

Comune di Verona

P.I./var. 41

Elaborato

Sintesi non tecnica

VARIANTE PUNTUALE n.41 AL PIANO DEGLI INTERVENTI  
DITTA CAMPAGNETTA SRL

Sindaco

**Damiano Tommasi**

Assessora all'Urbanistica

**Vice Sindaca Barbara Bissoli**

Direttore Area Gestione del Territorio  
Arch. Arnaldo Toffali

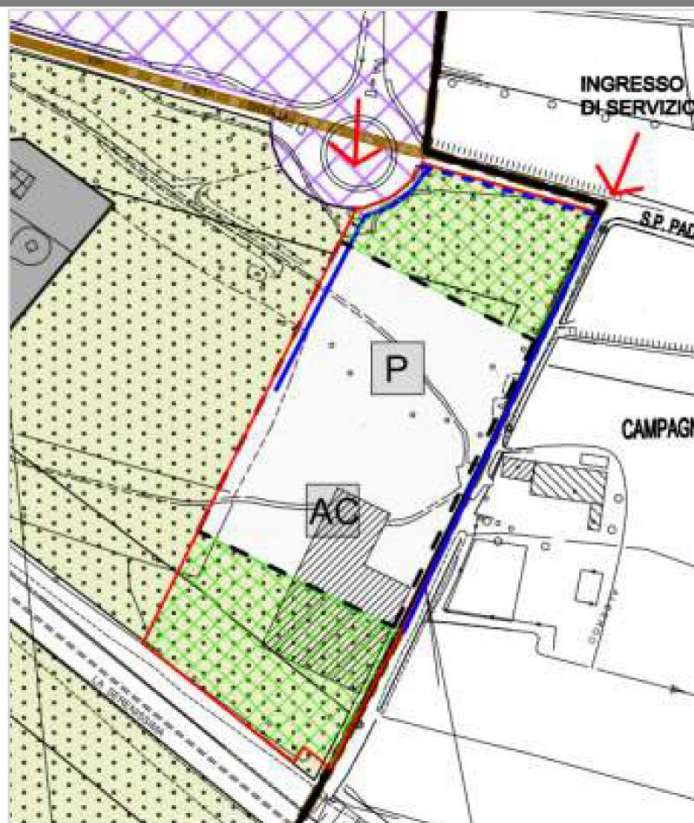
Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa Donatella Fragiaco

Progettista:

Arch. Arnaldo Toffali

Il tecnico

Dott. in Scienze Naturali  
Giacomo De Franceschi



Studio Beninca' - Associazione tra Professionisti  
Via Serena n° 1 - 37036 San Martino B/A (VR), Tel. 045/8799229  
Fax. 045/8790829, P.iva 02494960236  
E-mail: info@studiobeninca.it

Giugno 2025



## SOMMARIO

|      |                                                          |    |
|------|----------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Premessa .....                                           | 3  |
| 2.   | Quadro normativo e riferimenti procedurali .....         | 5  |
| 3.   | Descrizione del Piano .....                              | 6  |
| 3.1  | Inquadramento territoriale .....                         | 6  |
| 3.2  | Descrizione Scheda Norma .....                           | 8  |
| 4.   | Quadro pianificatorio .....                              | 14 |
| 5.   | Quadro ambientale di riferimento .....                   | 17 |
| 5.1  | Sistema atmosferico .....                                | 17 |
| 5.2  | Matrice acqua .....                                      | 17 |
| 5.3  | Matrice Suolo e sottosuolo .....                         | 17 |
| 5.4  | Biosfera .....                                           | 17 |
| 5.5  | Ambiente fisico .....                                    | 18 |
| 5.6  | Ambiente antropico .....                                 | 18 |
| 5.7  | Paesaggio e patrimonio culturale .....                   | 18 |
| 6.   | Analisi delle alternative .....                          | 19 |
| 6.1  | Stato attuale .....                                      | 19 |
| 6.2  | Scenario 0 – Stato ante-variante .....                   | 19 |
| 6.3  | Scenario 1 – Stato di progetto .....                     | 21 |
| 6.4  | Scenario 2 – Stato di progetto alternativo .....         | 23 |
| 7.   | Valutazione degli effetti ambientali significativi ..... | 24 |
| 8.   | Misure di mitigazione e compensazione .....              | 27 |
| 9.   | Sintesi del Piano di Monitoraggio ambientale .....       | 31 |
| 9.1  | Premessa e finalità .....                                | 31 |
| 9.2  | Criteri metodologici .....                               | 31 |
| 9.3  | Quadro di monitoraggio .....                             | 31 |
| 9.4  | Modalità di attuazione .....                             | 32 |
| 9.5  | Comunicazione e informazione .....                       | 33 |
| 10.  | Processi partecipativi e consultazioni .....             | 34 |
| 10.1 | Soggetti coinvolti .....                                 | 34 |
| 11.  | Conclusioni .....                                        | 36 |

## 1. PREMESSA

Il presente documento costituisce Sintesi non Tecnica al Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) redatto al fine di verificare la sostenibilità delle azioni del progetto di Variante puntuale n.41 al Piano degli Interventi del Comune di Verona – ditta Campagnetta Srl rispetto a quanto precedentemente definito nel rapporto ambientale preliminare sul quale la Commissione VAS NUVV della Regione Veneto ha già espresso parere motivato n. 57 in data 24 marzo 2025.

La sintesi del rapporto viene redatta in linguaggio non tecnico, al fine di assicurare e facilitare la partecipazione della popolazione, in forma individuale o associata.

Si riporta di seguito l'elenco degli elaborati costituenti parte integrante del Rapporto Ambientale:

### Elenco elaborati di variante

| Descrizione file                                   | Nome file                                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Scheda Norma                                       | ATO_6_Campagnetta-SN                               |
| Repertorio Normativo sezione 8                     | BOZZA-REP-SEZ-8.                                   |
| Delibera di adozione                               | Delibera n.42_27-06-2024                           |
| Parere di regolarità tecnica                       | DGT Favorevole Tecnico                             |
| Parere contabile                                   | DGT Parere Contabile F                             |
| Parere della Direzione Pianificazione territoriale | parere PIUAO campagnetta                           |
| Relazione di compatibilità idraulica               | Relazione di compatibilità idraulica (CAMPAGNETTA) |
| Relazione-tecnica                                  | Relazione-tecnica-ottemperanza                     |
| Repertorio normativo sezione 1                     | REP-SEZ-1                                          |
| Repertorio normativo sezione 15                    | REP-SEZ-15                                         |
| Stralci elaborati grafici Aree degradate           | STRALCIO-AREE-DEGRADATE                            |
| Stralci elaborati grafici Centro urbano            | STRALCIO-CENTRO_URBANO                             |
| Stralci elaborati grafici Tav. 4 PI                | STRALCIO-TAV-4                                     |
| Stralci elaborati grafici Tav. 5 PI                | STRALCIO-TAV-5                                     |

### Elenco elaborati ambientali

| Descrizione file                                                   | Nome file                                                       |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Rapporto Ambientale art. 13 D. Lgs 152/2006                        | RapportoA                                                       |
| Sintesi non tecnica                                                | SNT                                                             |
| Screening di Incidenza –Regolamento attuativo n. 4 del 09/01/2025; | Format_Proponente_Screening_Specifico                           |
| Allegato A - Relazione – Piano Trincee Archeologiche Preventive;   | Allegato A - Relazione – Piano Trincee Archeologiche Preventive |
| Allegato B - Relazione Previsionale di Impatto Acustico;           | Allegato B - Relazione Previsionale di Impatto Acustico         |
| Allegato C – Studio del Traffico;                                  | Allegato C – Studio del Traffico                                |
| Allegato D – Indagine Ambientale;                                  | Allegato D – Indagine Ambientale                                |
| Allegato E - Relazione Chiropterologica;                           | Allegato E - Relazione Chiropterologica                         |
| Allegato F – Tavola Planivolumetrica;                              | Allegato F – Tavola Planivolumetrica                            |
| Allegato G – Atti Amministrativi:                                  |                                                                 |
| Delibera di adozione Variante n. 41 (DCC n. 42 del 27.06.2024);    | DCC n. 42 del 27.06.2024                                        |
| Parere VAS n. 57 del 24.03.2025                                    | Parere VAS n. 57 del 24.03.2025                                 |
| Allegato H1 – Relazione del verde;                                 | Allegato H1 – Relazione del verde                               |
| Allegato H2 – Planimetria del verde;                               | Allegato H2 – Planimetria del verde                             |
| Allegato H3 – Planimetria dettaglio verde pubblico;                | Allegato H3 – Planimetria dettaglio verde pubblico              |



|                                                                                               |                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allegato H4 – Abaco essenze arboree ed arbustive e schede tecniche elementi di arredo urbano; | Allegato H4 – Abaco essenze arboree ed arbustive e schede tecniche elementi di arredo urbano |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

Il presente documento è stato integrato e adeguato alle prescrizioni contenute nel Parere della Commissione Regionale VAS n. n. 57 in data 24 marzo 2025



## 2. QUADRO NORMATIVO E RIFERIMENTI PROCEDURALI

Le fonti normative a livello europeo, nazionale e regionale sono:

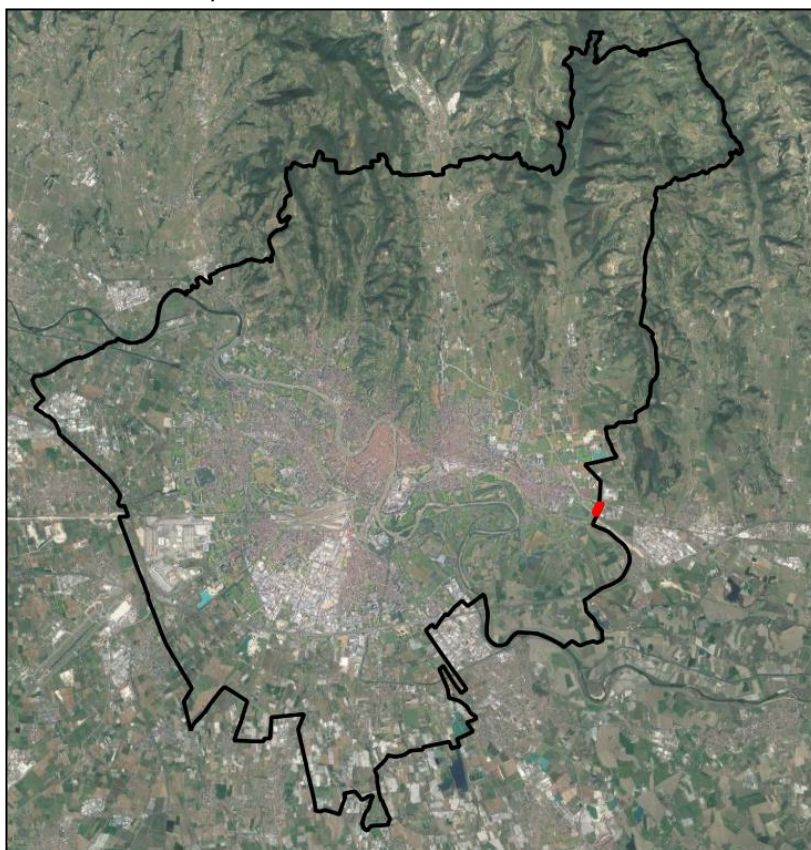
- Direttiva 2001 - 42 - CE
- D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 con Allegati I e VI - Coordinato L. 233/2021 - Parte Seconda (Artt. 4 - 18), Allegato I e Allegato VI
- Legge 106 del 12 luglio 2011 "Decreto Sviluppo" art.5 comma 8.
- ART. 40 Legge finanziaria 2012 (LR 13/2012 pubblicata sul BUR n.28 del 10.04.12)
- LEGGE REGIONALE n. 12 del 27 maggio 2024 ad oggetto "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)."
- Decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 1 del 15 Gennaio 2025. Attuazione dell'articolo 12, commi 2 e 3, del Regolamento n. 3 del 09.01.2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica-VAS adottato ai sensi dell'articolo 7 della Legge regionale 27/05/2024, n. 12. Approvazione della modulistica necessaria alla presentazione delle istanze da parte dell'Autorità procedente.
- In data 19/01/2025 sono stati pubblicati i regolamenti attuativi ai sensi degli articoli 7, 13, 17 e 22 della legge regionale n. 12 del 27/05/2024 recante "Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), Valutazione d'Incidenza Ambientale (VINCA) e Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)".

### 3. DESCRIZIONE DEL PIANO

#### 3.1 Inquadramento territoriale

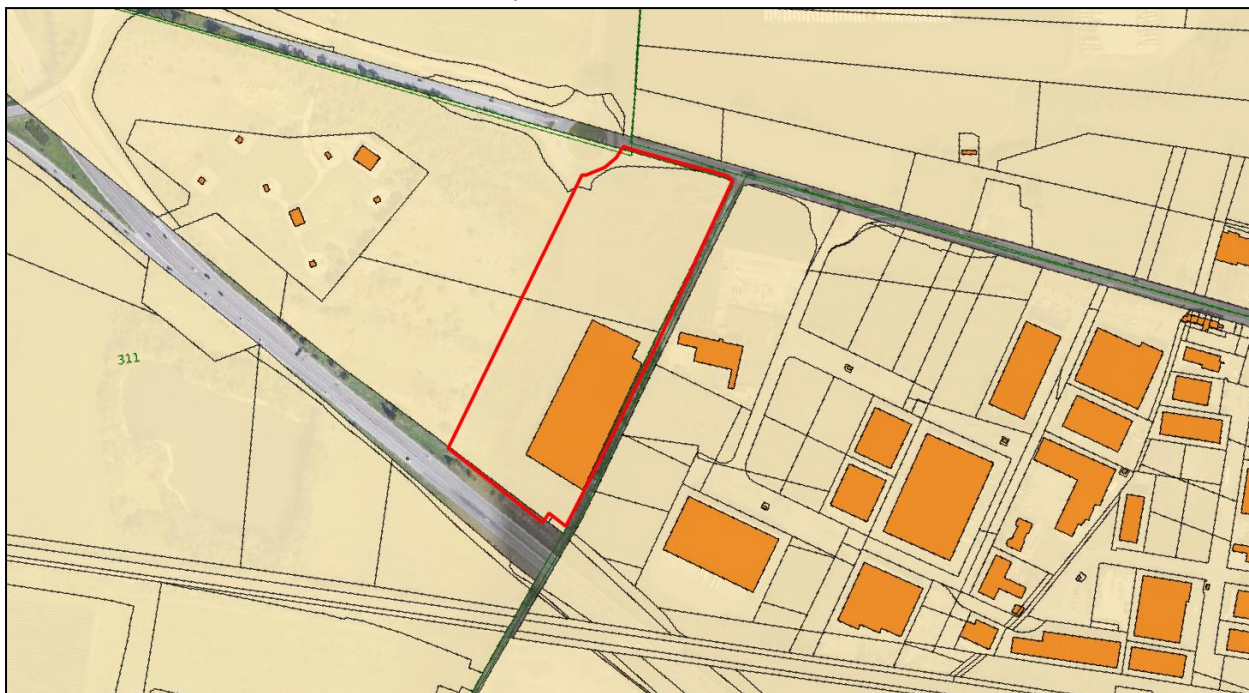
L'area si trova nella porzione ad est del territorio comunale di Verona, in prossimità del proprio confine con il comune di San Martino Buon Albergo, ed è censita. al foglio 311 mappali nn. 22, 23 e 69 del Comune di Verona. L'area è inserita in un contesto di insediamenti industriali e sviluppi infrastrutturali posti tra i due centri abitati di Verona – San Michele Extra e San Martino Buon Albergo, in particolare tra la tangenziale est e la Strada Regionale 11 che conduce al capoluogo comunale, all'altezza di una rotatoria realizzata in corrispondenza dell'ingresso all'area industriale A.I.A. – Agricola Italiana Alimentare. L'ambito oggetto di Variante si presenta come un terreno abbandonato con una piccola porzione arboreo-arbustiva al margine orientale ed è attualmente caratterizzato dalla presenza di un fabbricato incompleto ed in stato di degrado (mappale 23). Parte dell'ambito è interessata da un bosco di neoformazione affermato (robinieto misto) oggetto di richiesta di riduzione di superficie boscata.

*Inquadramento territoriale di area vasta*



*Localizzazione ambito di Variante su foto aerea*

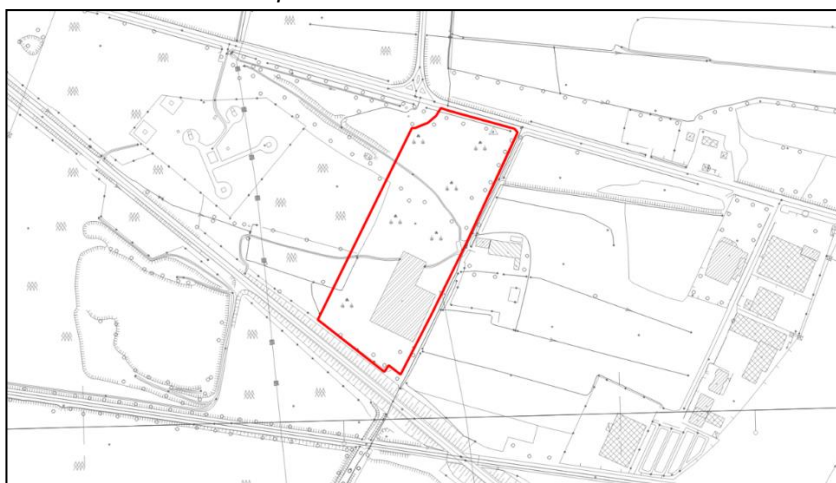
*Inquadramento catastale*



*Individuazione dei mappali interessati*



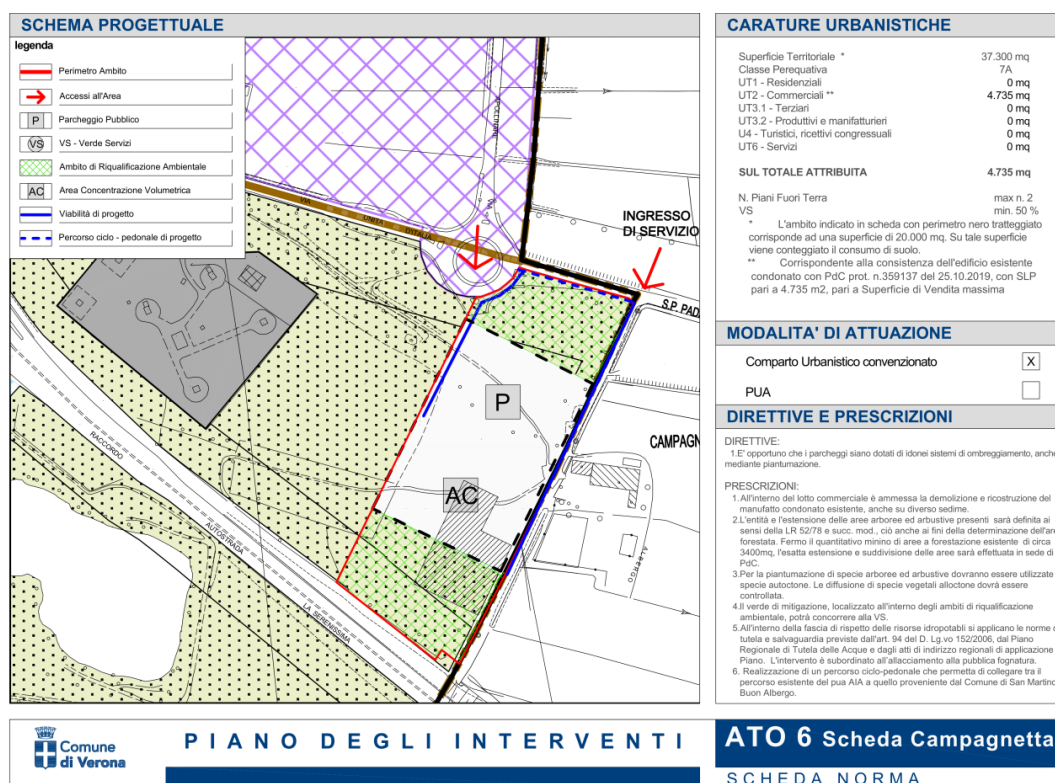
### Inquadramento su base CTRN



Il progetto non interessa direttamente siti della rete Natura 2000. Il sito IT3210042 "Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine" risulta collocato a circa 1.700 m a ovest rispetto all'area in esame.

### 3.2 Descrizione Scheda Norma

La Variante Puntuale n. 41 al Piano degli Interventi del comune di Verona, riguarda la trasformazione dell'area inserendo una nuova<sup>1</sup> "Scheda Urbanistica ATO06\_Area Campagnetta", La nuova scheda propone di recuperare la vasta area in esame, attualmente caratterizzata da una situazione di degrado urbanistico, edilizio ed ambientale iniziato nel lontano 1974 e poi lasciato in completo stato di abbandono in attesa di una messa a norma all'interno degli strumenti urbanistici locali.



<sup>1</sup> Allegato alla proposta di delibera di adozione della variante n. 29 vi era prevista l'inserimento nelle previsioni operative del PI solo dell'edificio condonato e la viabilità di accesso come da scheda norma M1-78. Il Consiglio Comunale, in sede di adozione della variante 29 ha accolto un emendamento soppressivo della scheda norma M1-78, che pertanto è stata stralciata dalle previsioni operative del PI.

Con l'attuazione di quanto previsto dalla Variante Puntuale n. 41 al PI di Verona, si prevede di realizzare un'area a destinazione commerciale che sfrutti i volumi condonati procedendo con la demolizione e ricostruzione dell'edificio, collocandolo in una posizione più consona che consenta una migliore distribuzione degli ambienti esterni (aree verdi, viabilità, parcheggi...). L'area commerciale interessata dall'edificio condonato consente e consentirà l'insediamento di una grande struttura di vendita (4.735 m<sup>2</sup>) ai sensi degli artt. 19 e 21, comma 6, lett. c), L.R.V. 50/2012, oltre che l'impegno a garantire il rispetto della disciplina in materia di vincolo boschivo, mediante compensazione delle zone a bosco ai sensi della L.R. 52/78.

Si evidenzia che, sotto quest'ultimo aspetto, le ampie superfici a verde di progetto a disposizione per la mitigazione e di contesto consentiranno un miglioramento della qualità delle presenze arboree rispetto all'attuale contesto di sviluppo irregolare e spontaneo di essenze non pregiate, oltre che una concreta ed effettiva fruizione da parte della collettività delle aree a verde non boscate; ciò che, unitamente alle ampie dotazioni a parcheggio previste, garantirà il reperimento di standard largamente eccedenti rispetto a quelli minimi di legge e di piano.

La viabilità di accesso sarà garantita: per il pubblico e gli addetti, tramite l'esistente rotatoria all'intersezione tra via Sant'Antonio e Via Veronesi; per l'approvvigionamento merci, tramite la vicinale pubblica sul lato est. Il collegamento alla viabilità principale sarà previsto all'altezza della rotatoria già realizzata in corrispondenza dell'ingresso all'area industriale A.I.A. – Agricola Italiana Alimentare, a nord dell'area di intervento, l'ingresso merci è previsto invece a nord-est a ridosso della Strada Regionale nr. 11.

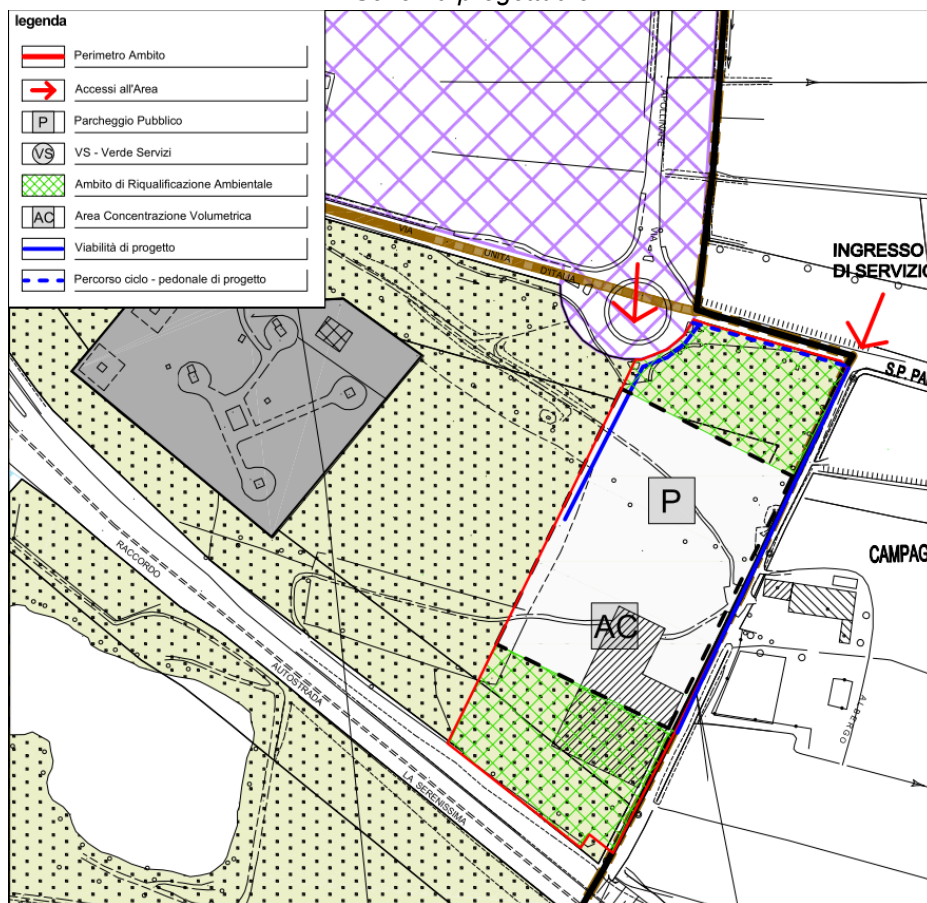
L'intervento prevede, oltre che un'adeguata configurazione e distribuzione degli spazi a verde, un parcheggio dotato di idonei sistemi di ombreggiamento, una viabilità di collegamento e l'allacciamento alla pubblica fognatura, nonché la corretta gestione delle acque meteoriche nel rispetto del PTA e della fascia di rispetto del pozzo idropotabile. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di circa 330/350 posti auto, la cessione di una porzione di viabilità al Comune e la realizzazione di un complesso sistema del verde.

Riguardo la fase di realizzazione delle opere è possibile definire solo ipotesi relative al cronoprogramma delle lavorazioni. È tuttavia possibile fare una stima di un programma di massima articolato per singola fase, con descrizione delle opere previste, tempi di esecuzione, materiali e mezzi d'opera utilizzati, come di seguito evidenziato.

| N° | Fase principale                                                           | Fasi particolari                                                                                                                                          |
|----|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | ALLESTIMENTO CANTIERE                                                     | Recinzione, segnaletica, pulizia aree, taglio alberi e arbusti, scarico attrezzatura e componenti impianto, movimentazione materiali                      |
| 02 | DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE E SISTEMAZIONE AREA                   | Demolizione e ripristino delle aree per iniziare le opere successive di costruzione                                                                       |
| 03 | REALIZZAZIONE SCAVI E FONDAZIONI                                          | Scavi e livellamento terreno per percorsi interni con ausilio di escavatori e pale meccaniche, realizzazione fondazioni e getti con autobetoniera         |
| 04 | REALIZZAZIONE STRUTTURE PORTANTI, MURI DI TAMPONAMENTO E DIVISORI INTERNI | Allestimento strutture portanti e prefabbricate con ausilio di autogrù ed attrezzature portatili, getti soletta di base                                   |
| 05 | REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI E SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE             | Scavi e livellamento terreno per percorsi esterni con ausilio di escavatori e pale meccaniche, rulli e autobetoniera                                      |
| 06 | REALIZZAZIONE IMPIANTI,                                                   | Predisposizione impianti elettrici, termici, idrico-sanitari, gas e impianti di processo (enologici)                                                      |
| 07 | FINITURE E COLLAUDI                                                       | Realizzazione opere di finitura (intonaci, tinteggiature, pavimentazioni, serramenti, ecc.)                                                               |
| 08 | SISTEMAZIONE AREE ESTERNE, PIANTUMAZIONE SMANTELLAMENTO CANTIERE          | Ultimazione sistemazione aree esterne e piantumazione filari arborei di mitigazione, rimozione segnaletica, carico attrezzatura, movimentazione materiali |



### Schema progettuale



### CARATURE URBANISTICHE

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Superficie Territoriale *              | 37.300 mq |
| Classe Perequativa                     | 7A        |
| UT1 - Residenziali                     | 0 mq      |
| UT2 - Commerciali **                   | 4.735 mq  |
| UT3.1 - Terziari                       | 0 mq      |
| UT3.2 - Produttivi e manifatturieri    | 0 mq      |
| U4 - Turistici, ricettivi congressuali | 0 mq      |
| UT6 - Servizi                          | 0 mq      |

**SUL TOTALE ATTRIBUITA** 4.735 mq

N. Piani Fuori Terra max n. 2  
VS min. 50 %

\* L'ambito indicato in scheda con perimetro blu tratteggiato corrisponde ad una superficie di 20.000 mq. Su tale superficie viene conteggiato il consumo di suolo.

\*\* Corrispondente alla consistenza dell'edificio esistente condonato con PdC prot. n.359137 del 25.10.2019, con SLP pari a 4.735 m2, pari a Superficie di Vendita massima

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato



PUA



Si riportano di seguito i dati stereometrici di progetto, nel rispetto dei parametri della scheda Norma. Per maggiori dettagli si veda la "tavola planivolumetrica".



| VERIFICA DATI STEREOMETRICI                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perimetro ambito<br>Superficie Territoriale<br>SUL | 37.300 mq<br>20.000 mq (area conteggio consumo di suolo)<br>4.735 mq                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>PARCHEGGI</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| P2 (uso pubblico)                                  | 4.735 mq (pari a 10mq/10 mq SUL)                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| P1 (uso privato)                                   | 2.367 mq (pari a 5mq/10 mq SUL)                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| P1 + P2 richiesti                                  | <b>tot.</b> 7.102 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| P1 + P2 di progetto                                | <b>tot.</b> 10.538 mq > 7.102 mq richiesti                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>AREA VS</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Area richiesta                                     | 18.650 mq (min. 50% Superf. Ambito 37.300 mq.)                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ripartizione aree VS                               | 1.030 mq da cedere per sede stradale<br>606 mq da cedere per pista ciclabile marciapiede<br>4.735 mq da destinare a parcheggio con vincolo a uso pubblico<br>1.363 mq da destinare a verde ad uso pubblico (Interna ST)<br>15.568 mq verde di mitigazione interno ambiti di riqualificazione ambientale |
| Area VS di progetto                                | <b>tot.</b> 23.302 mq $\geq$ 18.650 mq richiesti                                                                                                                                                                                                                                                        |

*Planimetria Verifica dati stereometrici*



Il progetto prevede la riduzione dell'ambito boscato nella parte nord-est, a ridosso della Strada Regionale nr. 11, dove si è insediata una vegetazione arborea di origine antropogena riconducibile ad un bosco di neoformazione rientrante nella tipologia del robinieto misto, con copertura discontinua e disomogenea.

La misura compensativa, ai sensi del comma 3 dell'art. 15 della L.R. 52/78, nel caso specifico consiste nel pagamento su un apposito fondo regionale di un importo pari al costo medio del miglioramento culturale di una superficie doppia rispetto a quella di cui si chiede la riduzione, stabilita dalla U.O. Servizi Forestali di Verona.

Di seguito viene riportato il Parere favorevole preliminare da parte dei Servizi Forestali.

Ad oggi, con la presente Variante puntuale n. 41 al PI si risponde alla necessità di adeguare lo strumento di pianificazione in ottemperanza della sentenza del TAR VENETO N. 103/2021.

L'intervento edilizio, soggetto a PDC, in seguito alla approvazione della variante, dovrà essere sottoposto alla procedura di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) come previsto al punto 7b dell'Allegato A2 della Legge Regionale n. 12 del 27 maggio 2024, intitolata Disciplina regionale in materia

di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA)

Il punto 7b dell'Allegato 2 stabilisce che la costruzione di centri commerciali, come disciplinato dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997, n. 59, sia soggetta alla procedura di VIA.

In particolare, la normativa si applica a:

- medie strutture di vendita in forma di medio centro commerciale, come definite dalla lettera f) del comma 1 dell'articolo 3 della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50;
- grandi strutture di vendita, come specificato alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 22 della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50.

#### 4. QUADRO PIANIFICATORIO

L'attuazione di quanto previsto con la a Variante puntuale n. 41 al PI di Verona risulta coerente sia con piani, norme, direttive, strategie di interesse internazionale, nazionale, regionale, provinciale e comunale.

| PIANO, NORMA, DIRETTIVA, STRATEGIA ANALIZZATA                                                        |                                                                                | TEMATISMI INTERESSATI                                                                                                 | ANALISI DI COERENZA |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Strategia Nazionale per l'Adattamento al Cambiamento Climatico (SNACC)                               |                                                                                | /                                                                                                                     | COERENTE            |
| Piano Energetico Regionale-Fonti Rinnovabili, Risparmio Energetico Ed Efficienza Energetica (PERFER) |                                                                                | /                                                                                                                     | COERENTE            |
| Siti UNESCO                                                                                          |                                                                                | Nessun tematismo interessato                                                                                          | COERENTE            |
| (P.T.R.C.) 2020                                                                                      | Tavola Ricognizione degli ambiti di tutela del PTRC 1992                       | Piani d'area approvati                                                                                                | COERENTE            |
|                                                                                                      | Tavola 09 - Sistema del territorio rurale e della rete ecologica               | Aree agropolitane di pianura                                                                                          |                     |
|                                                                                                      | (PTRC Art. 40) - DGR 258/2022 - allegato A1                                    | Aree afferenti a caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni della rete ferroviaria regionale | COERENTE            |
| Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE)                                                                 | Tavola 1A                                                                      | Zone urbanizzate (PRG vigenti).                                                                                       | COERENTE            |
|                                                                                                      | Tavola 2A                                                                      | Ambito di riequilibrio dell'ecosistema                                                                                |                     |
|                                                                                                      | Tavola 3A                                                                      | Nessun tematismo interessato                                                                                          |                     |
| Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera (PRTRA)                                       |                                                                                | /                                                                                                                     | COERENTE            |
| Piano Regionale dei Trasporti (PRT)                                                                  |                                                                                | /                                                                                                                     | COERENTE            |
| Piano di Gestione del Rischio Alluvioni Distretto Alpi Orientali 2021/2027                           |                                                                                | Nessun tematismo interessato                                                                                          | COERENTE            |
| Piano Tutela delle Acque (PTA)                                                                       | Carta delle Aree sensibili                                                     | Bacino scolante nel mare Adriatico                                                                                    | COERENTE            |
|                                                                                                      | Carta delle Zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola                    | zona alta pianura-zona di ricarica degli acquiferi                                                                    | COERENTE            |
|                                                                                                      | Carta della Vulnerabilità Intrinseca della falda freatica della Pianura Veneta | zone con grado di vulnerabilità della falda freatica ritenuta elevata;                                                | COERENTE            |
|                                                                                                      | Zone omogenee di protezione dall'inquinamento                                  | zona omeogena di protezione di ricarica degli acquiferi.                                                              | COERENTE            |
| Piano di Gestione delle Acque (PGA) – Distretto Idrografico delle Alpi Orientali 2021-2027           |                                                                                | /                                                                                                                     | COERENTE            |

|                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |                 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Piano Faunistico-Venatorio Regionale (PFV) 2022-2027</b>                |                                                                                       | Nessun tematismo interessato                                                                                                                                                    | <b>COERENTE</b> |
| <b>Piano di Utilizzo Risorsa Termale (PURT)</b>                            |                                                                                       | Nessun tematismo interessato                                                                                                                                                    | <b>COERENTE</b> |
| <b>Piano regionale delle attività di cava (PRAC)</b>                       |                                                                                       | Ghiaia                                                                                                                                                                          | <b>COERENTE</b> |
| <b>Rete Natura 2000</b>                                                    |                                                                                       | Nessun tematismo interessato                                                                                                                                                    | <b>COERENTE</b> |
| <b>Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Verona (PTCP)</b> | Tavola dei Vincoli e della Pianificazione territoriale                                | Vincolo forestale, Territorio coperto da foreste e boschi                                                                                                                       | <b>COERENTE</b> |
|                                                                            | Tavola delle Fragilità                                                                | Fascia di ricarica degli acquiferi                                                                                                                                              |                 |
|                                                                            | Tavola del sistema ambientale                                                         | Macchia boscata                                                                                                                                                                 |                 |
|                                                                            | Tavola del sistema infrastrutturale                                                   | Rete viaria principale ,area produttiva esistente                                                                                                                               |                 |
|                                                                            | Tavola del sistema paesaggio                                                          | Ambito boscato                                                                                                                                                                  |                 |
| <b>Piano di Assetto del Territorio del Comune di Verona (PAT)</b>          | Tavola dei Vincoli e della Pianificazione territoriale                                | Vincolo Sismico<br>area di ricarica degli acquiferi<br>fascia di risorse idropotabili<br>fascia di rispetto per le infrastrutture della mobilità                                | <b>COERENTE</b> |
|                                                                            | Tavola delle Invarianti                                                               | Nessun tematismo interessato                                                                                                                                                    | <b>COERENTE</b> |
|                                                                            | Tavola delle Fragilità                                                                | Aree ottima ai fini edificatori, vulnerabilità intrinseca degli acquiferi alta                                                                                                  | <b>COERENTE</b> |
|                                                                            | Tavola delle trasformabilità                                                          | Piste ciclabili<br>Aree residuali e periurbane                                                                                                                                  | <b>COERENTE</b> |
| <b>Piano degli Interventi del Comune di Verona (PI) – Variante n. 23</b>   | Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale                                 | Beni paesaggistici tutelati (corsi d'acqua)<br>Risorse idropotabili<br>Infrastrutture della mobilità<br>Fascia di ricarica degli acquiferi<br>Vulnerabilità intrinseca elevata. | <b>COERENTE</b> |
|                                                                            | Carta del Paesaggio e Tutela del Paesaggio                                            | /                                                                                                                                                                               | <b>COERENTE</b> |
|                                                                            | Carta della Rete Ecologica - Ambiti ed Elementi di interesse naturalistico-ambientale | /                                                                                                                                                                               | <b>COERENTE</b> |
|                                                                            | Carta della Rete Ecologica – Zonizzazione degli ambiti PI 23                          | Aree di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione della frangia urbana                                                                                              | <b>COERENTE</b> |



|                                                                                           |                                                 |                                                                                     |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Piano degli Interventi del Comune di Verona (PI) – Variante n. 29</b>                  | Carta Zone territoriali omogenee                | zona industriale (Zona D), zona agricola (Zona E).                                  | <b>COERENTE</b> |
|                                                                                           | Carta degli Ambiti di degrado                   | Ambiti degradati ai sensi dell'art. 2, lett. g della LR 14/2017 (degrado edilizio). | <b>COERENTE</b> |
|                                                                                           | Carta della Disciplina Operativa – zonizzazione | PUA vigenti (<10anni) ed accordi di programma.                                      | <b>COERENTE</b> |
| <b>Regolamento Comunale per la tutela e l'incremento del verde pubblico e privato</b>     |                                                 | /                                                                                   | <b>COERENTE</b> |
| <b>Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC) per la città di Verona</b> |                                                 | /                                                                                   | <b>COERENTE</b> |
| <b>Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)</b>                                     |                                                 | /                                                                                   | <b>COERENTE</b> |
| <b>Piano degli Interventi – Variante puntuale n. 41</b>                                   |                                                 | /                                                                                   | <b>COERENTE</b> |

## **5. QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO**

### **5.1 Sistema atmosferico**

Dall'analisi dei dati ARPAV per le stazioni di monitoraggio della qualità dell'aria prese come riferimento (Verona Corso Milano, Verona Giarol Grande) è emerso che le polveri sono gli inquinanti maggiormente responsabili del degrado della qualità dell'aria nell'ambito in esame. Si tratta in ogni caso di criticità diffuse a livello dell'intero bacino padano e dei comuni della cintura di Verona.

Sulla base dei dati INEMAR 2021 il Comune presenta per tutte le sostanze studiate il superamento delle emissioni per kmq di territorio rispetto alla media della Provincia, ad esclusione delle emissioni di metano CH<sub>4</sub>, il protossido di azoto N<sub>2</sub>O e l'ammoniaca NH<sub>3</sub>.

I macrosettori che danno il maggiore contributo sono il settore agricolo e la combustione non industriale.

### **5.2 Matrice acqua**

Per l'analisi della qualità delle acque superficiali dell'ambito in cui si inserisce il presente intervento sono state prese come riferimento le stazioni ARPAV n° 1118, 1295 e 1137, situate lungo i corpi idrici Fossa Zenobria, Fossa Murara e Fossa Rosella che scorrono nelle vicinanze dell'area di progetto.

Il Livello di inquinamento espresso dai Macrodescrittori per lo stato ecologico nell'anno 2022 (LIMeco) evidenzia un indice Sufficiente per la fossa Zenobria, Buono per la fossa Murara, mentre per la fossa Rosella l'indice attribuito è scarso.

Nella stazione 1118, per gli inquinanti specifici, si registra un valore medio di Metalaxil e Metalaxil-M mentre nella stazione 1118 e 1295 si registra un valore medio di concentrazione di Dimetomorf.

Nelle stazioni n° 1118, 1295 e 1137 non sono stati rilevati superamenti del limite di quantificazione per le sostanze ricercate.

L'analisi dello stato chimico ha rilevato che nella stazione 1295 sono presenti leggeri superamenti rispetto alla media per il Piombo disciolto (Pi), mentre si registra un valore medio per il Percloroetilene nella stazione 1118 e 1137 e sempre un valore medio si registra nella stazione 1137 per il Nichel Disciolto (Ni).

I dati sulla qualità delle acque sotterranee (corpo idrico sotterraneo Alta Pianura Veronese - VRA) registrano uno stato chimico entro tutti gli standard di qualità.

### **5.3 Matrice Suolo e sottosuolo**

Il Comune di Verona, per quanto riguarda la percentuale di suolo consumato sul totale della superficie comunale (al netto delle acque) nel 2020 presenta una percentuale di consumo del suolo compreso tra il 20 e il 30%.

Per quanto riguarda la densità di consumo di suolo, Verona è caratterizzato da una densità di consumo compresa tra i 2 e i 5 mq/ha.

Le nuove leggi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale inseriscono il comune tra le zone di sismicità 2, cui corrisponde un medio grado di sismicità.

L'ambito in oggetto ricade nel sistema Depositi fluviali del sistema Adige che risulta essere caratterizzato da valori superiori della soglia di contaminazione unicamente per l'elemento As (Arsenico).

Il suolo interessato dal progetto presenta valori di stock di carbonio organico nello strato superficiale di suolo compresi tra 40-70 t/ha per la porzione sud mentre per la porzione a nord l'indice si presenta con valori inferiori a 40 t/ha.

L'ambito in oggetto ricade su suoli con capacità di riserva idrica bassa compresa tra 75 e 150 mm.

L'area in oggetto ricade su un suolo con permeabilità moderatamente alta e conducibilità idraulica satura compresa tra 3,6 e 36 mm/h.

L'attività di cava attiva più vicina all'area di progetto è situata a più di 1 km in direzione nord, denominata "Ferrazze" e tratta materiali quali sabbia e ghiaia. Non vi sono relazioni dirette o indirette.

### **5.4 Biosfera**

L'elemento con maggior valore naturalistico che interessa il territorio comunale di Verona è il SIC IT3210042 "Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine", localizzato a circa 1,7 km dall'ambito di intervento.

Il territorio di Verona presenta un valore naturalistico basso.

Al di fuori delle aree di interesse naturalistico situate lungo il fiume Adige, la fauna è quasi esclusivamente antropofila ed adattata alla convivenza con l'uomo.

Nessuna delle specie tutelate trova nell'ambito di intervento ambienti che soddisfino le proprie esigenze ecologiche e che possano supportare la presenza in maniera stabile.

La distribuzione della vegetazione spontanea nell'intorno dell'area mostra una distribuzione frammentata per la presenza di aree urbanizzate, dall'isolamento ecologico e dalla frammentazione determinata dalla viabilità ad alto scorrimento (tangenziale e SR che delimitano a nord, ovest, sud l'area in oggetto).

La zona del territorio comunale di Verona dotata di maggior interesse ambientale e naturalistico è quella collinare, corrispondente ai rilievi delle Colline e del Fiume Adige (Sito Natura 2000). La pianura risulta interessata dalla presenza di un forte fenomeno di antropizzazione soprattutto nella zona immediatamente limitrofa all'area in oggetto interessata da nodo autostradale, alta velocità in costruzione, centri commerciali e attività economiche della zona produttiva di San Martino Buonalbergo (comune confinante).

### **5.5 Ambiente fisico**

L'ambito di progetto si colloca in classe acustica IV, a sud-est, l'area ricade nella fascia ferroviaria di 250m. Il comune di Verona non rientra tra quelli esposti a rischio radon.

L'area di progetto non è interessata dal passaggio di elettrodotti che generano fascia di rispetto.

Il territorio in esame è caratterizzato da un livello di brillantezza ritenuto maggiore tra 300% e 900% rispetto la luminanza naturale.

Inoltre, il comune di Verona è inserito in una zona di protezione di 10km dagli osservatori e siti astronomici.

### **5.6 Ambiente antropico**

Il Comune di Verona è dotato di un notevole sistema viario a partire dalle tangenziali che circoscrivono tutto il territorio in direzione est-ovest, oltre agli importanti assi viari autostrada A4 e della SR 11, fonti di un elevato livello di rumore e di inquinamento atmosferico. Attualmente l'asse autostradale si distribuisce principalmente lungo il tracciato degli agglomerati produttivi e il sistema ferroviario provinciale si dirama seguendo le linee autostradali della Milano-Venezia.

L'ambito di intervento si sviluppa tra alcune principali infrastrutture viarie: la strada SR11 e il raccordo autostradale Verona Est.

Le imprese registrate nel Comune nel 2023 sono rappresentate principalmente da aziende che forniscono servizi alle persone o alle imprese (10.373 imprese), seguite dalle imprese del commercio. Non mancano le attività legate all'economia delle costruzioni e servizi di alloggio e ristorazione.

Il Comune di Verona nel 2022 (31 dicembre) ha registrato 256.049 abitanti e una densità abitativa pari a circa 1.286 ab/km<sup>2</sup>. La sintesi del bilancio demografico 2022 evidenzia un saldo naturale positivo ed un saldo migratorio positivo.

### **5.7 Paesaggio e patrimonio culturale**

L'ambito coinvolto dall'intervento è interessato dalla presenza del solo vincolo paesaggistico Art. 27 - Vincolo Paesaggistico del PI - Corsi d'Acqua - Lettera c) Art. 142 Dlgs 42/2004.

L'ambito coinvolto dall'intervento non è interessato dalla presenza di altre aree a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo numero 42 del 22 gennaio 2004.

Nell'area di progetto non sono presenti edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale, ville venete, alcune di queste vincolate ai sensi della L. 1089/1939 e beni culturali come le corti rurali.

## 6. ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Nei paragrafi successivi si procede con la descrizione e confronto tra lo scenario stato attuale, lo scenario ante variante, lo scenario di progetto principale, relativo alla realizzazione di una struttura di vendita di prodotti alimentari e non, e lo scenario relativo all'ipotesi di progetto alternativo, in cui si prevede la realizzazione di una struttura di vendita appartenente al settore Bricolage.

### 6.1 Stato attuale

L'area oggetto di intervento si presenta attualmente in stato di abbandono e degrado. È presente un capannone industriale costituito dalla sola struttura portante (ossatura), mai ultimato né messo in esercizio. L'intera area non risulta completamente recintata; i varchi di accesso sono parzialmente chiusi, ma risultano comunque visibili e riconoscibili da parte della viabilità limitrofa, in particolare dalla strada statale SS11 e dalla tangenziale est.

Dal punto di vista paesaggistico, l'area appare compromessa, sia per lo stato di incompiutezza e degrado del manufatto, sia per la presenza di superfici impermeabilizzate e prive di elementi di mitigazione ambientale e vegetazionale significativi. Non sono attualmente presenti attività produttive, commerciali o di altra natura che ne determinino un utilizzo funzionale. L'assenza di manutenzione e di utilizzo regolare contribuisce al generale stato di abbandono visibile anche a distanza dalle principali arterie stradali.

### 6.2 Scenario 0 – Stato ante-variente

Allo stato attuale l'ambito oggetto di Variante è caratterizzato dalla presenza di un fabbricato incompleto ed in stato di degrado, eretto sulla base della licenza edilizia n. 7114/SK del 30 ottobre del 1974, annullata in autotutela l'anno successivo. Il fabbricato è individuato catastalmente al mappale n. 23 del foglio 311 del Comune di Verona.

*Individuazione del fabbricato esistente su ortofoto*



*Fabbricato esistente.*



L'ambito oggetto di Variante è attualmente caratterizzato dalla presenza di un fabbricato incompleto e in evidente stato di degrado. Tale fabbricato era stato originariamente realizzato sulla base della licenza edilizia n. 7114/SK del 30 ottobre 1974, successivamente annullata in autotutela nel 1975.

A seguito di un lungo iter procedimentale e processuale, conclusosi con le sentenze del TAR Veneto n. 1585/2007 e n. 1587/2007, entrambe passate in giudicato, il fabbricato esistente è stato legittimato. Attualmente, la superficie legittimata corrisponde a circa 4.735 mq di destinazione commerciale.

Nella porzione sud-occidentale dell'ambito, a ridosso della Strada Regionale n. 11, si rileva la presenza di una vegetazione arborea di origine antropica, riferibile ad un bosco di neoformazione riconducibile alla tipologia del *Robinetto misto*. Tuttavia, la collocazione della formazione boscata risulta marginale rispetto all'assetto complessivo dell'area e non costituisce elemento strutturante sotto il profilo ecologico-paesaggistico. Non sono previste misure di tutela per questa rilevanza ecologica ambientale. L'accessibilità al comparto risulta già garantita dalla connessione con la rotatoria esistente, realizzata in precedenti interventi di urbanizzazione primaria.

Tale licenza edilizia tuttavia presenta diverse carenze e criticità sotto il profilo urbanistico, ambientale e infrastrutturale, affrontate con la scheda norma di cui alla presente Variante 41, tra cui si evidenziano in particolare:

- **assenza di parcheggi:** non sono attualmente previsti né realizzati spazi adeguati per la sosta veicolare, pubblica o privata;
- **assenza di progetto del verde:** non risultano definite superfici a verde pubblico, verde ornamentale o sistemi di mitigazione e compensazione paesaggistica;
- **assenza di pista ciclabile:** il comparto non prevede di essere servito da percorsi ciclopeditoni né connesso alla rete di mobilità dolce esistente;
- **assenza di sistemi edilizi avanzati:** il fabbricato non è stato progettato o adeguato secondo criteri di sostenibilità energetica, ambientale o innovazione tecnologica propri delle più recenti normative edilizie.

### 6.3 Scenario 1 – Stato di progetto

Il progetto principale è relativo alla realizzazione di un edificio commerciale per la vendita di prodotti alimentari e non (supermercato, ovvero grande punto di vendita al pubblico di prodotti di largo consumo) di superficie pari a 4.735 mq corrispondente alla consistenza dell'edificio esistente, pari ad un indice di edificabilità inferiore allo 0,25% e con SLP pari a 4.735 mq, pari a Superficie di Vendita massima, con associata area di parcheggio; n. Piani fuori terra max n.4 (in realtà uno);

Al piano terra, oltre all'area di vendita sono previsti i reparti di stoccaggio, conservazione delle merci e i locali per la preparazione degli alimenti quali la gastronomia, la pescheria e la macelleria, oltre a servizi igienici per il pubblico e per il personale. Nella zona retrostante sono collocati anche gli spogliatoi e i bagni per il personale divisi per genere, con annesso wc a norma per essere utilizzato da persone disabili.

La superficie proposta per un esercizio a prevalenza alimentare è la seguente:

| Supermercato alimentare                      | Superficie di vendita a prevalenza alimentare | Superficie di vendita totale |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|
| Superficie di vendita da autorizzare interna | 3.545 mq                                      | 3.545                        |
| Superficie di vendita da autorizzare esterna | 0                                             |                              |
| Superficie lorda di pavimento                | 4.735 mq                                      |                              |

Il progetto si attiene alle prescrizioni della seguente scheda ATO 6 del piano degli interventi del comune di Verona e inserisce ulteriori misure di attenzione e valorizzazione ambientale.

#### SCHEMA PROGETTUALE

**legenda**

- Perimetro Ambito
- Accessi all'Area
- P Parcheggio Pubblico
- VS VS - Verde Servizi
- AC Ambito di Riqualificazione Ambientale
- AC Area Concentrazione Volumetrica
- Viabilità di progetto
- Percorso ciclo - pedonale di progetto

#### CARATURE URBANISTICHE

|                                                                                                                                                                           |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Superficie Territoriale *                                                                                                                                                 | 37.300 mq             |
| Classe Perequativa                                                                                                                                                        | 7A                    |
| UT1 - Residenziali                                                                                                                                                        | 0 mq                  |
| UT2 - Commerciali **                                                                                                                                                      | 4.735 mq              |
| UT3.1 - Terziari                                                                                                                                                          | 0 mq                  |
| UT3.2 - Produttivi e manifatturieri                                                                                                                                       | 0 mq                  |
| U4 - Turistici, ricettivi congressuali                                                                                                                                    | 0 mq                  |
| UT6 - Servizi                                                                                                                                                             | 0 mq                  |
| <b>SUL TOTALE ATTRIBUITA</b>                                                                                                                                              | <b>4.735 mq</b>       |
| N. Piani Fuori Terra                                                                                                                                                      | max n. 2<br>min. 50 % |
| * L'ambito indicato in scheda con perimetro nero tratteggiato corrisponde ad una superficie di 20.000 mq. Su tale superficie viene conteggiato il consumo di suolo.       |                       |
| ** Corrispondente alla consistenza dell'edificio esistente condonato con PdC prot. n.359137 del 25.10.2019, con SLP pari a 4.735 m2, pari a Superficie di Vendita massima |                       |

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato ☒

PUA ☐

#### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

**DIRETTIVE:**

1.E' opportuno che i parcheggi siano dotati di idonei sistemi di ombreggiamento, anche mediante piantumazione.

**PRESCRIZIONI:**

- 1.All'interno del lotto commerciale è ammessa la demolizione e ricostruzione del manufatto condonato esistente, anche su diverso sedime.
- 2.L'entità e l'estensione delle aree arboree ed arbustive presenti sarà definita ai sensi della LR 52/78 e succ. mod., ciò anche ai fini della determinazione dell'area forestata. Fermo il quantitativo minimo di aree a forestazione esistente di circa 3400mq, l'esatta estensione e suddivisione delle aree sarà effettuata in sede di PdC.
- 3.Per la piantumazione di specie arboree ed arbustive dovranno essere utilizzate specie autoctone. Le diffusioni di specie vegetali alloctone dovrà essere controllata.
- 4.Il verde di mitigazione, localizzato all'interno degli ambiti di riqualificazione ambientale, potrà concorrere alla VS.
- 5.All'interno della fascia di rispetto delle risorse idropotabili si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lg.vo 152/2006, dal Piano Regionale di Tutela delle Acque e dagli atti di indirizzo regionali di applicazione del Piano. L'intervento è subordinato all'allicciamento alla pubblica fognatura.
- 6.Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che permetta di collegare tra il percorso esistente del pua AIA a quello proveniente dal Comune di San Martino Buon Albergo.

**Comune di Verona**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**ATO 6 Scheda Campagnetta**

SCHEDA NORMA

L'intervento previsto dalla variante urbanistica presenta diversi elementi di vantaggio rispetto agli scenari alternativi analizzati, in quanto consente l'adozione di soluzioni progettuali maggiormente orientate alla sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica. In particolare:



- **Sostenibilità edilizia e costruttiva:** Il nuovo intervento che seguirà l'approvazione della variante permette l'applicazione di criteri costruttivi più avanzati rispetto al quadro attuale, sia sotto il profilo tecnologico che sotto quello dell'efficienza energetica degli edifici e delle pertinenze, con conseguenti benefici in termini di riduzione dei consumi, maggiore durabilità dei materiali e contenimento delle emissioni climalteranti.
- **Qualità architettonica e inserimento paesaggistico:** L'adozione di un progetto unitario (fabbricato, parcheggi, verde ornamentale, verde di mitigazione) consente di ridefinire l'inserimento paesaggistico del comparto, mediante l'introduzione di elementi di mitigazione visiva, verde di arredo e connessioni ecologiche, migliorando il contesto visivo sia dal sistema viabilistico (SR 11 e tangenziale) che dal tessuto urbano circostante presente e di futura realizzazione. Inoltre vi sono altre funzioni complementari di sovra-produzione di energia da fonti rinnovabili (es. fotovoltaico e solare termico), in coerenza con le recenti direttive in materia di decarbonizzazione e transizione energetica.
- **Fabbisogno locale:** L'intervento contribuisce al soddisfacimento del fabbisogno locale di attività economiche (come evidenziato nello specifico capitolo), prevedendo la realizzazione di superfici commerciali (supermercato)
- **Compensazione ambientale e paesaggistica:** La proposta progettuale, rispetto allo stato attuale di degrado e parziale abbandono, rappresenta un significativo miglioramento del quadro paesaggistico e ambientale complessivo dell'area, anche mediante l'introduzione di nuove piantumazioni, superfici permeabili e spazi verdi con funzione estetica.

#### 6.4 Scenario 2 – Stato di progetto alternativo

Il progetto alternativo consiste nella realizzazione di una grande struttura di vendita non alimentare e nell'insediamento di un esercizio di vendita appartenente al settore Bricolage.

Di seguito si sono analizzate le caratteristiche degli esercizi del settore Bricolage, sostanzialmente caratterizzato da orari di apertura anticipati (dalle 07:30 del mattino) e da una superficie di vendita maggiore rispetto all'ipotesi di progetto originario.

| Esercizio settore Bricolage                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Spazi utilizzati come laboratori:                                          | Locale taglio legno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stoccaggio dei prodotti:                                                   | Vengono utilizzati in area vendita le scaffalature tipo Dalmine che consentono di stoccare negli spazi più alti le merci che vengono poste in vendita a terra e nel primo ripiano definiti punti presa;<br>Il magazzino è lo spazio di ricevimento delle merci che vengono poi in gran parte stoccate sui piani alti delle scaffalature poste in vendita                                                                                                                                                                                                                           |
| Area vendita                                                               | L'area vendita si sviluppa all'interno della superficie coperta per le merceologie: ferramenta, elettricità, idraulica, serramenti, pavimenti, attrezzature e utensileria, arredocasa, e all'esterno con l'area destinata alla vendita dei prodotti dei settori edile e arredo giardino.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Standard a parcheggio                                                      | Gli standard a parcheggio sono definiti prendendo a riferimento la superficie lorda di pavimento, conseguentemente la maggior superficie di vendita non determina maggiori spazi a parcheggio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tipologia clientela                                                        | La clientela è per una parte rappresentata da operatori professionali. I mezzi utilizzati per raggiungere il punto vendita ed asportare la merce sono in gran parte furgoni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Orario di apertura di un esercizio di Bricolage (Esempio Tecnomat Verona): | <p>                     lunedì 07–20:30<br/>                     martedì 07–20:30<br/>                     mercoledì 07–20:30<br/>                     giovedì 07–20:30<br/>                     venerdì 07–20:30<br/>                     sabato 07–20:30<br/>                     domenica 8:30–20                 </p> <p>Il punto vendita è aperto 92 h e 30' la settimana</p> <p>L'afflusso degli artigiani ha come orario principale le prime ore della mattina e del pomeriggio in quanto si riforniscono della merce mancante per realizzare il lavoro della giornata.</p> |

Sulla base della superficie di vendita oggetto di autorizzazione per un esercizio di Bricolage è la seguente:

| Esercizio Bricolage                          | Superficie alimentare non | Superficie di vendita totale |
|----------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Superficie di vendita da autorizzare interna | 4.100 mq                  | 5.200 mq                     |
| Superficie di vendita da autorizzare esterna | 1.100 mq                  |                              |
| Superficie lorda di pavimento                | 4.735 mq                  |                              |

## **7. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI**

Di seguito vengono descritte le modifiche territoriali e i fenomeni di disturbo comparando la situazione originale, con quella in fase di cantiere e quella attesa a seguito della realizzazione del progetto.

### **1. Condizione originale**

L'area si colloca tra il tessuto industriale, reti infrastrutturali con elevati flussi di traffico e aree agricole. Allo stato di fatto il contesto territoriale è estremamente antropizzato e caratterizzato dalla presenza di fonti fisse di emissione di inquinanti in atmosfera ed emissioni rumorose tipici delle aree produttive e delle infrastrutture ad elevati flussi veicolari; anche le attività agricole contermini sono generatrici di tali fonti di pressione.

Allo stato attuale l'ambito, direttamente interessato dalla realizzazione delle opere, è caratterizzato da una situazione attuale di degrado edilizio e ambientale; l'area è attualmente interessata da zone prative incolte con nuclei di vegetazione arbustiva e arborea e da un edificio industriale abbandonato.

Ad oggi sono presenti emissioni diffuse di inquinanti in atmosfera e rumori relativi alle attività industriali-artigianali- commerciali limitrofe, alle attività agricole, al traffico veicolare transitante lungo la viabilità (S.R n. 11, Tangenziale est, linea ferroviaria).

### **2. Condizione in fase di cantiere**

Durante la fase di cantiere sarà necessario attuare modifiche all'area, in quanto verranno introdotte attrezzature/mezzi d'opera necessari per la realizzazione delle opere previste dalla Variante.

Verranno eseguiti scavi e movimenti terra, opere di demolizione con ricostruzione dell'edificio preesistente; sono previsti consumo di suolo ed impermeabilizzazione di parte del sito, ma anche la realizzazione di ampie superfici a verde.

Tale fase comporterà temporanei fenomeni disturbo dovuto alle emissioni di polveri dei mezzi d'opera e dei mezzi di trasporto dei materiali, oltre che alle emissioni rumorose dagli stessi generate. Il disturbo potrà propagarsi entro circostanti l'area di intervento. Riguardo alla diffusione di polveri, considerata la vicinanza alla tangenziale est e la necessità di minimizzare la diffusione delle polveri, durante la fase di demolizione verranno utilizzati cannoni nebulizzatori di acqua per la bagnatura continua dell'area di demolizione e dei tracciati stradali interni al cantiere, riducendo notevolmente la dispersione di polveri.

### **3. Condizione attesa dall'attuazione del progetto**

La Variante ha come scopo la realizzazione di un'area di grande struttura di vendita (supermercato), con annessi parcheggi, viabilità interna, percorsi ciclo-pedonali e ampie aree verdi.

La realizzazione delle opere determina un'impermeabilizzazione massima (consumo di suolo massimo consentito) pari a 20.000 mq corrispondenti all'area di vendita (di 4.735 mq, corrispondente all'edificio esistente condonato e che sarà demolito), parcheggi e standard.

Le aree a verde avranno una superficie complessiva pari a 17.300 mq. Sarà creato un bacino di invaso, pari a 1.555 mq, tramite la creazione di due aree verdi depresse.

L'accesso alla nuova struttura avverrà attraverso due accessi:

- Accesso per clienti e addetti: in corrispondenza della rotatoria esistente all'intersezione tra Via Sant'Antonio e Via Veronesi (stabilimento AIA). L'accesso per clienti e addetti utilizzerà i rami di ingresso e di uscita presso la rotatoria esistente già realizzati.

- Accesso riservato agli approvvigionamenti: attraverso la strada vicinale ad uso pubblico che delimita ad est l'ambito di intervento. La strada si innesta su Via Sant'Antonio (SR 11) con innesto a "T". Per il tratto della vicinale dalla Strada Regionale al cancello del lotto è previsto l'allargamento della sezione a 3,75 m come da Codice della Strada.

*Localizzazione dei punti di accesso al futuro insediamento commerciale.*



Le principali fonti fisse in fase di esercizio previste sono:

- Gruppi frigoriferi: impianti per la conservazione degli alimenti (celle e banchi refrigerati), dotati di compressori e condensatori, normalmente posizionati in copertura o in appositi locali tecnici.
- Unità di trattamento aria (UTA) e sistemi di ventilazione meccanica controllata (VMC): a servizio dell'area vendita, locali riserve, bar e spazi accessori. Questi impianti producono emissioni continue e costanti durante l'orario di apertura.
- Pompe di calore/inverter: per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti, installati in copertura.
- Gruppo elettrogeno di emergenza: installato esternamente e utilizzato solo in caso di interruzione della fornitura elettrica. Testato periodicamente, in genere in fascia diurna, per brevi intervalli.
- Cabina elettrica di trasformazione: generalmente non genera emissioni significative, ma va considerata come presenza potenziale.

Le Sorgenti sonore mobili e discontinue in fase di esercizio sono attività collegate alla logistica, alla movimentazione delle merci e all'utenza, ovvero:

- Operazioni di carico/scarico. Le emissioni derivano dalla movimentazione dei bilici e dei transpallet, nonché dall'apertura/chiusura dei portoni e dai segnali acustici di manovra dei mezzi.
- Traffico veicolare indotto: costituito dai veicoli dei clienti e del personale in ingresso e uscita dai parcheggi. Il flusso è variabile in base all'orario e alla stagionalità, con maggiore intensità nelle fasce diurne e prefestive.
- Movimentazione interna: include l'utilizzo di transpallet manuali o elettrici, il riassortimento merci e le attività di pulizia, che possono generare rumore all'interno del fabbricato ma con effetto esterno contenuto.

Infine, in fase di esercizio si verificano anche emissioni secondarie relative a:

- Segnalazioni acustiche e diffusione sonora interna circoscritti agli ambienti interni.
- Bar e preparazione alimenti: emissioni limitate e generalmente non percepibili all'esterno.

È necessario porre in evidenza che l'intervento sarà inserito in un contesto territoriale fortemente degradato e condizionato dalle infrastrutture stradali esistenti (SR11, Raccordo Autostradale Verona Est) e dal tessuto urbano circostante (fabbricati produttivi e commerciali). Come dimostrato nella Relazione di impatto viabilistico e analisi degli accessi il flusso di traffico indotto dal progetto non determina variazioni significative

rispetto allo stato attuale e il traffico veicolare addizionale non comporta situazioni di criticità sulla rete viaria esistente:

- ✓ l'incremento di flussi veicolari imputabile al nuovo insediamento non peggiora i Livelli di Servizio dello scenario di riferimento (traffico attuale + flussi indotti dagli altri interventi con impatto sulla rete viaria analizzata) in 14 punti della rete su 16;
- ✓ tutti i tratti stradali analizzati mantengono livelli prestazionali (in termini di LOS e tempi medi di accodamento alle intersezioni) adeguati.
- ✓ Per quanto riguarda l'accesso per gli approvvigionamenti, i flussi veicolari giornalieri sono esigui (3 per direzione) e non si sovrappongono con le ore di punta del traffico, pertanto non costituiscono un elemento di criticità.

Nel complesso i livelli sonori dovuti alla nuova area commerciale non apportano incrementi significativi alla rumorosità già presente nell'area di interesse.

Per l'illuminazione verranno adottati accorgimenti previsti da normativa per il contenimento dell'inquinamento luminoso, ricercando i migliori standards di rendimento, affidabilità ed economia di esercizio, anche attraverso l'impiego di sorgenti di luce realizzate da diodi luminosi (LED) e/o alimentazioni a pannelli fotovoltaici). I sistemi di illuminazione previsti dovranno dimostrarsi in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli impianti. Nel rispetto di tali requisiti tecnici, la tipologia dei corpi illuminanti dovrà essere coerente con i caratteri del contesto urbano e ambientale.

In sintesi, a seguito delle opere di progetto l'assetto complessivo strutturale subirà modificazioni rispetto allo stato attuale legate alla presenza dell'insediamento commerciale, pur tuttavia considerando che la Variante comporta una riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area che attualmente è già trasformata e degradata e che una porzione di superficie (4.735 mq) risulta già occupata da un edificio degradato che andrà demolito e ricostruito prevedendo lo sfruttamento dei volumi condonati e una migliore collocazione che consenta una distribuzione adeguata degli ambienti esterni. Il progetto del verde aumenterà il livello di diversificazione ambientale; inoltre, il progetto prevede le migliori tecniche disponibili in campo edilizio.

Inoltre, a seguito delle opere di progetto l'assetto complessivo strutturale subirà modificazioni rispetto allo stato attuale legate alla frequentazione dello stesso.

## **8. MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

Con il termine “mitigazioni e compensazioni” si intendono le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del Piano. Le misure di compensazione, a differenza delle mitigazioni, non riducono gli impatti attribuibili alle trasformazioni indotte dal Piano, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente.

Al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni previste con la Var. 41 al PI, si individuano di seguito misure di mitigazione, compensazione e attenzione ambientali attuate.

### **1) Fase di cantiere – emissioni in atmosfera**

In fase di cantiere, al fine di prevenire emissioni diffuse in atmosfera durante i lavori, con particolare riferimento alla fase di demolizione del fabbricato esistente, dovranno essere adottati i necessari interventi tecnici e gestionali per il loro contenimento, quali ad esempio lo spruzzo con acqua delle piste di cantiere ed il confinamento dei cumuli di terreno in apposite aree.

### **2) Fase di cantiere – gestione rifiuti e terre da scavo**

Con particolare riferimento fase di pulizia dell’area ed alla fase di realizzazione dell’intervento, è di primaria importanza l’adozione di procedure e materiali che minimizzino la produzione di rifiuti, in particolare di quelli non riciclabili e particolarmente dannosi per l’ambiente, oltre che incentivare il riciclo dei rifiuti garantendo la sicurezza nella gestione degli stessi.

- a. Gli scarti di lavorazione, in fase di realizzazione degli interventi, dovranno essere correttamente gestiti secondo la normativa vigente al fine di evitare fenomeni di percolazione.
- b. In fase di realizzazione degli interventi, il recupero e/o lo smaltimento delle terre e rocce da scavo dovrà essere effettuato secondo la normativa vigente (DPR 120/2017 e ss.mm.ii.).

### **3) Fase di cantiere – viabilità di cantiere**

Nel cronoprogramma dei lavori prevedere in primis la realizzazione della viabilità definitiva in modo da non creare manovre non consentite e pericolose dei mezzi di trasporto durante la costruzione del centro commerciale.

### **4) Fase di esercizio - Gestione e smaltimento rifiuti**

La distribuzione organizzata sta seguendo sempre con maggior attenzione lo smaltimento ed il riciclo dei rifiuti al fine di perseguire politiche ambientali volte alla riduzione degli stessi ed alla valorizzazione del riciclo.

Una differenziazione accurata dei materiali oggi trova una spinta importante con l’avvio della TARIP che prevede quale riferimento per la determinazione della tariffa la componente del rifiuto indifferenziato “CER 150106 Imballaggi misti”.

Gli effetti di questa differenziazione dovrebbero consentire di portare la differenziata vicino al 100%. Le aree predisposte per la differenziazione dei materiali avverranno su aree coperte e impermeabilizzate. Le zone definite per lo stoccaggio/raccolta dei rifiuti differenziati prodotti dalle attività commerciali, le cosiddette “isole ecologiche”, dovranno inoltre essere protette dagli agenti atmosferici. Affinché le aree siano accessibili solo da parte del personale addetto dovranno essere recintate perimetralmente.

Per spingere la raccolta ai livelli più elevati l’esperienza di altre aziende della distribuzione insegna come l’uso dei cassonetti al posto di container rappresenti un modo efficace per spingere la raccolta differenziata.

Nella nuova grande struttura di vendita la raccolta rifiuti avverrà per mezzo dei cassonetti, differenziando il rifiuto “Imballaggi misti” (codice CER 150106), e dotando il supermercato di una pressa verticale per il compattamento dei residui riciclabili, differenziando e compattando con una pressa verticale

I materiali così compattati vengono inviati al CE.DI di Belfiore, piattaforma autorizzata in R3 e R13 per essere imballati con l’ausilio di una pressa continua nelle misure e dimensioni richieste dai riciclatori finali.

## 5) Impatto acustico

Relativamente all'impatto acustico, visto l'impiego di sorgenti sonore e la presenza di operazioni rumorose, e vista la previsione di superamento dei limiti acustici previsti per alcune attività di cantiere, al momento dell'avvio delle lavorazioni dovrà essere presentata al Comune di competenza domanda di autorizzazione in deroga alla attività temporanea di cantiere.

## 6) Inquinamento luminoso

In linea di massima:

- a. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve essere improntata al contenimento dell'inquinamento ed al risparmio energetico, in coerenza con quanto stabilito dalla L.R. 7 agosto 2009, n. 17.
- b. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna, dovranno essere rispettati i criteri previsti dall'Art. 9 della L.R. 17/2009 "*Regolamentazione delle sorgenti di luce e dell'utilizzazione di energia elettrica da illuminazione esterna*". In linea generale si dovrà:
  - impiegare preferibilmente sorgenti luminose a LED o a vapori di sodio ad alta pressione o comunque fonti luminose che garantiscono il risparmio energetico e la durata nel tempo;
  - selezionare, ove possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento ammessi dalle norme vigenti;
  - evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti, o che comunque riducano al minimo il flusso luminoso nell'emisfero superiore;
  - limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, mantenendo, ove possibile, l'orientamento del fascio verso il basso;
  - adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue.

Tutti gli impianti di illuminazione presenti saranno del tipo a LED con controllo della luminosità in funzione del contributo solare naturale esterno. Tale sistema consente un risparmio medio del consumo di energia elettrica per l'illuminazione pari a circa il 50%.

## 7) Recupero delle acque di prima pioggia a fini irrigui e antincendio

L'area ricade nella zona di ricarica degli acquiferi e, data la sensibilità della zona e la notevole permeabilità dei terreni, è necessario prevedere il trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da superfici impermeabili soggette a inquinamento, come piazzali, aree di sosta dei veicoli e strade. Le acque trattate saranno poi destinate all'irrigazione delle aree sistemate a verde per ridurre il consumo idrico e il caricamento della vasca antincendio con pozzo. Ciò consentirà inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

## 8) Gestione delle superfici a verde

Nella progettazione degli spazi esterni, il verde non è stato considerato soltanto come valore ornamentale, ma è stato progettato e quantificato in modo tale da produrre effetti sul microclima dell'area, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e cercando di favorire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto su parcheggi e superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Le nuove piantumazioni previste consentiranno inoltre di compensare, le emissioni di CO2 prodotta.

Le specie selezionate saranno di tipo autoctono, coerenti con la vegetazione spontanea presente nelle circostanze, coerenti con la serie vegetazionale dell'Alta Pianura Orientale, in particolare coerenti con la serie vegetazionale dell'alta pianura della Farnia (*Quercus robur*) e Carpino bianco (*Carpinus betulus*).

I nuovi spazi verdi e la messa a dimora di arbusti ed alberi di specie autoctone saranno concentrati principalmente in corrispondenza delle 2 aree di riqualificazione ambientale collocate nella porzione nord e nella porzione sud dell'ambito di Variante.

L'irrigazione del verde avverrà attraverso il recupero dell'acqua piovana, derivante dalle coperture edifici, in una vasca dove sarà opportunamente pre-filtrata e convogliata all'impianto di irrigazione.

Le piantumazioni previste, da realizzare a filtro devono essere messe a dimora prima dell'apertura al pubblico della struttura commerciale.

Le specie arboree previste per la mitigazione ambientale dovranno essere poste a dimora a "pronto effetto" e a fronda fitta, tenuto conto comunque della sostenibilità economica di tale operazioni. Le opere di mitigazione, dovranno essere realizzate e collaudate funzionalmente prima dell'agibilità dell'intero comparto edilizio.

## 9) Altre misure di attenzione ambientale adottate in fase progettuale

In fase progettuale la grande struttura di vendita verrà dotata di:

- **Rivestimento facciate in grès porcellanato**  
Il grès porcellanato è da sempre sinonimo di igienicità, robustezza, facilità di pulizia, durabilità, ma anche resistenza alla rottura per sbalzi termici.
- **Utilizzo di energia primaria per il riscaldamento degli edifici.**  
Gli impianti di riscaldamento di tutti gli edifici prevedono l'utilizzo di pompe di calore condensate ad aria. Il 67% dell'energia termica necessaria al riscaldamento degli edifici sarà prodotta con fonte rinnovabile.
- **Utilizzo di energia frigorifera per la climatizzazione estiva.**  
Quando la temperatura dell'aria è inferiore alla temperatura ambiente i compressori vengono spenti e viene immessa negli ambienti aria esterna filtrata "gratuita" (a meno dell'energia dei ventilatori). Tale particolare impiantistico consente un importante risparmio energetico soprattutto nelle stagioni intermedie. Si stima un risparmio dei costi delle centrali frigoriferi pari al 20%.
- Tutti gli impianti saranno integrati in un sistema di supervisione in grado di gestirne accensioni e spegnimenti in funzione degli orari di apertura delle attività e in funzione delle reali necessità. Inoltre il sistema rileverà i consumi energetici e sarà in grado di inviare allarmi quando tali consumi supereranno i valori di soglie limite impostate soprattutto durante gli orari di chiusura.
- **Installazione impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato per produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili**  
Il progetto prevede l'installazione in copertura di un impianto di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, avente una potenza nominale di 330 kW e potenza di picco di 360,79 kWp.
- **Sistemi di pompaggio con controllo elettronico della portata d'acqua.**  
Controllando la portata dell'acqua in funzione delle richieste energetiche dell'edificio si possono ottenere risparmi dell'energia annua di pompaggio del 20%.
- **Recuperi termici dai sistemi di climatizzazione dell'aria**  
L'aria espulsa dagli ambienti per il ricambio igienico viene immessa in uno scambiatore termico per cedere energia all'aria immessa. Tale sistema consente di risparmiare circa di 60% dell'energia termica necessaria a trattare l'aria esterna.
- **Utilizzo di imballaggi riciclabili in sostituzione dei poliaccoppiati**  
La distribuzione alimentare sta sperimentando l'utilizzo di sacchetti per i prodotti di gastronomia e panificazione realizzati interamente in carta riciclabile.
- **Utilizzo multilevel delle acque:** utilizzo delle acque da acquedotto per uso potabile, utilizzo delle acque di recupero per altri usi.  
Si prevedono altri metodi per la riduzione del consumo della risorsa idrica: frangi getto del rubinetto, rubinetto a risparmio idrico, forma del vaso del gabinetto, cassetta di risciacquo.



- **Riduzione dell'inquinamento acustico**

Un'operatività di circa 150 viaggi/anno implica una media di circa 0,5 viaggi giorno. Ipotizzando realisticamente comunque che i conferimenti di rifiuti possano essere concentrati in un giorno specifico con cadenza settimanale, si raggiunge un valore medio di circa 5 viaggi giorno nella data di conferimento, equivalenti quindi a circa 5 movimentazioni tra ingresso ed uscita.

La diminuzione delle movimentazioni per il conferimento dei rifiuti consente quindi di rendere di fatto trascurabile l'impatto acustico dell'attività nell'area di pertinenza

riflettendosi positivamente (anche se in modo meno marcato e difficilmente misurabile) a livello delle infrastrutture di traffico limitrofe, con contenimento della rumorosità di picco, che peraltro risulta prevedibilmente già contenuta in pochi decimi di decibel a carico del traffico indotto dall'attività.

## 9. SINTESI DEL PIANO DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

### 9.1 Premessa e finalità

Il presente Piano di Monitoraggio Ambientale viene redatto in conformità agli indirizzi operativi emanati dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE), disponibili nella sezione "Studi e indagini di settore" del Portale nazionale delle valutazioni e autorizzazioni ambientali, nonché ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 152/2006.

Il monitoraggio ambientale costituisce fase essenziale del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), finalizzata a:

- verificare la corrispondenza tra gli effetti ambientali previsti e quelli effettivamente indotti dall'attuazione della Variante Puntuale n.41;
- individuare eventuali effetti inattesi o imprevisti;
- attivare, ove necessario, misure correttive o compensative;
- garantire un costante controllo sull'evoluzione dello stato dell'ambiente.

### 9.2 Criteri metodologici

Il monitoraggio si articola attraverso:

- indicatori descrittivi (stato dell'ambiente);
- indicatori prestazionali, suddivisi in:
  - indicatori di contesto (condizionamenti esterni e fattori esogeni);
  - indicatori di processo (misure attuate, modalità esecutive, rispetto degli standard progettuali).

La selezione degli indicatori è avvenuta considerando:

- la significatività in relazione agli effetti attesi dall'attuazione della Variante;
- la disponibilità e attendibilità delle fonti informative;
- la confrontabilità temporale e spaziale;
- la possibilità di utilizzare sistemi di rilevazione già attivi presso Enti preposti (es. ARPAV, Comune, Consorzio di Bonifica, ecc.).

### 9.3 Quadro di monitoraggio

| Matrice ambientale | Indicatore                                | Tipologia   | Unità di misura                            | Fonte dati                                                     | Frequenza rilevazione |
|--------------------|-------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Atmosfera          | Qualità dell'aria PM10, PM2.5, NO2        | Descrittivo | µg/m³                                      | Calcolo sulla base del reale numero di mezzi pesanti e leggeri | Annuale               |
| Clima              | Emissioni di CO2 equivalenti              | Contesto    | tonnellate/anno                            | Inventario emissioni comunale                                  | Triennale             |
| Idrosfera          | Qualità acque superficiali e sotterranee  | Descrittivo | Stato chimico e LIMeco, prelievo dai pozzi | ARPAV, Consiglio di Bacino, Acque Veronesi                     | Triennale             |
| Idrosfera          | Volume di invasi per invarianza idraulica | Processo    | m³                                         | Progetto attuativo                                             | Fine opere            |
| Suolo              | Consumo netto di suolo                    | Descrittivo | m²                                         | Progetto attuativo                                             | Fine lavori           |

| Matrice ambientale  | Indicatore                                  | Tipologia   | Unità di misura | Fonte dati                                                                             | Frequenza rilevazione              |
|---------------------|---------------------------------------------|-------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Suolo               | Superfici permeabilizzate e rinaturalizzate | Processo    | m <sup>2</sup>  | PDC                                                                                    | Fine lavori                        |
| Biosfera            | Superficie forestata e verde pubblico       | Processo    | m <sup>2</sup>  | PDC                                                                                    | Fine lavori                        |
| Biosfera            | Specie vegetali autoctone piantumate        | Processo    | Numero specie   | Relazione agronomica PDC che dimostri lo stato di attecchimento delle piante           | Annuale x 5 anni                   |
| Ambiente fisico     | Inquinamento acustico                       | Descrittivo | dB(A)           | Misure in sito                                                                         | A fine lavori a struttura a regime |
| Ambiente fisico     | Inquinamento luminoso                       | Processo    | Lumens/ha       | Progetto illuminotecnico                                                               | Progetto                           |
| Rifiuti             | Produzione e gestione rifiuti               | Contesto    | tonnellate/anno | Consorzio raccolta rifiuti e banche dati della ditta divise per tipologie              | Annuale                            |
| Mobilità e traffico | Flussi veicolari generati                   | Descrittivo | veicoli/giorno  | Rilievi ditta                                                                          | A fine lavori a struttura a regime |
| Mobilità e traffico | Estensione piste ciclabili realizzate       | Processo    | metri lineari   | Comune di Verona                                                                       | Fine lavori                        |
| Salute e benessere  | Popolazione esposta a criticità ambientali  | Contesto    | n° abitanti     | Comune / ARPAV                                                                         | Triennale                          |
| Paesaggio           | Specie vegetali autoctone piantumate        | Processo    | Numero specie   | Relazione agronomica PDC che dimostri la crescita e le dimensioni del patrimonio verde | dopo 3 anni                        |

#### 9.4 Modalità di attuazione

Il Comune di Verona - Direzione Pianificazione Urbanistica e Ambiente, in raccordo con gli enti competenti, curerà:

- la raccolta sistematica e l'aggiornamento dei dati;
- la verifica periodica dell'evoluzione degli indicatori;
- l'elaborazione di report intermedi e conclusivi;
- l'attivazione di eventuali misure di mitigazione o compensazione in caso di effetti ambientali non conformi a quelli previsti.

Il monitoraggio verrà realizzato privilegiando il ricorso a banche dati e reti di rilevamento esistenti (ARPAV, Consorzi, ULSS, ecc.), minimizzando nuovi oneri di rilevazione diretta.

## 9.5 Comunicazione e informazione

In ottemperanza a quanto previsto dal parere VAS n. 57 del 24 marzo 2025, sarà predisposto e inviato, per il tramite del **Comune di Verona**, un **report ambientale** successivo all'emissione del parere definitivo, che evidenzii il rispetto delle prescrizioni indicate e in relazione alla procedura di VAS, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 152/2006.

Con cadenza triennale, i risultati complessivi del monitoraggio saranno trasmessi all'Autorità competente per la VAS (Regione del Veneto) e resi disponibili tramite pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, ai fini della trasparenza e della partecipazione.

In presenza di variazioni significative degli indicatori, rispetto ai valori di riferimento previsti, l'Amministrazione procederà, in raccordo con i soggetti coinvolti, a valutare eventuali necessità di aggiornamento o revisione delle misure pianificatorie.

## 10. PROCESSI PARTECIPATIVI E CONSULTAZIONI

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., la fase di scoping costituisce un momento preliminare e concertativo della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), finalizzato alla definizione condivisa dell'ambito, dei contenuti e del livello di dettaglio del Rapporto Ambientale. Nell'ambito dello scoping vengono individuate le tematiche ambientali rilevanti, le alternative da considerare, le metodologie di analisi da adottare e le fonti informative da utilizzare. La fase si svolge attraverso la consultazione con le autorità competenti in materia ambientale, al fine di garantire la completezza, l'adequatezza e la qualità complessiva della successiva attività valutativa.

Secondo quanto stabilito nel parere motivato 57 del 24 marzo 2025, è necessario al fine di *riprendere il suo percorso di valutazione organizzare una fase di scoping* (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"*).

In ottemperanza alla suddetta prescrizione, è stato organizzato un incontro di scoping in data 17 aprile 2025 presso la sede del Comune di Verona e un successivo incontro in data 6 maggio 2025 presso la sede della Regione del Veneto (Venezia), alla presenza del Comune di Verona, la società proponente, il valutatore presso la sede della Regione Veneto, alla presenza dei rappresentanti della Commissione Regionale VAS, finalizzato all'esame congiunto delle tematiche oggetto di approfondimento nel Rapporto Ambientale, anche sulla base dei contributi pervenuti dalle autorità ambientali competenti. In tale sede sono state integralmente recepite le osservazioni formulate, procedendo conseguentemente all'allegazione al Rapporto Ambientale degli elaborati specialistici di approfondimento, volti a verificare la significatività degli effetti potenzialmente indotti sulle diverse matrici ambientali.»

Ai sensi dell'Allegato Tecnico (Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) (articolo 6 del REGOLAMENTO REGIONALE 09 gennaio 2025, n. 3) Fase 3 si attiva la consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale, di seguito estratto della norma:

“FASE 3: Consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale e parere sul Rapporto Preliminare  
1. La Struttura a supporto della Commissione regionale per la VAS, in collaborazione con l'autorità procedente, individua e seleziona i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il Rapporto Preliminare per acquisirne i contributi al fine di definire la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale. I contributi sono inviati alla Struttura a supporto della Commissione regionale per la VAS e all'autorità procedente entro 30 giorni dall'avvio della consultazione. La Commissione regionale per la VAS, entro 15 giorni successivi alla ricezione dei contributi dei soggetti competenti in materia ambientale, si esprime sul Rapporto Preliminare e sul livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale. Il Rapporto Preliminare, i contributi pervenuti durante la consultazione preliminare e il parere della Commissione regionale per la VAS, sono resi disponibili sul sito web della Struttura a supporto della Commissione regionale per la VAS”.

### 10.1 Soggetti coinvolti

Di seguito si riporta l'elenco dei 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;



- U.O. Servizi Forestali Verona;
- Comune contermini:
  - Comune di San Martino Buon Albergo
  - Comune di Bussolengo, Comune di Buttapietra
  - Comune di Castel d'Azzano,
  - Comune di Grezzana,
  - Comune di Mezzane di Sotto,
  - Comune di Negrar di Valpolicella,
  - Comune di Pescantina,
  - Comune di Roverè Veronese,
  - Comune di San Giovanni Lupatoto,
  - Comune di San Mauro di Saline,
  - Comune di San Pietro in Cariano,
  - Comune di Sommacampagna,
  - Comune di Sona,
  - Comune di Tregnago e
  - Comune di Villafranca di Verona.

## 11. CONCLUSIONI

Il presente Rapporto Ambientale, redatto ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 152/2006, rappresenta l'esito di un processo valutativo approfondito e multidisciplinare, che ha analizzato in modo sistematico tutti gli aspetti ambientali connessi alla proposta di Variante Puntuale n. 41 al Piano degli Interventi del Comune di Verona. Nel corso dell'istruttoria sono state acquisite e approfondite tutte le osservazioni e le indicazioni pervenute dalle Autorità Ambientali e dagli Enti competenti, nonché le risultanze emerse in sede di incontri tenutisi in fase di scoping, svolti sia presso il Comune di Verona sia presso la Regione Veneto. Il Rapporto Ambientale è corredato da elaborati tecnici specialistici che approfondiscono, con livello di dettaglio adeguato, le tematiche individuate come particolarmente rilevanti ai fini ambientali. Tali approfondimenti sono stati riportati nei capitoli dedicati, dando puntuale riscontro a tutte le osservazioni formulate nel corso del procedimento.

L'analisi comparativa degli scenari alternativi ha evidenziato come le opzioni progettuali diverse rispetto alla proposta in esame risultino meno favorevoli sia sotto il profilo ambientale sia sotto quello territoriale e socio-economico.

Il progetto oggetto della Variante risulta, invece, supportato da un articolato sistema di misure di attenzione ambientale, di mitigazione e di compensazione, idonee a neutralizzare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente e a garantire la sostenibilità complessiva dell'intervento.

In particolare:

- gli approfondimenti dedicati allo studio del traffico hanno confermato l'assenza di criticità per la rete viaria esistente, anche in considerazione delle opere accessorie previste;
- le analisi acustiche hanno escluso il superamento dei limiti di legge sui recettori sensibili;
- le verifiche idrauliche e idrogeologiche hanno escluso rischi significativi sulle risorse idriche sotterranee, grazie ai sistemi di raccolta e trattamento delle acque meteoriche;
- le valutazioni paesaggistiche e ambientali hanno individuato interventi di rinaturalizzazione, forestazione e incremento delle dotazioni ecologiche.

Sulla base degli esiti dell'istruttoria, della documentazione acquisita e delle valutazioni svolte, si evidenzia che:

- l'intervento non determina impatti ambientali negativi significativi;
- la proposta è coerente con la pianificazione comunale vigente e con i criteri direttivi e le tutele di carattere provinciale, regionale e comunitario;
- il recupero e la riqualificazione dell'ambito denominato "Campagnetta" determina il miglioramento qualitativo di un'area precedentemente degradata sotto i profili urbanistici, ambientali e paesaggistici.

In conclusione, l'intervento oggetto della Variante Puntuale n. 41 al Piano degli Interventi del Comune di Verona risulta sostenibile ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. 152/2006, anche in relazione al Piano di Monitoraggio ambientale predisposto, che consentirà di seguire l'evoluzione degli effetti ambientali nel tempo e di attivare, ove necessario, le opportune misure correttive.