



**PARERE MOTIVATO**

**N. 115 IN DATA 16 MAGGIO 2024**

Oggetto: **Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Urbanistico Attuativo per insediamenti produttivi denominato “Cà della Guardia” comparto Immobil Tre s.r.l. - Immer s.r.l. - Società semplice Agricola S.S. di Molinarolo Angelo. Comune di Colognola ai Colli (VR).**

**L’AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS**

**PREMESSO CHE**

- la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente, nella Regione del Veneto è stata attuata con la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio”;
- l’art. 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 prevede che *“per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l’autorità competente valuti che producano impatti significativi sull’ambiente, secondo le disposizioni di cui all’articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell’area oggetto di intervento”*;
- l’art. 14 della Legge Regionale 4/2008 individua come autorità competente per la VAS cui spetta l’adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l’elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs. 152/2006, la Commissione Regionale per la VAS;
- che la Commissione VAS si è riunita in data 16 maggio 2024 come da nota di convocazione del 15 maggio 2024 protocollo regionale n. 234234;

**ESAMINATA** la documentazione trasmessa dal proponente con note pec acquisite al protocollo regionale ai nn.62178 e 62240 del 06/02/2024, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Urbanistico Attuativo per insediamenti produttivi denominato *“Cà della Guardia”* comparto Immobil Tre s.r.l. - Immer s.r.l. - Società semplice Agricola S.S. di Molinarolo Angelo;

**DATO ATTO** che a seguito della richiesta prot n. 87541 del 20/02/2024 da parte dell’Unità Organizzativa VAS, VINCA, e NUVV, in relazione ad eventuali osservazioni/opposizioni pervenute, il Comune con nota pec acquisita al prot. regionale n.162197 del 02/04/2024 ha fatto pervenire dichiarazione del responsabile del procedimento attestante che:  
*“La pubblicazione dell’Avviso di Deposito del Piano Urbanistico all’Albo Pretorio è avvenuto in data 23/2/2024;*  
*- Il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni è stato il giorno 24 marzo 2024;*  
*- E’ pervenuta n. 1 osservazione da parte della ditta Immobil Tre srl ed altri segnata al protocollo comunale in data 25/03/2024, la stessa non ha alcuna attinenza ambientale.”*



**CONSIDERATO** che con nota prot n. 87041 del 20/02/2024 l'Unità Organizzativa VAS, VINCA e NUVV, ha inviato richiesta di parere ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPAV - Area Tecnica e Gestionale U.O. Valutazioni VIA VAS Grandi Opere Ambiente e Salute
- Provincia di Verona
- Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta
- Autorità di bacino Distrettuale delle Alpi Orientali
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza
- Ulss n. 9 Scaligera
- Acque Veronesi
- Veneto Strade
- Comune di Cazzano di Tramigna
- Comune di Illasi
- Comune di Lavagno
- Comune di Caldiero
- Comune di Belfiore
- Comune di Soave

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

- Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta acquisito al prot. reg. n.116106 del 07/03/2024

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

**ESAMINATI** gli atti, comprensivi del RAP, della *“Relazione Istruttoria Tecnica per la Valutazione di Incidenza Ambientale n. 109/2024”*, pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

**CONSIDERATO** che oggetto della presente verifica di assoggettabilità a VAS è il *“P.U.A. per insediamenti produttivi denominato “Ca' della Guardia” comparto “Immobil Tre s.r.l. - Immer s.r.l. - Società semplice Agricola S.S. di Molinarolo Angelo”* in Comune di Colognola ai Colli (VR) adottato con DGC n. 172 del 20.11.2023.

*Come evidenziato nella delibera di adozione il “[...] suddetto piano prevedeva lo sviluppo unitario dell'intera area interessata dall'area D2/6 e della Scheda di Piano Norma n. 6, il tutto all'interno dell'ATO 11B mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, contemplando oltre a tutte le infrastrutture e disposizioni normative dell'ambito di proprietà privata, anche la realizzazione di una rotatoria di innesto alla Strada Regionale (S.R.) n. 11 a servizio della nuova zona produttiva, della zona produttiva prospiciente sul lato opposto della stessa strada regionale nonché la predisposizione per l'allacciamento alla controstrada dell'ambito produttivo previsto in sviluppo e posto ad ovest dell'intervento in oggetto, il tutto al fine di mitigare l'eventuale conflittualità di traffico veicolare che il nuovo insediamento può portare”.*

In data 20/04/2021 le ditte Immobil Tre srl, Immer srl e Azienda Agricola Molinarolo S.S., hanno presentato la richiesta di approvazione del PUA relativamente alla scheda di piano norma n. 6 di cui al vigente Piano degli Interventi, per una superficie di mq 30.0000. Tale richiesta prevede una modifica del perimetro della superficie del PUA entro il limite del 10%, ai sensi dell'art. 8 bis della LRV n. 11/2004, per una superficie totale di 33.000 mq. È previsto l'utilizzo di aree di proprietà comunale per una superficie di 2.592 mq.

L'ambito si situa nella porzione di territorio orientale della provincia veronese, in posizione pressoché baricentrica fra i Comuni di Caldiero e San Bonifacio in un'area racchiusa tra



l'autostrada BS-PD a nord e la SR 11 a sud in località Colomba. Tale area è classificata negli strumenti urbanistici comunali come Scheda di Piano Norma n. 6 denominata area produttiva "Colomba 2008". Attualmente l'area è a vocazione agricola, mentre a sud della SR11 è presente un'area produttiva che si snoda lungo l'arteria stradale.

La pianificazione urbanistica sovraordinata, così come il PUA in esame, prevede che l'accesso a tutta l'area e alla zona industriale esistente posta a sud della S.R. 11 avvenga attraverso una rotonda da realizzare sulla S.R. 11. Su tale rotonda viene inserita la controstrada di accesso ai lotti, realizzata parallelamente alla S.R. 11, al fianco della quale sono inseriti i parcheggi di pertinenza. Nel RAP viene riportata la concessione rilasciata da Veneto Strade SpA per la realizzazione di tale rotatoria.

È prevista la realizzazione di edifici produttivi, artigianali e attività come previste dall'art. 100 delle norme tecniche urbanistiche comunali, con un indice di copertura del 60% della superficie fondiaria del lotto. È garantita la fascia di rispetto autostradale di 60 m fuori dai centri abitati; in merito a questo nel RAP è riportata la presa d'atto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili e della Concessionaria dell'Autostrada Brescia-Verona-Vicenza-Padova.

Il PUA prevede la completa dotazione degli standard previsti per Legge. Per quanto riguarda i sottoservizi relativi a fognatura nera, acquedotto, gas, energia elettrica e telefono, saranno allacciati a quelli presenti lungo la SR 11. Nel RAP sono riportati i vari pareri favorevoli degli enti gestori di tali infrastrutture.

L'area sarà suddivisa in due lotti, il n. 1 di 13.290 mq, con superficie coperta ammessa di 7.249 mq (il 60% del lotto pari 7.974 mq, ridotto del 10%, pari a 725 mq, per modifica ambito), il n. 2 di 12.623 mq, con superficie coperta ammessa di 6.885 mq (il 60% del lotto pari 7.574 mq, ridotto del 10%, pari a 689 mq, per modifica ambito). La superficie totale è di 25.913 mq, mentre quella coperta ammessa ammonta a 14.134 mq per un'altezza massima di 13 m.

Al fine di valutare l'esistenza di vincoli e prescrizioni e, più in generale, per valutare la compatibilità dell'intervento di progetto con le previsioni dei documenti di pianificazione, urbanistici e di settore, è stata verificata innanzitutto la conformità dell'intervento rispetto alla normativa e analizzata la coerenza dell'intervento rispetto alla pianificazione territoriale e settoriale.

Il Comune di Colognola ai Colli è dotato di PATI con i Comuni di Belfiore, Caldiero e Lavagno, ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 4152 in data 18/12/2007 e Piano degli Interventi approvato con D.G.C. n. 9 del 12/04/2010. Entrambi gli strumenti urbanistici sono stati oggetto di varianti nel corso degli anni seguenti.

Dall'analisi delle tavole del PATI risulta che l'area in esame è soggetta al Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/2004 e parzialmente in fascia di rispetto stradale. In merito alla compatibilità geologica a fini edificatori, l'area è ricompresa in "Area idonea a condizione", in "Area a periodico ristagno idrico" ed in Fascia di ricarica degli acquiferi; la parte a sud della SR 11 ricade in "Aree a rischio archeologico". Nella Carta delle Trasformabilità l'ambito di PUA è classificato come "Aree di urbanizzazione consolidata. Ambiti produttivi di interesse comunale consolidato", mentre la parte a sud della SR11 è classificata come "Ambiti produttivi di interesse provinciale consolidato".

L'ambito rientra all'interno degli AUC e pertanto non "consuma suolo" ai sensi della LR 14/2017.

Il PGRA 2021-2027 redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali esclude l'ambito da aree di pericolosità idraulica e rischio idraulico.

L'analisi delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed antropiche ha considerato le diverse matrici / componenti territoriali per ciascuna delle quali sono stati individuati gli aspetti di maggiore criticità correlandoli ai potenziali effetti derivanti dalla trasformazione, verificando la non significatività degli effetti attesi.

Per quanto riguarda la matrice "Acque" è stata redatta apposita "Relazione di compatibilità idraulica" che prevede che per le acque meteoriche provenienti dalle strade e parcheggi la realizzazione di un bacino di invaso per l'invarianza idraulica di 480 mc; in merito a questo è stato richiesto ed ottenuto il parere al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta. All'interno dei lotti è prevista la creazione di un sistema di accumulo interno e successivo recapito diretto in corso d'acqua. Inoltre per la realizzazione della nuova rotatoria si prevede la tombinatura dello scolo



demaniale esistente mediante posa di uno scatolare in cls delle dimensioni interne di 180x150 cm, il tutto già autorizzato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

In riferimento alla matrice *“suolo e sottosuolo”* è stata redatta una *“Relazione geologica”* che, attraverso una campagna di indagine, ha formulato il modello geologico locale il quale conferma la cartografia ufficiale del P.A.T. circa la presenza di argille limose al di sotto di uno strato vegetale di circa 0,5 m e falda tra -1.1 e -1,5 m dal p.c. Il territorio comunale è inserito in zona 2 secondo la DGR 244/2021. Lo Studio Microzonazione Sismica comunale di Livello 3, inserisce l'area in una zona stabile suscettibile di amplificazioni locali. Pertanto, come evidenziato nel Rap *“[...] l'area risulti stabile ma suscettibile a particolari amplificazioni, che dovranno essere adeguatamente determinate in fase di progettazione delle opere future.”*

In riferimento alla matrice *“Viabilità e traffico”* è stato allegato al RAP lo *“Studio di impatto viabilistico”* redatto per il PUA in esame in cui si sono stimati i flussi indotti dall'intervento nelle due ipotesi di destinazione d'uso, industriale-produttiva e logistica, ricorrendo a strumenti di valutazione consolidati a livello internazionale. Si prende atto delle conclusioni di tale Studio e riportate nel RAP: *“[...] Le analisi condotte evidenziano che attualmente i Livelli di Servizio sono ottimali lungo la viabilità principale, pari ad A su tutti gli approcci della S.R. n. 11, denotando una circolazione priva di criticità. [...] A livello globale, le condizioni di circolazione nella rete non subiscono variazioni degne di nota, evidenziando l'assenza di criticità nello scenario Progettuale. Tutto ciò esaminato e considerato, si conclude ammettendo che l'intervento in esame sia destinato a determinare un impatto ammissibile sulla viabilità, tale da non comprometterne la funzionalità di esercizio.”*

Per quanto riguarda la matrice *“rumore”* il Comune di Colognola ai Colli è dotato di Piano di Classificazione acustica, da cui risulta che l'ambito PUA ricade in classe III – Aree di tipo misto, parzialmente in area di transizione tra classe III e VI. Inoltre le fasce a ridosso delle arterie stradali ricadono in classe IV - Aree di intensa attività umana.

In riferimento alla matrice *“paesaggio”* nel RAP si evidenzia come l'area in esame è sottoposta a Vincolo Paesaggistico (D.lgs. 42/2004 Art. 136 – Aree di notevole interesse pubblico) e pertanto dovrà essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica nelle successive fasi attuative.

L'ambito di PUA non è interessato dalla presenza di siti della Rete Natura 2000. Il sito più vicino è il SIC IT3210042 Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine, sito a circa 4, 5 km.

I pareri resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati sono favorevoli.

**VISTA** la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa VAS, VInCA e NUVV in data 16 maggio 2024, dalla quale emerge che il *“P.U.A. per insediamenti produttivi denominato “Ca' della Guardia” comparto “Immobil Tre s.r.l. - Immer s.r.l. - Società semplice Agricola S.S. di Molinarolo Angelo”* in Comune di Colognola ai Colli, sulla base delle considerazioni svolte alla scala di analisi dello strumento, non determina effetti significativi sull'ambiente, previo recepimento di puntuali raccomandazioni;

**ATTESO** che il rispetto delle raccomandazioni ambientali contenute nel presente parere motivato va garantito dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione dello strumento di pianificazione e che sull'ottemperanza delle medesime deve essere dato conto all'Autorità regionale competente per la VAS attraverso la redazione di una *“Relazione di sintesi”*;

**VISTE**

- la Direttiva 2001/42/CE;
- la L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- l'art. 6 co. 3 del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii.;
- la DGR 1646/2012;
- la DGR 1717/2013;
- la DGR 545/2022;



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

il "P.U.A. per insediamenti produttivi denominato "Ca' della Guardia" comparto "Immobil Tre s.r.l. - Immer s.r.l. - Società semplice Agricola S.S. di Molinarolo Angelo"" in Comune di Colognola ai Colli previo il rispetto delle seguenti raccomandazioni:

1. devono messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Ambientale Preliminare;
2. devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate;
3. devono essere individuate tutte le azioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazione delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc.) nella realizzazione delle azioni previste dalla presente Variante;
4. qualora dovessero essere individuati materiali non riconducibili alle normali matrici del sottosuolo, devono essere attivate tutte le procedure previste dalla normativa vigente in materia;
5. lo sviluppo della futura attività deve essere orientato all'innovazione, all'economia circolare e alla digitalizzazione, così come previsto dal "Green Deal europeo", dal programma "Industria 4.0" e dal PNRR, anche nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi definiti dalle Strategie nazionale e regionale per lo Sviluppo Sostenibile. Pertanto, con la finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal "Green Deal Europeo", la trasformazione dovrà essere orientata in modo tale da garantire la massima efficienza energetica, prevedendo l'installazione, sui tetti degli edifici e nei parcheggi, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di raggiungere l'obiettivo dell'autoconsumo energetico;
6. si richiama il rispetto di quanto previsto dall'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto relativamente alle nuove aree impermeabilizzate;
7. dovranno essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:
  - a. le opere di manomissione del suolo devono essere effettuate con ogni cautela, al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.lgs. 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti;
  - b. per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017);
  - c. deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
  - d. dovrà essere garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico;
8. devono essere recepiti gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 109/2024" dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità



regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

- A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., e dalle misure di conservazione (DD.G.R. n. 2371/06, n. 786/2016, n. 1331/2017, n. 1709/2017);
- B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017;

e prescrivendo:

- 1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (provvedendo al rafforzamento delle condizioni ecotonali con le parti rurali contermini all'ambito in esame, anche mediante la realizzazione di idonee fasce arboreo-arbustive con struttura plurifilare e multiplana, di adeguata ampiezza possibilmente non inferiore a 5 m): *Bufo viridis*, *Lacerta bilineata*, *Hierophis viridiflavus*, *Pernis apivorus*, *Falco columbarius*, *Pipistrellus kuhlii*. In alternativa al rafforzamento delle condizioni ecotonali in corrispondenza dei predetti margini dell'ambito, andranno attuati interventi di miglioramento ambientale per il recupero ovvero il rafforzamento degli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario, con riferimento all'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee, da effettuarsi prioritariamente nelle aree di connessione ecologica-funzionale con riferimento alla rete Natura 2000. Tali interventi di miglioramento ambientale andranno opportunamente definiti rispetto alle specificità ecologiche e territoriali di ciascuna delle suddette specie e concordati con le competenti strutture regionali anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate;
- 2. di utilizzare nella realizzazione delle opere a verde specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone e coerenti con la serie della bassa Pianura Padana orientale neutrobasifila della farnia e del carpino bianco (*Asparago tenuifolii-Quercus robur*);
- 3. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricoteri, imenotteri e ortotteri;
- 4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Colognola ai Colli, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

Da ultimo si sottolinea che, in conformità a quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 parte seconda e ss.mm.ii. e in particolare dagli artt. 4, 5 e 6, la valutazione effettuata ha la finalità di assicurare che l'attuazione del piano, sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.



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

Il Presidente  
della Commissione Regionale VAS  
(Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali Supporto Giuridico e Contenzioso)

*avv. Cesare Lanna*

