



## PARERE MOTIVATO

N. 62 IN DATA 27 APRILE 2023

**OGGETTO:** Valutazione Ambientale Strategica. Rapporto Ambientale per la “Seconda Variante al P.I.R.U.E.A. Mondial” del Comune di Villorba (TV).

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS  
IN COLLABORAZIONE CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE**

- VISTA** la Legge Regione 23 aprile 2004, n. 11 “*Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio*”, con la quale la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- VISTO** il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante “*Norme in materia ambientale*” concernente “*Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)*” e ss.mm.ii.;
- VISTO** l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente cui spetta l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità nonché l'elaborazione del parere motivato di cui rispettivamente agli articoli 12 e 15 del Codice Ambiente, identificandola nella Commissione Regionale VAS, già nominata con DGR n.1222 del 26.07.2016;
- VISTA** la DGR n. n. 545 del 9 maggio 2022 la Giunta Regionale ha approvato le nuove procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante;
- ATTESO** che Deliberazione 545/2022 la Giunta Regionale ha incaricato la Direzione Valutazioni ambientali, Supporto giuridico e Contenzioso, competente in materia di VAS, all'esecuzione della richiamata DGR oltre a non modificarne la funzione di supporto tecnico-amministrativo alla Commissione Regionale VAS, finalizzata alla predisposizione delle relative istruttorie tecniche, nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza;
- ATTESO** che la Commissione Regionale per la VAS si è riunita si è riunita in data 27 aprile 2023 come da nota di convocazione in data 26 aprile 2023 protocollo regionale n. 222054;
- ESAMINATA** la documentazione trasmessa dall'Autorità precedente Comune di Villorba, per conto della ditta proponente, con nota pec acquisita al protocollo regionale al n. 513296 del 02.12.2020, ha fatto pervenire la seguente documentazione relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per la seconda variante al P.I.R.U.E.A. “Mondial” nel Comune di Villorba:
- Rapporto Ambientale Preliminare
  - Dichiarazione Vinca



- Modulo istanza privata
- Planimetria
- Rendering
- Destinazione d'uso
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 172 del 16.11.2020 – Adozione

**CONSIDERATO** che con nota prot n. 537083 del 17.12.2020 l'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA ha inviato richiesta di pareri ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Comune di Villorba
- Arpav Dipartimento di Treviso
- Provincia di Treviso
- Consorzio di Bonifica Piave
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso
- U.O. Genio Civile di Treviso
- Ulss n. 2 marca trevigiana
- Autorità di Bacino del Fiume Sile c/o Direzione Difesa del Suolo
- Distretto Idrografico delle Alpi Orientali
- Alto Trevigiano Servizi

**PRESO ATTO E CONSIDERATO** quanto evidenziato nei contributi resi da parte dei soggetti competenti in materia ambientale consultati:

- Parere n. 859 del 14.01.21 acquisito al prot. reg. al n. 15604 del 14.01.21 della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso;
- Parere n. 6677 del 14.01.21 acquisito al prot. reg. al n. 15656 del 14.01.21 dell'ULSS 2;
- Parere n. 3229 del 15.01.21 acquisito al prot. reg. al n. 18659 del 15.01.21 di ARPAV;
- Parere n. 249 del 19.01.21 acquisito al prot. reg. al n. 23524 del 19.01.21 dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali.

pubblicati e scaricabili al seguente indirizzo internet  
[http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati/](http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati;);

**DATO ATTO** che, la Commissione Regionale per la VAS con proprio parere motivato n. 40 del 24 febbraio 2021 nella parte rinviate al 04 marzo 2021, ha ritenuto di “[...] assoggettare a V.A.S. la seconda variante al P.I.R.U.E.A. “Mondial” nel Comune di Villorba, evidenziando che il Rapporto Ambientale, deve essere redatto conformemente a quanto previsto dall'allegato IV alla parte II del D.Lgs. 152/2006, svolgendo opportuni approfondimenti relativamente a quanto descritto, trattato e valutato nel Rapporto Ambientale Preliminare e, in particolare, con specifico riferimento ai seguiti aspetti:

1. deve essere maggiormente indagato l'impatto acustico generato dalla trasformazione, proponendo stime e valutazioni che tengano conto dei bersagli presenti nell'area e del livello di rumore generato dal traffico insistente nell'area. Nell'analisi si dovranno accuratamente individuare eventuali componenti impulsive e/o tonali e svolgere una valutazione di massima sul rispetto del livello differenziale. Le considerazioni e valutazioni dovranno tenere conto, in particolare, delle operazioni di carico / scarico delle merci e del fatto che le succitate operazioni potranno essere svolte anche in orario diverso di quello di apertura della struttura di vendita (orario notturno);



2. relativamente alla questione delle acque reflue e meteoriche, devono essere descritte le modalità di gestione e trattamento delle stesse, nonché i relativi recapiti, avendo cura di definire se le aree a parcheggio introdotte dalla variante in esame siano soggette alle disposizioni dell'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque della Ragione Veneto;
3. in considerazione dello sviluppo in altezza della nuova struttura devono essere approfonditi gli aspetti connessi con le problematiche che riguardano la sicurezza aerea. A tal riguardo appare opportuno che il proponente si attivi con il competente Ente ENAC al fine di verificare le condizioni che rendono compatibili l'intervento sotto un profilo di sicurezza aerea;
4. inoltre, con la finalità di garantire un utilizzo delle strutture e degli spazi che afferiscono il PIRUEA in condizioni di assoluta sicurezza e salubrità dei futuri fruitori, dovrà essere opportunamente indagata la correlazione dell'intervento con le problematiche ambientali e sanitarie ascrivibili alla vicinanza con un sito abbandonato e dismesso anche in relazione alle attuali condizioni di degrado e tenuto conto del pregresso utilizzo dello stesso (Area CMR);
5. relativamente alla matrice suolo / sottosuolo deve essere rappresentato, attraverso opportune indagini ambientali, lo stato qualitativo delle predette matrici, anche in relazione alle attività pregresse svolte nell'area;
6. deve essere redatta un'analisi del traffico veicolare indotto dall'attuazione della variante, utilizzando dati e informazioni aggiornate e coerenti. L'analisi dovrà caratterizzare gli attuali carichi di traffico veicolare presenti sulla viabilità locale, definendone il "livello di servizio" (LOS). Dovrà inoltre essere svolta una corretta modellazione dei volumi di traffico indotti dall'attuazione della variante al PIRUEA, avendo cura di definire, con stime accurate, il Livello di Servizio della viabilità locale nello scenario di trasformazione ed individuando eventuali misure di mitigazione.”.

**PRESO ATTO** che il Comune di Villorba con propria nota pec acquisita al prot. reg. n. 546761 in data 25.11.2022 ha trasmesso avvio “Procedura VAS per la seconda variante al PIRUEA “Mondial”. Parere motivato n. 40 del 24/02/2021. Trasmissione Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica”, trasmettendo altresì la seguente documentazione:

- “Rapporto Ambientale”
- “Allegati al Rapporto Ambientale”
- “Sintesi non Tecnica”
- “Dichiarazione di non necessità Vinca”
- “Avviso di Pubblicazione prot. 49102”

Nel richiamato “Avviso di Pubblicazione prot. 49102”, recante “Avviso di pubblicazione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica relativi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Seconda Variante al Piano Urbanistico Attuativo “Piruea Mondial”, si evidenzia altresì che, “Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 158 del 14/10/2022 con la quale sono stati adottati il RAPPORTO AMBIENTALE e la SINTESI NON TECNICA;

Considerato che:

- Nell'ambito oggetto della Variante 2 al PIRUEA “Mondial” si prevede la costruzione di un volume a destinazione mista commerciale/direzionale con il seguente dimensionamento: Commerciale per un totale di SLP = 10.000 m<sup>2</sup>;
- Direzionale per un totale di SLP = 7.500 m<sup>2</sup>. Il progetto del PIRUEA si completa con la realizzazione di due interventi di tipo viabilistico, esterni all'ambito, che prevedono i collegamenti per l'accesso al e l'uscita dal comparto tramite la



*bretella di collegamento tra via Roma e via Marconi e la nuova rotatoria lungo via Roma (SS13 "Pontebbana").*

- *I principali impatti per l'ambiente derivanti dalla fase di cantiere, proprio per la natura temporanea della fase di cantiere e per tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali raccomandati nel Rapporto Ambientale, si possono considerare come trascurabili*
- *I potenziali impatti per l'ambiente ad intervento ultimato, nella cosiddetta fase di esercizio, sono legati all'emissione di polveri e di sostanze inquinanti in atmosfera, a causa dei nuovi consumi energetici, e all'inquinamento acustico, soprattutto dovuto al traffico indotto; le simulazioni e i modelli e implementati a partire dalla situazione attuale dei luoghi ha portato ancora a considerare detti impatti come trascurabili.*
- *Infatti, rispetto al traffico indotto, è emerso che l'intervento non ne comporta un volume tale da aggravare in maniera significativa la funzionalità della viabilità locale, escludendo quindi ricadute negative anche in termini di emissioni di polveri e di inquinanti.*
- *Lo studio di impatto acustico ha evidenziato il sostanziale permanere dei livelli acustici riscontrati allo stato attuale con possibili superamenti prevalentemente in periodo di riferimento diurno e in corrispondenza dei recettori maggiormente prossimi alle sorgenti stradali ed in particolare lungo la SS13 – via Roma, al pari di quanto riscontrato allo stato attuale.*
- *Inoltre, come si è potuto constatare in sede di analisi e di valutazione degli impatti nel Rapporto Ambientale, nessuno degli interventi è totalmente incompatibile con l'ambiente, così come avviene anche considerando l'insieme degli impatti derivanti da tutti gli interventi quando confrontati con il singolo indicatore. Nel caso peggiore, l'insieme degli interventi risulta poco compatibile con il contesto territoriale. In tali situazioni è necessario ricorrere a particolari prescrizioni e/o azioni di mitigazione degli impatti, e nelle successive fasi progettuali devono essere privilegiate le ipotesi che minimizzano gli impatti sulle componenti sensibili. [...]".*

**CONSIDERATO** che gli uffici a supporto della Commissione regionale per la VAS con propria nota prot. n. 550689 del 29.12.22, inoltrava ai seguenti SCA richiesta contributi ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.:

- Comune di Villorba
- Arpav Dipartimento di Treviso
- Provincia di Treviso
- Consorzio di Bonifica Piave
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso
- U.O. Genio Civile di Treviso
- Ulss n. 2 Marca trevigiana
- Consiglio di Bacino Veneto Orientale
- Distretto Idrografico delle Alpi Orientali
- Alto Trevigiano Servizi S.p.A.
- Direzione Turismo

**DATO ATTO** che gli uffici a supporto della Commissione regionale per la VAS con propria nota prot. reg. n. 603179 del 28.12.2022 inoltravano al Comune Villorba "Richiesta integrazioni amministrative".



**PRESO ATTO** che il Comune di Villorba con propria nota pec acquisita al prot. reg. n. 95975 in data 20.02.2023 e a seguito della “Richiesta integrazioni amministrative” degli uffici a supporto della Commissione regionale per la VAS, prot. reg. n. 603179 del 28.12.2022, trasmetteva le richieste integrazioni amministrative, comprensive di dichiarazioni del Dirigente del Settore II attestanti che, “In riscontro alla vs prot. 603179 del 28/12/2022 si comunica che:

- la Variante (Rapporto Ambientale e Sintesi Non Tecnica) è stata pubblicata in data 30/11/2022 per la durata di 45 giorni;
- il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni era il giorno 14/01/2023;
- entro detto termine NON sono pervenute osservazioni alla scrivente Amministrazione.

Con riferimento ai contributi tecnici pervenuti dai soggetti con competenza nelle tematiche ambientali e in particolare a quello fornito dalla U.O. Strategia Regionale della Biodiversità e dei Parchi del 16/01/2023 protocollo regionale n. 0027248 con il quale si chiede che:

- 1) per le specie di interesse comunitario presenti e potenzialmente presenti, di cui agli Allegati II e IV della Direttiva 92/43/CEE (Habitat) e all'Allegato I della Direttiva 2009/147/CE (Uccelli), svolgimento della verifica di coerenza del contenuto della variante con i divieti e gli obblighi disposti dalle Misure di Conservazione di cui all'All. B alla DGR n. 786/2016 e ss.mm.ii.;
- 2) sarà garantita la permeabilità ecologica per il passaggio delle specie d'interesse comunitario, anche prevedendo idonei ecodotti e il mantenimento della presenza di popolazioni di chiroteri;
- 3) le predette verifiche saranno restituite in forma tabellare e accompagnate da relazione specifica.

questo Comune propone di adempiere a quanto richiesto nel contributo tecnico sopracitato prescrivendo, nella Delibera di approvazione della Seconda Variante al PIRUEA Mondial, che le verifiche di cui ai punti 1) e 2) restituite in forma tabellare e accompagnate dalla relazione specifica di cui al punto 3) siano svolte prima della attuazione degli interventi previsti”.

**PRESO ATTO E CONSIDERATO** che a seguito della succitata richiesta di contributi agli SCA consultati sono pervenuti rispettivamente:

- contributo Distretto Idrografico delle Alpi Orientali, acquisito al prot. reg. n. 19948 in data 12.01.2023;
- contributo ULSS 2 – Marca Trevigiana, prot. n. 2731 del 05.01.2023, acquisito al prot. reg. n. 9845 in data 09.01.2023;
- contributo Direzione Turismo prot. reg. n. 27248 in data 16.01.2023;
- contributo Alto Trevigiano Servizi, acquisito al prot. reg. n. 45541 in data 25.01.2023;
- contributo Consorzio di Bonifica Piave, acquisito al prot. reg. n. 128181 in data 07.03.2023.

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

**ESAMINATI** gli atti della Valutazione di Incidenza Ambientale n. 1/2023 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

**CONSIDERATO** che oggetto della presente istanza è il Rapporto Ambientale per la “Seconda Variante al P.I.R.U.E.A. Mondial” del Comune di Villorba (TV), adottato con DGC n. 158 del 14.10.2022 recante “Valutazione Ambientale Strategica relativa alla Seconda Variante al PIRUEA Mondial: adozione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica”.



Secondo quanto evidenziato nel Rapporto Ambientale esaminato, “Oggetto della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è la Variante n. 2 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (PIRUEA) situato in Comune di Villorba (TV). L’area in questione è denominata “Mondial”, dal nome della società che ivi esercitava la propria attività, comprende un sito industriale dismesso per il quale nel 2005 è stato approvato un apposito PIRUEA. In seguito, venne rilasciato il permesso a costruire e dichiarato l’inizio dei lavori mentre, nel 2011, venne approvata una prima Variante. A seguito della crisi finanziaria del mercato immobiliare della prima decade del 2000, la società Mondial Immobiliare S.r.l. andò incontro a crescenti difficoltà finanziarie fino al fallimento. Dopo aver realizzato solo una minima parte dell’intervento, il cantiere si arrestò nel 2011 e gli interventi previsti rimasero incompiuti.

La Variante n. 2 al PIRUEA prevede una modifica della disciplina urbanistica prevista dal Programma in questione con lo scopo di sviluppare una soluzione progettuale di maggiore interesse per il mercato immobiliare. Il PIRUEA vigente era già previsto dal PRG e confermato dal PAT, che lo ricomprende all’interno delle Aree di Urbanizzazione Consolidata e pertanto, ai fini della sostenibilità ambientale, gli effetti risultano valutati nel Rapporto Ambientale del PAT stesso. Poiché la Variante, pur non modificando il dimensionamento massimo previsto dallo strumento urbanistico originario, introduce un diverso sviluppo planivolumetrico e modifica le funzioni previste, stralciando la quantità residenziale, riducendo la quantità destinata a funzioni direzionali e ampliando quelle commerciali, si è ritenuto opportuno sottoporre in un primo momento la stessa a Verifica di Assoggettabilità a VAS. A seguito del Parere motivato della Commissione VAS n. 40 del 24 febbraio 2021 nella parte rinviata al 4 marzo, viene redatto il presente Rapporto Ambientale approfondito delle tematiche e delle considerazioni richiamate nel Parere citato. [...]. Considerato che con la fase di Verifica di Assoggettabilità conclusa con Parere Motivato n. 40 del 24 febbraio 2021 è stata espletata la verifica preliminare (ex ante) durante la quale sono emerse alcune criticità circa la Variante in oggetto, il presente Rapporto Ambientale si inserisce, rispetto all’articolazione temporale descritta, come fase “in itinere” della VAS”.

Nello specifico, con il richiamato parere motivato n. 40 del 24 febbraio 2021 nella parte rinviata al 04 marzo 2021, la Commissione Regionale per la VAS, ha ritenuto di, “[...] assoggettare a V.A.S. la seconda variante al P.I.R.U.E.A. “Mondial” nel Comune di Villorba, evidenziando che il Rapporto Ambientale, deve essere redatto conformemente a quanto previsto dall’allegato IV alla parte II del D.Lgs. 152/2006, svolgendo opportuni approfondimenti relativamente a quanto descritto, trattato e valutato nel Rapporto Ambientale Preliminare e, in particolare, con specifico riferimento ai seguenti aspetti:

1. deve essere maggiormente indagato l’impatto acustico generato dalla trasformazione, proponendo stime e valutazioni che tengano conto dei bersagli presenti nell’area e del livello di rumore generato dal traffico insistente nell’area. Nell’analisi si dovranno accuratamente individuare eventuali componenti impulsive e/o tonali e svolgere una valutazione di massima sul rispetto del livello differenziale. Le considerazioni e valutazioni dovranno tenere conto, in particolare, delle operazioni di carico / scarico delle merci e del fatto che le succitate operazioni potranno essere svolte anche in orario diverso di quello di apertura della struttura di vendita (orario notturno);
2. relativamente alla questione delle acque reflue e meteoriche, devono essere descritte le modalità di gestione e trattamento delle stesse, nonché i relativi recapiti, avendo cura di definire se le aree a parcheggio introdotte dalla variante in esame siano soggette alle disposizioni dell’art. 39 del Piano di Tutela delle Acque della Ragione Veneto;
3. in considerazione dello sviluppo in altezza della nuova struttura devono essere approfonditi gli aspetti connessi con le problematiche che riguardano la sicurezza aerea. A tal riguardo appare opportuno che il proponente si attivi con il competente Ente ENAC al fine di verificare le condizioni che rendono compatibili l’intervento sotto un profilo di sicurezza aerea;
4. inoltre, con la finalità di garantire un utilizzo delle strutture e degli spazi che afferiscono il PIRUEA in condizioni di assoluta sicurezza e salubrità dei futuri fruitori, dovrà essere



*opportunamente indagata la correlazione dell'intervento con le problematiche ambientali e sanitarie ascrivibili alla vicinanza con un sito abbandonato e dismesso anche in relazione alle attuali condizioni di degrado e tenuto conto del pregresso utilizzo dello stesso (Area CMR);*

5. *relativamente alla matrice suolo / sottosuolo deve essere rappresentato, attraverso opportune indagini ambientali, lo stato qualitativo delle predette matrici, anche in relazione alle attività pregresse svolte nell'area;*
6. *deve essere redatta un'analisi del traffico veicolare indotto dall'attuazione della variante, utilizzando dati e informazioni aggiornate e coerenti. L'analisi dovrà caratterizzare gli attuali carichi di traffico veicolare presenti sulla viabilità locale, definendone il "livello di servizio" (LOS). Dovrà inoltre essere svolta una corretta modellazione dei volumi di traffico indotti dall'attuazione della variante al PIRUEA, avendo cura di definire, con stime accurate, il Livello di Servizio della viabilità locale nello scenario di trasformazione ed individuando eventuali misure di mitigazione.”.*

Con riferimento all'area oggetto della “Seconda Variante al P.I.R.U.E.A. Mondial”, quest'ultima ubicata nella località di Carità e interessa una superficie territoriale di circa 36.000 m<sup>2</sup> ed è altresì denominata “Mondial” dal nome della società che ivi esercitava la propria attività. L'area confina ad ovest con la SS13 “Pontebbana”, denominata nel tratto interessato via Roma, con diretto accesso alla stessa. A sud, l'area è confinante con un'altra zona industriale abbandonata e degradata, denominata CMR, la cui destinazione d'uso era la lavorazione dell'acciaio. Il lato est dell'area confina con il canale Piavesella e a nord con una strada privata a servizio degli immobili residenziali ad essa prospicienti. Parte di questa strada privata ricade in proprietà Mondial.

L'area interessata dalla Variante era, in origine, destinata ad attività industriale per le lavorazioni dei tranciati del legno, che cessò oltre 20 anni fa e conseguentemente, i manufatti all'interno dell'area stessa subirono un progressivo degrado, tanto che l'area venne classificata con la Variante al PRG del 18/09/2002 in ZTO “D.3.1 - Zona produttiva destinata alla riconversione”.

Una celere ricostruzione della cronistoria dell'ambito oggetto della presente istanza consente di evidenziare come con DCC n. 31 del 15.07.2005 venne approvato il PIRUEA “Mondial” e in data 05.10.2007 venne rilasciato il Permesso di Costruire e successivamente dichiarato l'inizio dei lavori; successivamente, con DCC n. 43 del 28.09.2011 è stata approvata la “Prima Variante al PIRUEA”.

A seguito della crisi finanziaria del mercato immobiliare del primo decennio del 2000, la società Mondial Immobiliare S.r.l. andò incontro a crescenti difficoltà finanziarie fino al fallimento; dopo aver realizzato solo una minima parte dell'intervento, il cantiere si arrestò definitivamente nel 2011: fino al blocco del cantiere, furono realizzate solo le strutture grezze in cemento armato del “Blocco A”, ossia della parte residenziale collocata più a sud dell'ambito.

In sintesi, le opere realizzate ad oggi consistono nelle strutture di una porzione dell'autorimessa al piano interrato e delle strutture fuori terra residenziali, e nello sbancamento e relativa posa di sonde geotermiche a nord del “Blocco A”. Non risultano essere state realizzate né le opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito, né le opere pubbliche fuori ambito costituite dalla bretella di collegamento tra via Roma e via Marconi. Successivamente, nel 2014, a seguito del richiamato fallimento, con sentenza del Tribunale di Treviso viene individuato il curatore fallimentare. In base alle analisi di mercato fatte dal curatore e dell'andamento del mercato immobiliare non sono stati individuati potenziali acquirenti del complesso immobiliare interessati al prosieguo del programma di riqualificazione così come individuato nel suo assetto originale, ovvero con destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale. Ciò è stato dimostrato e confermato dai ripetuti esperimenti d'asta degli ultimi anni, tutti risultati infruttuosi.

Il giudice delegato al fallimento ha incaricato di conseguenza il curatore per valutare ipotesi di valorizzazione dell'area alternative con una soluzione progettuale di maggiore interesse sul mercato immobiliare. Da queste constatazioni, nell'ambito della propria funzione pubblicista, al fine di tutelare la massa dei creditori, la curatela ha disposto dunque il riesame del progetto, partendo innanzitutto dall'analisi della disciplina urbanistica ed edilizia vigente applicabile al compendio in analisi.



A fini della soluzione progettuale della Variante n. 2 al PIRUEA, le Norme Tecniche Operative al Piano degli Interventi vigenti prevedono all'articolo 31, comma 5:

5. “È ammessa la possibilità di eseguire varianti ai PIRUEA vigenti (entro 10 anni dall’approvazione oltre a eventuale proroga) che prevedano la modifica delle destinazioni d’uso nella misura massima del 20% della SU complessiva (anche se effettuata in più volte), previo adeguamento degli standard urbanistici e previo ricalcolo del beneficio pubblico connesso alla trasformazione, fatto salvo quanto diversamente specificato per le schede “Aree degradate” di cui al successivo art. 41bis delle presenti NTO. Non è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici a parcheggio.”.

Inoltre, nell’ambito della Variante n. 1 al PI del Comune di Villorba (Variante di adeguamento alla LR 50/2012 “Politiche per lo Sviluppo del Sistema Commerciale nella Regione Veneto”), l’ambito è stato ricompreso all’interno delle “Aree idonee” all’insediamento di grandi strutture di vendita.

Complessivamente, la presente “Seconda Variante”, secondo quanto dettagliato nel Rapporto Ambientale esaminato, “[...]. In termini quantitativi, la Variante n. 2 al PIRUEA comporta una riduzione di circa il 7% delle volumetrie previste originariamente: la volumetria complessiva di progetto risulta pari a 83.125 m<sup>3</sup>, inferiore quindi al limite imposto dal P.I.R.U.E.A. originario pari a 88.711 m<sup>3</sup>. Questa riduzione è data dallo stralcio completo delle previsioni residenziali.

Con la Variante n. 2 la volumetria assegnata è così ripartita:

- 55.000 m<sup>3</sup> (con una superficie coperta di 10.000 m<sup>2</sup>) a destinazione commerciale;
- 28.125 m<sup>3</sup> (con una superficie coperta di 7.500 m<sup>2</sup>) a destinazione direzionale; per un totale di 83.125 m<sup>3</sup>, senza però vincolare la realizzazione dell’intera volumetria, ma consentendo quindi anche la sola realizzazione della “piastra commerciale”.

Complessivamente, la soluzione progettuale impiega una superficie coperta inferiore del 30,1% rispetto al tetto massimo consentito di 35%, di cui all’art. 4 delle NTA vigenti specifiche per il comparto in questione. Il progetto comunque garantisce il rispetto delle superfici a standard per l’intera volumetria e quindi nel caso di riduzione delle stesse, gli standard risulteranno sovrabbondanti. [...]. Per la porzione di volume direzionale è previsto uno sviluppo in altezza urbanistica di 40 metri, pari a quanto consentito nell’art. 4 delle NTA specifiche di comparto vigenti (Variante n. 1 al PIRUEA). La nuova configurazione prevista dalla Variante riduce la superficie utile dai 38.044,35 m<sup>2</sup> a 18.491,85 m<sup>2</sup> per effetto dello stralcio completo della residenza.

Poiché la superficie utile S.U. totale dello stato di fatto pari a 38.044,35 m<sup>2</sup>, ai sensi dell’art. 31, comma 5 delle NTO vigenti è possibile una modifica della destinazione d’uso nella misura massima del 20% della S.U. complessiva pari a 7.608,87 m<sup>2</sup> [...].

In sintesi, secondo quanto evidenziato nel Rapporto Ambientale esaminato, quindi: “[...]

- viene ridotta complessivamente la superficie utile dai 38.044,35 m<sup>2</sup> previsti a 18.491,85 m<sup>2</sup> per effetto dello stralcio completo delle superfici residenziali;
  - la S.U. destinata ad attività direzionale passa da un valore di 8.603,23 m<sup>2</sup> dello stato di fatto ad un valore di 7.500 m<sup>2</sup> dello stato di progetto;
  - viene ampliata la S.U. destinata ad attività commerciale da un valore dello stato di fatto di 4.643,25 m<sup>2</sup> ad 10.000 m<sup>2</sup> dello stato di progetto, comportando un utilizzo di “S.U.” modificabile di 5.356,75 m<sup>2</sup>;
  - in totale, le modifiche delle destinazioni d’uso comportando “migrazioni” per un totale di 6.459,86 m<sup>2</sup>, pari ad una misura di 17,0% del consentito”.
- [...].

Dal punto di vista delle aree a verde e dei parcheggi, secondo quanto specificato nel Rapporto Ambientale, “Il progetto prevede il recupero e il completamento dell’autorimessa interrata del precedente progetto già edificata nelle strutture al grezzo all’anno 2011.

L’ulteriore spazio a parcheggio, che verrà realizzato a sud del volume commerciale, sopra l’autorimessa interrata, sarà frammentato da piccole aiuole a verde con l’utilizzo di piante sia tappezzanti sia di media altezza, che potranno offrire una gradevole estetica. Queste zone a verde saranno ripetute in maniera “informale” e distribuite su tutta l’area a parcheggio.



Lungo il tratto interessato su via Roma, il progetto prevede un'area a verde attrezzata a formare un filtro di verde continuo. [...].

Con riferimento al sistema viabilistico, nel Rapporto Ambientale si evidenzia puntualmente che, “Rispetto al sistema viabilistico locale si individuano gli interventi interni al comparto, comprendenti la viabilità di circolazione attorno alla struttura nonché entro i parcheggi, e gli interventi esterni, che prevedono i collegamenti per l'accesso al e l'uscita dal comparto tramite la bretella di collegamento tra via Roma (SS13 “Pontebbana”) e via Marconi e la nuova rotatoria lungo via Roma (SS13 “Pontebbana”). Con riferimento agli elaborati grafici di progetto, l'ingresso dei veicoli al comparto avverrà dalla futura bretella stradale di collegamento tra via Roma e via Marconi, posizionata a nord del lotto, tramite due nodi d'accesso. [...].

È da considerarsi come via preferenziale l'accesso da nord-ovest all'edificio commerciale, in prossimità della futura rotatoria di via Roma, mentre l'accesso posto a nord-est, in prossimità del canale Piavesella, viene visto come secondario. L'accesso principale verrà gestito in via privilegiata con “svolta a destra”, con percorrenza propedeutica della futura rotatoria in via Roma. L'uscita principale dall'area avviene sul lato ovest, su via Roma, attraverso una corsia di immissione, mentre quella secondaria attraverso il nodo sulla già menzionata bretella.

La strada d'accesso a senso unico procede parallelamente alla via Roma ad ovest dell'edificio commerciale, lungo quest'ultimo, e distribuisce all'area dei parcheggi pubblici collocati a sud, ad una serie di parcheggi posti lungo l'edificio stesso e alle rampe di immissione del parcheggio interrato, collocato sotto l'area dei parcheggi pubblici.

La circolazione sull'area dei parcheggi avviene, lungo il perimetro, a senso unico orario, mentre all'interno dell'area la circolazione è a doppio senso con corsie di marcia larghe 6 metri. La stessa strategia è adottata anche per il piano interrato. La rampa d'uscita dall'interrato è collocata nella zona sud-est con “svolta a destra” obbligata, per coerenza con la circolazione a livello terra.

La strada secondaria, ad est dell'edificio commerciale, a doppio senso di marcia, è interessata ad est da una staccionata di protezione lungo il corso del Piavesella. Questa staccionata separa la strada dal canale irriguo esistente parallelo al Piavesella. Questa strada secondaria diventa ad unico senso di marcia una volta che incrocia la strada perimetrale dell'area parcheggi in prossimità dell'angolo sud-est del fabbricato di progetto. L'assetto dei parcheggi esterni pubblici è stato correttamente progettato per quanto concerne il posizionamento dello stallone di sosta per le persone diversamente abili. La dimensione di questi stalli è pari a 5,00 m per 3,20 m, e il numero è superiore ad 1/20 del totale degli stalli, in conformità alle disposizioni dell'articolo 77, comma 11 delle NTO aggiornate alla Variante n. 1 del PI vigente.

Le dimensioni di ogni singolo stallone di sosta sono pari a 5,00 m per 2,50 m, in conformità al comma 5. I percorsi pedonali all'interno dell'area sono coerenti con quanto previsto dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche”.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica è considerato il nuovo assetto, nel Rapporto Ambientale esaminato si evidenzia che, “[...]. Rispetto al PIRUEA vigente, la Variante n. 2 modifica in minima parte le superfici impermeabili del comparto ma introduce la realizzazione di una nuova rotatoria sulla SS13 “Pontebbana”.

Dal punto di vista idraulico, il progetto è stato suddiviso in tre diversi bacini di scolo:

- Bacino A) nuova rotatoria sulla SS13 “Pontebbana”;
- Bacino B) area di urbanizzazione comprensiva del tratto di bretella di collegamento tra via Roma e via Marconi fino al ponte di progetto sul canale Piavesella;
- Bacino C) nuova bretella stradale in direzione est a partire dal ponte di progetto fino a via Marconi.

[...].

Nella definizione dello stato dell'ambiente, il Valutatore nel Rapporto Ambientale esaminato ha considerato, rispettivamente, i seguenti sistemi, matrici e fattori ambientali: “Sistema fisico: Atmosfera (Emissioni), Clima (Precipitazioni, Temperatura, Anemologia, Radiazione solare globale), Ambiente idrico, Acque superficiali (Stato qualitativo delle acque, Qualità delle acque



correnti a uso irriguo), Acque sotterranee (Stato qualitativo delle acque sotterranee, Stato quantitativo delle acque sotterranee, Rischio idraulico), Suolo e sottosuolo (Assetto geologico e geomorfologico, Caratteristiche pedologiche, Caratterizzazione ambientale del sito, Rischio sismico), Uso del suolo”, “Sistema naturale: Aree protette”, “Sistema paesaggistico: Inquadramento paesaggistico”, “Sistema antropico: Sistema Insediativo, Mobilità (Flussi di traffico attuali, Flussi di traffico di progetto, Schematizzazione della rete e matrice O/D, Risultati della microsimulazione, Conclusioni), Inquinamento acustico (Individuazione ed analisi delle sorgenti acustiche esistenti, Rilevazioni fonometriche e dei flussi veicolari, Clima acustico ante operam, Contributo alla rumorosità ambientale del nuovo intervento, Clima acustico di immissione (post operam), Clima acustico di emissione (post operam), Conclusioni), Inquinamento luminoso, Radiazioni non ionizzanti, Radiazioni ionizzanti, Gestione dei rifiuti”.

L'analisi e la relativa definizione dello stato dell'ambiente, così come articolate, hanno consentito di definire il quadro ambientale di riferimento e, anche in considerazione delle potenziali criticità riconosciute con il parere motivato della Commissione Regionale per la VAS n. 40 del 24 febbraio 2021 nella parte rinviata al 04 marzo 2021 reso sul Rapporto Ambientale Preliminare della Verifica di Assoggettabilità della presente Seconda Variante al PIRUEA. “Mondial”, si richiamano le “Conclusioni”, così come articolate dal Valutatore nel Rapporto Ambientale, relativamente alle matrici ritenute potenzialmente più rilevanti in considerazione della trasformazione prevista, nonché con riferimento alla richiesta di specifici approfondimenti di cui al richiamato parere motivato di assoggettamento alla procedura di VAS.

Relativamente alla “matrice mobilità”, nel Rapporto Ambientale si evidenzia come, “Al fine di valutarne l'impatto sull'esercizio, è stata condotta la verifica di funzionalità della rete viaria attuale sulla base degli indicatori usualmente previsti dalla “tecnica della circolazione” (Livelli di servizio, tempi di ritardo ecc.). La verifica è stata eseguita innanzitutto considerando le condizioni di traffico attualmente riscontrate in loco e ripetuta caricando i flussi di traffico previsti a seguito dell'attuazione dell'intervento sulla viabilità esterna nella configurazione futura.

Le analisi condotte evidenziano che attualmente le criticità si concentrano in alcune intersezioni tra la SS13, caratterizzata da ingenti volumi veicolari, e le strade della viabilità secondaria. I livelli di servizio peggiori si riscontrano nei rami di via della Libertà e via G. Marconi (Lds D) i quali risultano penalizzati dalla fasatura del semaforo, che favorisce il transito sulla strada principale nella direttive nord-sud. Ulteriori criticità si riscontrano nell'incrocio più a nord, tra la strada statale e via XXV Aprile per effetto degli elevati condizionamenti interveicolari. Nello Stato di Progetto, si assiste ad un generalizzato aumento di ritardo nelle intersezioni che costituiscono la viabilità attuale, senza mutamenti dei Livelli di Servizio, che rimangono generalmente i medesimi riscontrati nello stato di fatto. Gli interventi previsti sulla viabilità esterna al comparto innescano nello scenario futuro un fenomeno di riassestamento del traffico nella parte settentrionale della rete, generando dunque un impatto positivo sulle condizioni di deflusso (migliorano i Livelli di Servizio nell'incrocio SS13 – via XXV Aprile). La nuova rotatoria organizzata sulla SS13 è in grado di gestire i volumi di traffico previsti nel nodo, come dimostrato dai Livelli di Servizio, pari a B nel ramo nord (molto buono), e C (idoneo) nei restanti, ritenuti ampiamente ammissibili considerate le condizioni cautelative poste alla base della simulazione. 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”.

Con riferimento invece alla “matrice clima acustico”, nel Rapporto Ambientale si evidenzia come, “L'analisi della zonizzazione acustica adottata mostra che l'area oggetto di intervento è classificata come classe IV “Area di intensa attività umana” con limite di immissione diurno pari a 65.0 dB(A) e notturno pari a 55.0 dB(A) di Leq. Altri recettori prossimi all'ambito di intervento ricadono in aree di Classe III o V. I valori attuali di clima acustico risultano influenzati dal traffico sulle infrastrutture di contorno ed in particolare dalla SS13 – via Roma a margine della quale l'intervento è collocato.

Allo stato attuale i limiti di zona imposti dal piano di classificazione acustica per la Classe IV in periodo di riferimento diurno e notturno risultano generalmente rispettati all'interno dell'ambito di intervento, con possibili superamenti già allo stato attuale unicamente in posizioni prossime alla



sorgente stradale SS13 - via Roma. Tali possibili superamenti sono dovuti esclusivamente alla rumorosità prodotta dalla infrastruttura.

Al momento, pur essendo definite le carature urbanistiche dell'intervento, non sono ancora individuate le specifiche attività da insediare. Per tali attività è stata comunque ipotizzata la presenza di componenti impiantistiche necessarie alla climatizzazione dei locali interni ed eventualmente a quella di eventuali banchi frigo o altri impianti particolari per specifiche funzioni. Tali componenti vengono normalmente localizzate sulle coperture della zona locali di servizio in posizione parzialmente schermata rispetto ai recettori presenti.

I risultati delle simulazioni dimostrano il sostanziale permanere dei livelli di clima acustico riscontrati allo stato attuale con possibili superamenti prevalentemente in periodo di riferimento diurno e in corrispondenza dei recettori maggiormente prossimi alle sorgenti stradali ed in particolare lungo la SS13 – via Roma al pari di quanto riscontrato allo stato attuale.

Alcuni possibili superamenti dei limiti di emissione sono individuati in corrispondenza dell'area di accesso su via Roma dove si ipotizza la installazione di UTA esterne per la climatizzazione dei locali interni. Tale indicazione rappresenta solo una ipotesi, pertanto in fase di progettazione definitiva dovrà essere verificata la reale posizione di tali componenti e le caratteristiche di potenza sonora, verificando il completo rispetto dei limiti di emissione e differenziali. In caso di superamento dovranno essere impiegati impianti con potenza sonora inferiore o previsti adeguati interventi di mitigazione acustica (è stata predisposta una ipotesi che prevede il posizionamento di schermature fisse fonoassorbenti posizionate in prossimità degli impianti e dimensionate in modo da determinare una diffrazione rispetto ai recettori presenti pari almeno ad 1 metro). Con tali ipotesi di intervento appaiono ampiamente rispettati i valori di emissione e differenziali in corrispondenza di tutti i recettori individuati. Sono in ogni caso da garantire i valori minimi indicati dal DPCM 5/12/97 per quanto riguarda i requisiti di isolamento acustico passivo dell'edificio.

L'intervento risulta compatibile con la classificazione acustica dell'area e con la normativa vigente in materia nel rispetto delle ipotesi di progetto".

Nella definizione invece, del quadro pianificatorio e programmatico, il Valutatore nel Rapporto Ambientale al fine di definire e successivamente analizzare la verifica di coerenza della Variante in parola con il quadro pianificatorio e programmatico di riferimento ha considerato e valutato, rispettivamente, la "Pianificazione territoriale" e la "Pianificazione comunale", considerando:

- Pianificazione territoriale: Piano Territoriale di Coordinamento (PTRC), Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTA), Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), Piano di Gestione delle Acque (PGA), Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera (PRTRA), Vincolo aeroportuale, Piano Regionale dei Trasporti del Veneto 2020-2030 (PRT), Piano energetico regionale, Rete Natura 2000, Piano d'Area delle Fontane Bianche;
- Pianificazione comunale: Piano di Assetto del territorio (PAT), Piano degli Interventi (PI), Piano Comunale di Classificazione Acustica, Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC), Piano di Emergenza Comunale della Protezione Civile, PIRUEA "Mondial" (Dati urbanistici del PIRUEA vigente).

L'analisi così come articolata dal Valutatore nel Rapporto Ambientale non ha evidenziato alcuna situazione di "non coerenza" rispetto alla strumentazione così come analizzata; nello specifico, l'analisi compiuta rileva un puntuale e preciso grado di analisi di coerenza relativamente alla Variante introdotta rispetto al contesto della strumentazione vigente insistente nell'ambito, evidenziando altresì come trattasi comunque di un ambito che già la pianificazione di PAT definisce come "aree di riqualificazione e riconversione", ovvero contesti territoriali destinati alla realizzazione di "programmi complessi".

Inoltre, ai sensi della LR 14/2017, non vi è comunque "Consumo di suolo", in quanto l'ambito oggetto di Variante è comunque già classificato all'interno degli AUC.

Proprio con riferimento alla Variante introdotta e al relativo "consumo di suolo", non relativamente ai contenuti della LR 14/2017 che come precedentemente richiamato già classifica l'area all'interno degli AUC, bensì relativamente al "consumo di suolo" in quanto impermeabilizzazione e quindi



perdita dei servizi ecosistemici per “copertura” delle superfici naturali/seminaturali, nella valutazione delle ragionevoli alternative (“scenari alternativi”) alla Variante in parola, il Valutatore nel Rapporto Ambientale evidenzia che, “[...] la soluzione dello Scenario B non è concretizzabile per due ragioni:

1. non è rispettata la normativa relativa agli standard minimi;
2. anche ammettendo il rispetto degli standard minimi all'esterno dell'ambito del PIRUEA, il consumo di suolo che ne consegue, valutato negativamente nella matrice, porta ad un punteggio complessivo di sostenibilità ambientale più basso rispetto alla soluzione dello Scenario A, ossia del progetto del PIRUEA come da Variante n. 2 presentata.

In altre parole, il consumo di suolo, valutato con un punteggio negativo nella matrice, è quello che discrimina la preferenza dello Scenario A rispetto allo Scenario B. [...]”.

Infatti, nel Rapporto Ambientale e con riferimento alla definizione e valutazione degli “scenari alternativi”, il Valutatore ha considerato, rispettivamente: “[...]

1. Scenario Zero: PIRUEA vigente in assenza di modifiche, ossia mantenimento della Variante n. 1 al PIRUEA;
2. Scenario A: progetto di Variante n. 2;
3. Scenario B: progetto di Variante n. 2 però con un diverso arrangiamento spaziale della destinazione d'uso direzionale.”.

Preme infatti evidenziare nuovamente come con la Variante in parola, in estrema sintesi: “[...]

- viene ridotta complessivamente la superficie utile dai 38.044,35 m<sup>2</sup> previsti a 18.491,85 m<sup>2</sup> per effetto dello stralcio completo delle superfici residenziali;
- la S.U. destinata ad attività direzionale passa da un valore di 8.603,23 m<sup>2</sup> dello stato di fatto ad un valore di 7.500 m<sup>2</sup> dello stato di progetto;
- viene ampliata la S.U. destinata ad attività commerciale da un valore dello stato di fatto di 4.643,25 m<sup>2</sup> ad 10.000 m<sup>2</sup> dello stato di progetto, comportando un utilizzo di “S.U.” modificabile di 5.356,75 m<sup>2</sup>;
- in totale, le modifiche delle destinazioni d'uso comportando “migrazioni” per un totale di 6.459,86 m<sup>2</sup>, pari ad una misura di 17,0% del consentito.”.

Infatti e con specifico riferimento all'impermeabilizzazione delle superfici, “La nuova configurazione prevista dalla Variante riduce la superficie utile dai 38044,35 m<sup>2</sup> a 18491,85 m<sup>2</sup> per effetto dello stralcio completo della residenza.”.

Dal punto di vista meramente progettuale, come già evidenziato, la soluzione di sviluppo introdotta con la presente Variante n. 2 comporta che la composizione volumetrica di progetto si articoli nell'accostamento di un volume “a piastra”, con un volume “a torre”. Infatti, il corpo di fabbrica “a piastra” è a destinazione commerciale e ha le dimensioni in pianta di circa 133 metri per 75 metri con un'altezza urbanistica di 5,50 metri e un'altezza dei fronti di 7 metri. Il secondo corpo di fabbrica è una tipologia “a torre” con destinazione commerciale e viene innestato nel vertice di sud-est del corpo “a piastra”, lasciando al piano terra un ampio porticato d'ingresso con antistante un'area a verde pubblico attrezzato. La torre si sviluppa con una soluzione planimetrica a forma di “H” e copre 750 m<sup>2</sup> di superficie coperta per piano, sviluppandosi in verticale per 10 piani con altezza di interpiano di 3,75 m e quindi con un'altezza urbanistica complessiva pari a 40 m.

Necessario altresì nuovamente evidenziare come, complessivamente, la previsione di Variante si componga e sia suddivisa in tre parti: “[...]

- A. progetto all'interno dell'ambito urbanistico;
- B. opere di urbanizzazione esterne all'ambito: bretella di collegamento tra via Roma e via G. Marconi;
- C. opere di urbanizzazione esterne all'ambito: rotatoria in via Roma.

[...].”.

Complessivamente, è possibile osservare come, con riferimento alla valutazione degli effetti della variante potenzialmente attesi sulle componenti ambientali e secondo quanto evidenziato dal Valutatore nel Rapporto Ambientale, “[...] l'ambito interessato dalla Variante n. 2 al PIRUEA “Mondial” non ricade in aree di particolare valore o fragilità.



*Le modifiche apportate con la Variante al PIRUEA in questione rappresentano una organica operazione di riqualificazione urbanistica di un'area degradata. Tale aspetto permette di assicurare in prima battuta come la realizzazione degli interventi previsti non comprometta l'assetto locale e territoriale, ma anzi tali interventi si muovono verso un miglioramento della qualità urbana dell'area. [...].*

Nel Rapporto Ambientale esaminato è stata articolata una valutazione sia relativamente alla "Strategia comunitaria in materia di Sviluppo Sostenibile", che alla "Strategia nazionale e regionale per lo Sviluppo Sostenibile (Agenda 2030)", considerando ed evidenziando relativamente a quest'ultima che, "Rispetto agli interventi proposti, si ritiene che la coerenza del progetto così come delineato nella Variante n. 2 al PIRUEA vada analizzata e valutata considerando alcuni tra gli obiettivi proposti nell'Agenda 2030 e in particolare il n. 7 "Energia pulita e sostenibile", il n. 11 "Città e comunità sostenibili" e il n. 13 "Lotta contro il cambiamento climatico", che, secondo la strutturazione regionale, risultano inseriti nelle Macroaree strategiche contrassegnate dal numero 4 "Per un territorio attrattivo" e dal numero 5 "Per una riproduzione del capitale naturale".

Per ciascuno degli obiettivi considerati della "Strategia nazionale e regionale per lo Sviluppo Sostenibile (Agenda 2030)" e rispettivamente n. 7, 11 e 13, il Valutatore nel Rapporto Ambientale esaminato ha definito "Mitigazioni / Accorgimenti tecnici / Note" che si richiamano completamente e che dovranno essere ottemperate in fase di attuazione della previsione di trasformazione.

Con riferimento ai contenuti di cui al parere motivato n. 40 del 24 febbraio 2021 nella parte rinviata al 04 marzo 2021, con il quale la Commissione Regionale per la VAS ha decretato l'assoggettamento alla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., dell'istanza in oggetto, è possibile evidenziare come il Rapporto Ambientale reso ed esaminato sia complessivamente rispondente a quanto richiesto con il succitato parere motivato, evidenziando altresì il rispetto di quanto previsto dall'allegato IV alla parte II del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., articolandone altresì anche gli opportuni approfondimenti rispetto e coerentemente a quanto richiesto. Oltre alle analisi articolate dal Valutatore nel Rapporto Ambientale con riferimento ai vari sistemi e matrici considerate, preme comunque osservare come trattasi di un'azione di trasformazione finalizzata al recupero e valorizzazione di un ambito territoriale compromesso, in considerazione del mancato completamento delle previsioni del PIRUEA previgente solo parzialmente realizzato e comunque incompleto e non funzionale che, in considerazione della localizzazione e connotazione completamente urbana, rappresenta oggi un evidente elemento di degrado urbanistico, ambientale e paesaggistico, oltre che antropico. In tal senso è necessario evidenziare come sono da considerare adeguatamente anche le derivanti ricadute sul tessuto economico: l'introduzione di nuove attività commerciali e direzionali infatti aumenterà l'attrattività del polo, con un primo effetto legato all'aumento dei posti di lavoro e tale aspetto potrà riflettersi sia all'interno del territorio comunale di Villorba, quanto su aree limitrofe. La possibilità di collocare all'interno dell'area più attività, quali commerciali e direzionali, potrà rendere il sistema economico più dinamico e sviluppare una maggiore identità.

Gli approfondimenti specialistici prodotti in ossequio alla richieste del richiamato parere motivato di assoggettamento reso dalla Commissione Regionale per la VAS e assunti nel Rapporto Ambientale esaminato hanno consentito di superare le criticità precedentemente sollevate e con particolare attenzione al sistema viabilistico, come evidenziato nella documentazione esaminata, preme rilevare ed evidenziare come, "Le intere opere in progetto sono parte del P.I.R.U.E.A. vigente e la rotatoria all'intersezione tra Via Selghere e Via G. Marconi risulta integrata in un Piano Urbanistico Attuativo; la rete in progetto sarà insediata nell'Ambito Territoriale Omogeneo n. 6 "Carità-Lancenigo". La realizzazione della viabilità esterna al comparto necessita del superamento di vincoli di natura diversa, come riportato nell'estratto del P.I. La rotatoria in Via Selghere non troverà particolari problemi in fase realizzativa, mentre quella in Via Roma necessiterà della preventiva rimozione di filari di alberi oggi esistenti per procedere alla cantierizzazione; tuttavia tale vincolo non interessa l'ambito P.I.R.U.E.A. oggetto di variante. [...].



Nello Stato di Progetto, si assiste ad un generalizzato aumento del tempo di ritardo nelle intersezioni della viabilità attuale, come conseguenza del maggior traffico circolante nella rete, che non provoca però alterazioni dei Livelli di Servizio riscontrati nello stato di fatto, specie nei rami della viabilità principale, grazie ad alcune modifiche viarie. Le potenziali criticità determinate dalla rilevanza dei flussi lungo la S.S. n. 13 in corrispondenza della nuova rotatoria su Via XXV Aprile (...) vengono ovviate riprogettando la rotonda con doppia corsia in ingresso da nord e da sud (lungo S.S. n. 13). La fasatura dell'impianto semaforico dell'incrocio tra S.S. n. 13, Via della Libertà e Via G. Marconi, garantisce lo smaltimento del traffico di progetto circolante nella direttrice nord-sud, senza scostamenti significativi dei tempi di ritardo.

Positivi risultano gli interventi previsti sulla viabilità esterna al nuovo comparto. In particolare, la realizzazione delle rotatorie su S.S. n. 13 e Via G. Marconi, nonché della bretella di collegamento tra le due intersezioni, migliora lo scambio nella direttrice est-ovest tra i due assi stradali paralleli, generando sostanzialmente un riassestamento dei flussi nella parte settentrionale della rete. Con le nuove alternative di percorso realizzate si riduce il flusso di svolta a sinistra da S.S. n. 13 verso Via XXV Aprile (LdS diventa A), nonché il flusso di immissione da quest'ultima sulla Statale (LdS diventa B), migliorando complessivamente la circolazione nello specifico nodo.

La nuova rotatoria prevista su S.S. n. 13, gestisce soddisfacentemente il flusso in ingresso nel nodo, specie nel ramo nord, dove il Livello di Servizio riscontrato è pari a B. Nel ramo sud, oltre al traffico circolante in direzione nord, si aggiunge gran parte del traffico in uscita dall'ambito di progetto, attraverso la corsia di immissione apposita, ciò determinando un per ditempo medio di 17,4 secondi e dunque un livello di servizio C; tale livello è ritenuto accettabile, date le ipotesi cautelative formulate per la stima del traffico di progetto e considerato che si tratta della situazione caratteristica dell'ora di punta. Il ramo est della nuova bretella, risente invece dell'effetto di disturbo provocato dal traffico circolante in direzione nord, che si traduce comunque in un livello di servizio ammissibile (LdS C). Nulla da segnalare sulla nuova rotatoria tra Via G. Marconi e Via Selghere, in quanto i livelli di servizio in tutti gli approcci in rotatoria si attestano su valori ottimali (LdS A).".

Risulta quindi evidente ed indifferibile, come rilevato nello studio specialistico appositamente redatto che, "[...]. Gli interventi previsti, sulla viabilità esterna al comparto, nello scenario futuro innescano un fenomeno di riassestamento del traffico nella parte settentrionale della rete, generando dunque un impatto positivo sulle condizioni di deflusso (migliorano i Livelli di Servizio nell'incrocio S.S. n. 13 – Via XXV Aprile). La nuova rotatoria organizzata sulla S.S. n. 13 è in grado di gestire i volumi di traffico previsti nel nodo, come dimostrato dai livelli di servizio, pari a B nel ramo nord (molto buono), e C (idoneo) nei restanti, ritenuti ampiamente ammissibili considerate le condizioni cautelative poste alla base della simulazione".

Ne consegue che la messa in esercizio delle attività previste dall'attuazione della presente Variante n. 2 al PIRUEA è subordinata alla realizzazione e piena funzionalità, secondo quanto richiamato nella documentazione specialistica assunta nel Rapporto Ambientale esaminato, degli interventi infrastrutturali previsti, anche in considerazione che secondo quanto dichiarato nel Rapporto Ambientale esaminato e già precedentemente richiamato, la previsione di Variante si compone ed è suddivisa in tre parti: "[...]

- A. progetto all'interno dell'ambito urbanistico;
- B. opere di urbanizzazione esterne all'ambito: bretella di collegamento tra via Roma e via G. Marconi;
- C. opere di urbanizzazione esterne all'ambito: rotatoria in via Roma. [...]".

Con riferimento, rispettivamente, alle eventuali osservazioni pervenute da parte degli stakeholders nel periodo di pubblicazione e ai contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati, il Comune di Villorba, con propria nota pec acquisita al prot. reg. n. 95975 in data 20.02.2023, trasmetteva dichiarazione del Dirigente del Settore II, allegata al presente parere motivato e denominata "Riscontro\_regione\_osservazioni\_contributi\_all.pdf", attestante che, "[...].

- la Variante (Rapporto Ambientale e Sintesi Non Tecnica) è stata pubblicata in data 30/11/2022 per la durata di 45 giorni;



- *il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni era il giorno 14/01/2023;*
- *entro detto termine NON sono pervenute osservazioni alla scrivente Amministrazione.*

Con riferimento ai contributi tecnici pervenuti dai soggetti con competenza nelle tematiche ambientali e in particolare a quello fornito dalla U.O. Strategia Regionale della Biodiversità e dei Parchi del 16/01/2023 protocollo regionale n. 0027248 con il quale si chiede che:

- 1) *per le specie di interesse comunitario presenti e potenzialmente presenti, di cui agli Allegati II e IV della Direttiva 92/43/CEE (Habitat) e all'Allegato I della Direttiva 2009/147/CE (Uccelli), svolgimento della verifica di coerenza del contenuto della variante con i divieti e gli obblighi disposti dalle Misure di Conservazione di cui all'All. B alla DGR n. 786/2016 e ss.mm.ii.;*
- 2) *sarà garantita la permeabilità ecologica per il passaggio delle specie d'interesse comunitario, anche prevedendo idonei ecodotti e il mantenimento della presenza di popolazioni di chirotteri;*
- 3) *le predette verifiche saranno restituite in forma tabellare e accompagnate da relazione specifica.*

questo Comune propone di adempiere a quanto richiesto nel contributo tecnico sopracitato prescrivendo, nella Delibera di approvazione della Seconda Variante al PIRUEA Mondial, che le verifiche di cui ai punti 1) e 2) restituite in forma tabellare e accompagnate dalla relazione specifica di cui al punto 3) siano svolte prima della attuazione degli interventi previsti”.

Pertanto, sia con riferimento alle osservazioni pervenute, che ai contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati, si prende atto quanto dichiarato dal Dirigente del Settore II del Comune di Villorba, ponendo come condizione ambientale che, prima dell'attuazione delle previsioni di cui alla presente “Seconda Variante”, dovrà essere assunto ed adempiuto quanto evidenziato nei contributi resi dagli SCA consultati secondo quanto evidenziato nella richiamata nota resa dal Comune di Villorba, allegata al presente parere motivato e denominata “Riscontro\_regione\_osservazioni\_contributi\_all.pdf”.

Si specifica inoltre che i succitati contributi resi da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati sono integralmente pubblicati in allegato e rappresentano parte integrante del presente parere favorevole con condizioni ambientali alla proposta di sostenibilità ambientale alla “Seconda Variante al P.I.R.U.E.A. Mondial” del Comune di Villorba (TV).”.

Altresì, si ricorda che, ai sensi del comma “2-bis.” dell’Art. 18 Monitoraggio” del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., il Comune Villorba deve trasmettere la reportistica derivante dall'attuazione del “Monitoraggio” alla competente Commissione Regionale per la VAS della Regione del Veneto.

Preme evidenziare come il presente parere motivato rilasciato nell'ambito della procedura di VAS ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., al pari dei successivi parere motivati resi ai sensi della Parte Seconda Titolo II del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., con riferimento a piani e programmi o loro varianti, non presentano carattere assorbente di altre autorizzazioni, permessi, nulla osta quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quella idraulica, forestale, paesaggistica, agli scarichi, emissioni, ..., né sottendono mai ad alcuna verifica sull'eventuale legittimità delle opere ed edifici esistenti, nonché delle azioni previste dalla presente Variante e oggetto di valutazione di sostenibilità ambientale ai sensi della succitata Parte Seconda, Titolo II del Decreto, la cui sussistenza è altresì demandata al Comune di Villorba.

Necessario altresì comunque evidenziare come nel Rapporto Ambientale esaminato siano talora presenti alcuni refusi derivanti probabilmente da errati inserimenti di collegamenti ipertestuali che risultano altresì mancanti e quindi si prescrive che prima dell'approvazione la documentazione di sostenibilità ambientale, Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, deve essere rivista ed aggiornata al fine di correggere tali imprecisioni, che non rappresentano comunque motivo ostativo all'espressione del presente parere motivato favorevole di sostenibilità ambientale.

**VISTA** la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa VAS, VincA, Capitale Naturale e NUVV in data 27 aprile 2023 nella quale, alla luce delle valutazioni espresse nel Rapporto Ambientale e nella documentazione richiamata della “Seconda Variante al P.I.R.U.E.A. Mondial” del Comune di Villorba (TV)”, si ritiene che con la realizzazione degli interventi di mitigazione e/o



compensazione direttamente richiamati nell'esaminato Rapporto Ambientale, nonché con il rispetto di quanto evidenziato nella "Relazione Istruttoria Tecnica VInCA n. 1/2023", per lo stesso possa essere reso parere motivato favorevole sulla sostenibilità ambientale, subordinatamente all'ottemperanza alle seguenti ulteriori condizioni ambientali, la cui verifica di ottemperanza è demandata al Comune di Villorba.

**VISTE**

- la Direttiva 2001/42/CE;
- la L.R. 11/2004;
- il D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 04/2008;
- la DGR 545/2022;

**RITENUTO** che dalle analisi e dalle valutazioni effettuate nel suo complesso, la proposta di Rapporto Ambientale sia complessivamente impostata ai sensi dell'Allegato 1 della Direttiva 2001/42/CE;

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO  
LA COMMISSIONE REGIONALE VAS  
ESPRIME PARERE POSITIVO**

sulla "Seconda Variante al P.I.R.U.E.A. Mondial" del Comune di Villorba (TV)", sulla base delle considerazioni svolte alla scala di analisi della variante, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, a condizione che:

**prima dell'approvazione della Variante:**

1. va recepito quanto espressamente indicato nella "Relazione Istruttoria Tecnica VInCA n. 1/2023";
2. la documentazione di sostenibilità ambientale della Variante, Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, deve essere rivista al fine di correggere le richiamate imprecisioni;
3. la documentazione di Variante deve essere aggiornata ed integrata con i contenuti di cui al presente parere motivato di sostenibilità ambientale e richiamando espressamente i contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati.

**Successivamente all'approvazione della Variante e comunque prima della sua attuazione:**

4. deve essere assunto ed adempiuto quanto evidenziato nei contributi resi dagli SCA consultati secondo quanto evidenziato nella nota resa dal Comune di Villorba e allegata al presente parere motivato, denominata "Riscontro\_regione\_osservazioni\_contributi\_all.pdf" e delle modalità di recepimento deve essere dato conto alla competente Commissione Regionale per la VAS;
5. in fase di progettazione definitiva deve essere verificata la reale posizione di UTA esterne per la climatizzazione dei locali interni e le caratteristiche di potenza sonora, verificando il completo rispetto dei limiti di emissione e differenziali. In caso di superamento dovranno essere impiegati impianti con potenza sonora inferiore o previsti adeguati interventi di



mitigazione acustica, infatti è stata predisposta una ipotesi che prevede il posizionamento di schermature fisse fonoassorbenti posizionate in prossimità degli impianti e dimensionate in modo da determinare una diffrazione rispetto ai recettori presenti pari almeno ad 1 metro.

**In fase di attuazione della Variante:**

6. devono essere rispettate le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni poste dal Valutatore nel Rapporto Ambientale esaminato, con particolare attenzione al rispetto delle *"Mitigazioni / Accorgimenti tecnici / Note"* poste per ciascuno degli obiettivi considerati della *"Strategia nazionale e regionale per lo Sviluppo Sostenibile (Agenda 2030)"*;
7. i materiali risultanti dalla demolizione di fabbricati e fondazioni / sotterranei di strade / piazzali dovranno essere gestiti come rifiuti. In merito alle modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione, con particolare riferimento alla cosiddetta *"demolizione selettiva"*, si richiamano le norme tecniche ed ambientali approvate con DGR n. 1060 del 24 giugno 2014, così come modificata con DGR n. 439 del 10 aprile 2018;
8. per tutti gli interventi che comportino scavo e movimentazione di terreno si richama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017);
9. eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'allegato 10 del DPR 120/2017) potranno essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR 120/2017;
10. la messa in esercizio delle attività previste dall'attuazione della presente Variante n. 2 al PIRUEA è subordinata alla realizzazione e piena funzionalità, secondo quanto richiamato nella documentazione specialistica assunta nel Rapporto Ambientale esaminato, degli interventi infrastrutturali previsti;
11. con la finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal *"Green Deal Europeo"*, nella definizione delle successive NTO di PI e con riferimento alla realizzazione di nuovi ambiti e relativi edifici e al fine della migliore efficienza energetica possibile, deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di tendere all'obiettivo dell'autoconsumo energetico, nel rispetto della normativa vigente;
12. ai sensi del comma *"2-bis."* dell'*"Art. 18 Monitoraggio"* del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., il Comune di Villorba deve trasmettere la reportistica derivante dall'attuazione del *"Monitoraggio"* alla competente Commissione Regionale per la VAS;
13. deve essere rispettato quanto previsto nella *"Relazione Istruttoria Tecnica VInCA n. 1/2023"*.

Il presente parere motivato rilasciato nell'ambito della procedura di VAS ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., al pari dei successivi parere motivati resi ai sensi della Parte Seconda Titolo II del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., con riferimento a piani e programmi o loro varianti, non presentano mai carattere assorbente di altre autorizzazioni, permessi, nulla osta quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quella idraulica, forestale, paesaggistica, agli



scarichi, emissioni, ..., né sottendono mai ad alcuna verifica sull'eventuale legittimità delle opere ed edifici esistenti, nonché delle azioni previste dalla presente Variante e oggetto di valutazione di sostenibilità ambientale ai sensi della succitata Parte Seconda, Titolo II del Decreto, la cui sussistenza è altresì demandata al Comune di Villorba.

Per il prosieguo della pianificazione attuativa del Comune di Villorba si ricorda che, ai sensi del comma 5, art. 11 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., *"La VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge"*.

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

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

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

avv. Cesare Lanna

