non rappresenta adeguatamente la situazione attuale, come anche evidenziato dal parere della Circoscrizione 7<sup>a</sup> del Comune di Verona. È necessario quindi predisporre uno studio del traffico aggiornato analizzando anche l'eventuale perdita di livello di servizio dell'infrastruttura viaria (LoS), i cui esiti dovranno supportare le valutazioni sulle matrici di riferimento delineate nel Rapporto Ambientale.



- Rispetto alla componente Aria, dato che le analisi del Rapporto Preliminare Ambientale richiamano i dati del traffico, risulta necessaria una valutazione più approfondita ed aggiornata del potenziale impatto sulla matrice.
- Visto il potenziale impatto della futura struttura, si ritiene necessario implementare le mitigazioni/compensazioni ambientali. Mancano per esempio forme di incentivazione della mobilità sostenibile, tecnologie costruttive e realizzative che riducano l'effetto isola di calore, forme di compensazione delle funzioni ecosistemiche del suolo reso artificiale, recupero delle acque meteoriche.

**RITENUTO** che in considerazione di quanto sopra esposto e del fatto che le informazioni, valutazioni e considerazioni ambientali svolte dal valutatore all'interno del Rapporto Preliminare Ambientale non consentono all'Autorità Competente l'espressione di un parere motivato nel rispetto di quanto previsto dall'art.12, comma "3-bis" del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. con riferimento ai contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, pervenuti ai sensi dei commi 2 e 3 del medesimo articolo e quindi allo stato, nell'impossibilità di poter escludere con ragionevole certezza, la possibilità del verificarsi di effetti significativi sulle matrici ambientali, paesaggistiche e antropiche, la Commissione regionale per la VAS ritiene di assoggettare l'istanza relativa alla "Variante puntuale n. 41 al Piano degli Interventi" in Comune di Verona, alla procedura di cui all'"Art. 13 - Redazione del rapporto ambientale" del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO  
ESPRIME IL PARERE DI ASSOGGETTARE  
ALLA PROCEDURA DI V.A.S.**

la variante puntuale n. 41 al Piano degli Interventi del Comune di Verona (VR).

Il successivo Rapporto Ambientale, da predisporre con le informazioni di cui all'allegato VI – Parte Seconda – del D.Lgs. 152/2006 ed essere redatto secondo i contenuti dell'art.13 del medesimo decreto legislativo, nonché ai dettami sia della L.R.12/2004 che del Regolamento Vas n. 3 del 9 gennaio 2025 (BUR n.9 del 19/01/2025), dovrà svolgere opportuni approfondimenti relativamente alle criticità di cui alle "Considerazioni" sopra evidenziate, nonché adeguatamente sviluppati i seguenti ulteriori contenuti:

1. il Rapporto Ambientale dovrà analizzare e valutare tutti gli aspetti segnalati all'interno dei contributi degli SCA consultati;
2. l'analisi degli scenari alternativi dovrà individuare almeno n. 3 scenari plausibili di possibile sviluppo attuativo dell'intervento e dovrà effettuare opportune considerazioni e valutazioni relativamente ai potenziali impatti sia sull'ambiente che sulla sfera socio-economica.

Il nuovo Rapporto Ambientale dovrà altresì conformarsi, nei contenuti minimi, all'indice definito all'allegato "F" al DDR n. 1 del 15/01/2025 (pubblicato su BUR n. 9 del 19/01/2025 e disponibile anche nel sito web della Regione Veneto al seguente link: <https://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/vas>).

La documentazione per la VINCA dovrà essere redatta secondo il nuovo regolamento n. 4 del 09/01/2024 (pubblicato su BUR n. 9 del 19/01/2025).



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

**COMMISSIONE REGIONALE VAS**  
**AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

---

Si precisa infine che, secondo quanto stabilito nell'Allegato tecnico al Regolamento in materia di VAS n. 3 del 19/01/2025, *“la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per piani /programmi assoggettati a VAS, riprende il suo percorso di valutazione dalla FASE 4 (fase di scoping) del punto 1”* del citato Allegato.

La valutazione non attiene a questioni afferenti alla procedura urbanistica espletata.

Il Presidente  
della Commissione Regionale VAS

dott.ssa Valeria Vonghia

Il Componente  
della Commissione Regionale VAS

dott. Paolo Giandon

Il Componente  
della Commissione Regionale VAS

ing. Giovanna Negri

Il presente parere motivato si compone di 5 pagine.