



# COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

C.F. 0034663 023 9 - Tel. 045/6339800 - Fax 045/6370290

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Valeggio sul Mincio, li 07/12/2016

## CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA

EX ART. 8 D.P.R. 160/2010 e L.R. 55/2012

*Ditta: FIGLINE Agriturismo S.p.A.*

### VERBALE DELLA SEDUTA DEL 30/11/2016

Il sottoscritto arch. Ivo Mazzi, Responsabile S.U.A.P. del Comune di Valeggio sul Mincio (VR), è segretario verbalizzante della Conferenza di Servizi indetta presso la sede municipale del Comune di Valeggio sul Mincio in piazza Carlo Alberto n. 48, mediante convocazione in data 16/11/2016 con prot. n. 21236.

Preso atto che alla Conferenza di Servizi sono stati invitati a partecipare:

- Provincia di Verona – Settore Ambiente;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di VR-RO-VI;
- Regione Veneto – Direzione Operativa – U.O. Genio Civile di Verona;
- ARPAV Verona;
- ULSS 22 – SISP;
- Consorzio di Bonifica Veronese;
- AGSM Verona SpA;
- TERNA Rete Italia SpA;
- Veneto Strade S.p.A.;
- C.te Polizia Locale Valeggio sul Mincio;
- Responsabile Settore Urbanistica Valeggio sul Mincio;
- Ditta Figline Agriturismo SpA (già ALTOMINCIO s.a.s.);
- Progettista: Ing. Tacconi Aurelio;

Oggi, **trenta** del mese di **novembre 2016**, alle **ore 09:30** presso il luogo convenuto, sotto la Presidenza (con delega sindacale) del Responsabile SUAP del Comune di Valeggio sul Mincio, sono presenti:

- COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO:
  - Arch. Ivo Mazzi – *Responsabile S.U.A.P. (Presidente delegato e Segretario verbalizzante);*
  - Arch. Anna Grazi – *Responsabile settore Urbanistica;*
- Per la ditta FIGLINE AGRITURISMO (ALTOMINCIO):
  - Dott. Marco Calabrese
- Per la PROGETTAZIONE:
  - Geom. Stefano Bissoli;

Risultano assenti, ancorché invitati:

- Provincia di Verona – Settore Ambiente;
- SOPRINTENDENZA di Verona;
- U.O. Genio Civile di Verona;
- ARPAV Verona
- ULSS 22 – SISP;
- Consorzio di Bonifica Veronese;



# COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

C.F. 0034663 023 9 - Tel. 045/6339800 - Fax 045/6370290

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- AGSM Verona;
- TERNA Rete Italia SpA;
- Veneto Strade S.p.A.;
- C.te Polizia Locale Valeggio sul Mincio;

Presidente della Conferenza di Servizi è l'**Arch. Ivo Mazzi**, Responsabile SUAP del Comune di Valeggio sul Mincio, delegato dal Sindaco, che apre la seduta introducendo a grandi linee il procedimento in corso, partendo dalle risultanze della Conferenza di Servizi del 13/10/2016, presso la sede provinciale, di cui al verbale redatto il 27 ottobre scorso;

**Arch. Ivo Mazzi:** Date le risultanze della precedente Conferenza di Servizi del 13/10/2016, la ditta richiedente ha presentato un progetto di variante (p.e. n. 14993 presentata in data 08/11/2016) che riduce l'ampliamento del campeggio da mq 30056 iniziali ai 24694 mq previsti nel PAT comunale, escludendo un'area boscata di mq. 5362 che rimarrà agricola coltivata a bosco. Il progetto di ampliamento relativo a piazzole, percorsi e recinzioni rimane invariato. In tal modo non necessita la variante al PAT, ma comporta urbanisticamente la sola variante al P.I., di competenza comunale. Per quanto riguarda i numerosi Enti convocati e non presenti c'è da dire che i relativi pareri sono già stati resi e raccolti durante l'iter della precedente pratica (n. 13793/2013), che riteniamo validi per la variante, come asserisce anche la Soprintendenza con nota di stamattina, che conferma il parere precedentemente espresso. Al fine di illustrare il progetto di variante si dà la parola al tecnico dello studio progettista, geom. Bissoli.

**Geom. Stefano Bissoli:** La zona di ampliamento misura esattamente mq 24.694 pari alla previsione del PAT. Tale area si può suddividere in tre sottozone: una destinata a piazzole di circa mq 10.000, una seconda destinata a parcheggio di circa mq. 5.000 e la rimanente a bosco e scarpate che si aggiungono alla zona boscata esclusa per un totale di circa mq 14.000 di zona boscata di mitigazione. Percorsi, materiali, movimenti terra e quant'altro sono descritti nella relazione e nelle n. 8 tavole allegate alla domanda di variante.

**Arch. Anna Grazi:** Materiali, percorsi, recinzioni e piantumazioni sono stati esaminati ed approvati dalla Soprintendenza e sono comunque reversibili; in ogni caso nell'ambito del perimetro le piazzole potranno cambiare in numero e dimensioni a seconda delle esigenze e scelte aziendali, in quanto, come stabilisce il Testo Unico dell'Edilizia, le Case Mobili non sono considerate in termini di volume e superficie coperta. Quindi tutte le modifiche di piazzole e mobil home fatte all'interno del perimetro urbanizzato a piazzole non sarà necessario presentare pratica edilizia.

**Dott. Marco Calabrese:** A tal proposito la nuova legge regionale stabilisce che all'interno dell'area propriamente destinata a campeggio il gestore può liberamente variare le unità ricettive (mobil home, tende, camper, roulotte) a seconda delle esigenze aziendali, senza però intaccare gli standard di parcheggio previsti dalla stessa legge.

**Arch. Anna Grazi:** Per quanto riguarda il parere urbanistico redatto e qui depositato si precisa quanto segue:

Sotto il profilo urbanistico, tale progetto risulta conforme al PAT per la richiesta superficie di mq 24.694, mentre è necessaria la specifica variante urbanistica SUAP, oggetto del procedimento, per il Piano degli Interventi, che classifica l'area come agricola.

La Carta delle Trasformabilità del PAT, approvato nella Conferenza di Servizi del 26.09.2013 e ratificato con D.G.R. del Veneto n. 1846 del 05.10.2013, individua tale area in "Ambito di possibile espansione delle strutture di cui all'art. 3.11 delle N.T.A."

La restante porzione pari a mq 5.362 ricade, invece, in "Ambito territoriale di tutela, riqualificazione e valorizzazione", e manterrà la destinazione agricola attuale.

L'ampliamento concesso di mq 24.694 e riportato con un asterisco nella Carta delle Trasformabilità, non è stato espressamente indicato nelle altre tavole del PAT, ma è da considerarsi comunque recepito.



# COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

C.F. 0034663 023 9 - Tel. 045/6339800 - Fax 045/6370290

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

In merito al P.T.C.P. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015, si rileva che l'ambito richiesto ricade parte in Corridoio ecologico, e parte in Area di connessione naturalistica. In tali ambiti il Piano ammette, nelle aree agricole, cambi d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante, pienamente in linea con la destinazione d'uso dell'area oggetto della variante urbanistica, che classificherà l'area come "D6 - Strutture ricettive all'aperto: villaggi turistici, campeggi".

In merito al consumo di SAU ammesso dal PAT, si rileva che l'intervento in esame non va ad incidere sensibilmente, in quanto rimane ampiamente entro i limiti concessi.

Sotto il profilo edilizio, l'intervento risulta in linea con quelli in precedenza approvati che hanno portato alla configurazione attuale del campeggio.

Per quanto attiene la dotazione di standard, le aree per opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 11/2004, sono state calcolate nella misura di mq 10 ogni mq 100 di superficie territoriale occupata. A fronte dell'ampliamento mento richiesto, pertanto, la dotazione di superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata in mq 2.469,40 che saranno monetizzate.

Preme comunque sottolineare che il progetto prevede all'interno del perimetro una superficie adibita a parcheggio di circa 5.000 mq, pari al 50% circa della superficie adibita a nuove piazzole.

In conclusione sotto il profilo urbanistico il progetto risulta conforme al PAT e al PTCP mentre necessita, con il presente provvedimento, di variante al PI. Sotto il profilo edilizio non si rilevano strutture valutabili in termini di volume o superficie coperta, mentre va rispettato quanto previsto dalla legge regionale in materia di strutture ricettive all'aperto. Pertanto **parere favorevole**.

**Arch. Ivo Mazzi:** In conclusione, visti i pareri prodotti dagli Enti invitati nonché quanto sopra espresso in merito alla conformità urbanistica, si accoglie con parere favorevole l'istanza di variante al progetto di ampliamento del campeggio AltoMincio Family Park di Figline Agriturismo SpA (pratica edilizia n. 14993/2016). Fatto salvo il favorevole parere sul procedimento VIA tuttora in corso e dando atto che il parere VAS (n. 107 del 04/08/2015) risulta valido per questo ambito in riduzione.

Il presente verbale costituisce, dal punto di vista urbanistico, adozione della variante al PI comunale e verrà pubblicato ai sensi della congiunta normativa di SUAP e LR 11/2004, per poi passare al conclusivo esame del Consiglio Comunale insieme alle osservazioni pervenute ed alla relativa istruttoria tecnica.

Si chiude la seduta alle ore 10:00.

Letto, firmato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE e Segretario Verbalizzante**

f.to *Arch. Ivo Mazzi*