

**VARIANTE URBANISTICA SUAP AI SENSI DEL D.P.R. 160/2010 E L.R. 55/2012
PER AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITÀ TURISTICA A CAMPEGGIO
DITTA FIGLINE AGRITURISMO S.P.A.**

ISTRUTTORIA TECNICA DELLE OSSERVAZIONI

N.	DATA E PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ISTRUTTORIA
01	<p>14/01/2017 prot. n. 949</p> <p>Le osservazioni sono pervenute via pec al protocollo generale il giorno 13.01.2017, alle ore 23:28, entro il termine previsto nell'Avviso di deposito.</p>	Fabrizio Gagliardi per "Gruppo etico territoriale El Morar"	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si ipotizzano impatti interregionali causati soprattutto dall'incremento del traffico veicolare. Lamenta il mancato coinvolgimento del Comune di Monzambano e Parco del Mincio. 2. Si ritiene che il progetto concerna un villaggio turistico e non un campeggio. 3. Non è valutato il notevole impatto determinato dalla notevole affluenza turistica. 4. Si reputano le case "non mobili". Si cita la LR 33/2002 e si ipotizza la non amovibilità. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'assenza di impatti interregionali è stata dimostrata con l'applicazione di modelli previsionali di impatto acustico, atmosferico e da traffico, tutti elaborati da tecnici professionalmente competenti in materia. Gli Enti della Lombardia si erano già espressi nelle Conferenze di Servizi del 2014. I medesimi Enti sono stati altresì invitati dalla Regione Veneto, con nota prot. 240473 del 10.06.2015, ad esprimere il proprio parere nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS. 2. La dicitura è influente dal punto di vista urbanistico, ricadendo comunque, le previsioni del progetto, nella definizione di "Strutture ricettive all'aperto" di cui agli artt. 23 e 26 della LR n. 11/2013, nonché art. 30 LR 33/2002. In ogni caso nessuna eccezione è stata in tal senso formulata dall'autorità regionale. 3. L'impatto dovuto alla presenza turistica è stato affrontato e valutato nei comparti/temi ambientali più significativi all'interno degli elaborati relativi a VAS e VIA: traffico, emissioni in atmosfera, rumore. 4. Le case rispettano le caratteristiche di mobilità stabilite dalla normativa regionale vigente in materia di turismo (L.R. 11/2013 e per le parti ancora in vigore L.R. 33/2002) e come la legge prevede, sono non permanentemente ancorate al suolo, dotate dei meccanismi di movimento, dell'attacco del timone e collegate agli impianti tecnologici mediante attacchi a baionetta.

N.	DATA E PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ISTRUTTORIA
			<p>5. Si contesta la necessità economica dell'ampliamento.</p> <p>6. Si lamenta la non recente esecuzione delle foto di inserimento paesaggistico</p> <p>7. Si indicano come errate le cartografie di riferimento del PAT, mentre si giudica corretta quella del PI. La trasformazione è pertanto ritenuta non compatibile con le invarianti del PAT anche per criticità idrauliche. Si ritiene inoltre la variante non compatibile con il PTCP con riferimento all'art. 49 e alla presente di elementi monumentali.</p>	<p>5. La contestazione non risulta comprovabile e, comunque, è non pertinente, in quanto la necessità di ampliamento nasce dalle valutazioni imprenditoriali. I dati occupazionali sono rilevabili dalle dichiarazioni ISTAT, che la struttura presenta tutti i mesi di apertura; i dati economici sono rilevabili dai bilanci depositati presso la Camera di Commercio. Per quanto attiene il numero di piazzole, si rileva che nella zona del Lago di Garda sono presenti campeggi/strutture ricettive all'aperto di estensione e capacità ricettiva ben superiori a quella in questione: si pensi alle strutture di Peschiera del Garda, Castelnuovo, Lazise, Bardolino. Il fine dell'ampliamento richiesto è offrire più spazi ai turisti, aumentando presenze e posti letto nella logica di mercato volta sia al profitto imprenditoriale sia all'ottimizzazione gestionale. Il beneficio pubblico che ne deriva risulta dall'aumento di flusso turistico che porta a maggior gettito tributario, assunzioni e maggior indotto economico nella zona di Valeggio.</p> <p>6. Il procedimento è stato avviato tra la fine del 2013 e l'inizio del 2014, e pertanto gli elaborati risalgono a tale periodo. Nella zona di futura espansione, esistevano due piccoli frutteti, un pescheto e una vigna, entrambi espianati dagli ex proprietari prima della vendita dei terreni. I progetti sono stati presentati dopo dette operazioni di natura agro silvo pastorale. Nell'area è stato autorizzato (anche sotto il profilo paesaggistico) un deposito temporaneo; l'Ufficio Tecnico ha provveduto, negli anni scorsi, ad avviare ogni procedimento utile a reprimere/sanzionare eventuali usi o lavori non autorizzati.</p> <p>7. Gli stralci delle tavole riportate sono ovviamente condizionati dalla scala: nel caso del PAT, la scala 1:10.000 non consente un dettaglio elevato, mentre tale dettaglio è rilevabile nella cartografia del PI a scala maggiore. Sono rispettate le invarianti come da normativa di PAT e PI, come emerge dalle decisioni assunte in sede di Conferenze di Servizio e dai vari pareri di Regione, Provincia, Genio Civile. Il recepimento della possibilità di ampliamento nella Carta delle Trasformabilità del PAT rende implicito che la Regione, nelle</p>

N.	DATA E PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ISTRUTTORIA
			<p>8. Il campeggio ricade nel futuro Parco del Mincio.</p> <p>9. Non si rispettano i pareri ARPAV e ULSS 22 del 19/02/2015 sugli effetti sulla qualità ambientale</p> <p>10. Salute pubblica. Si reputano non valutati gli effetti degli elettrodotti ed errato il calcolo della fascia di rispetto.</p>	<p>proprie valutazioni in sede di VTR, abbia considerato la coerenza rispetto alle altre tematiche affrontate dal PAT medesimo (vincoli, invariati, fragilità). In merito all'interpretazione dell'art. 49 del PTCP, che ammette in ambito di corridoio ecologico e connessione naturalistica cambi d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio (in linea pertanto con la nuova zona D6), si precisa che la Provincia di Verona (ente estensore del PTCP) ha espresso le proprie valutazioni di merito in sede di VIA con la Delibera del Presidente della Provincia di Verona n. 107 del 20.07.2016, non avendo nulla da eccepire in merito alla nuova destinazione di zona. Si precisa altresì che l'unico bene monumentale presente in zona Salionze è il manufatto di Villa Tebaldi, posto a notevole distanza dal campeggio, nei confronti della quale non sussistono interrelazioni significative che siano state segnalate dagli enti competenti.</p> <p>8. Il progetto si attiene alla normativa di protezione paesaggistica ed ambientale di cui alla pianificazione comunale, che si ritiene conforme a quella sovraordinata attualmente vigente. Il futuro Parco del Mincio, di competenza regionale, al momento non risulta nè adottato nè approvato e pertanto non trovano applicazione le norme specifiche.</p> <p>9. Nell'evidenziare che i pareri citati non sono negativi e che l'ULSS ha dichiarato di non essere competente nella specifica valutazione, si rileva che tali pareri indicano accorgimenti e suggeriscono pianificazioni da estendere all'intero territorio. Tali indicazioni si ritiene siano state soddisfatte nella relazione ambientale presentata. Si evidenzia, inoltre, che ARPAV nella Conferenza di Servizi del 13.10.2016 era presente con proprio rappresentante che non ha formulato, in tale sede, eccezioni.</p> <p>10. L'affermazione non risulta corretta. Sono stati infatti acquisiti i pareri favorevoli sia di Terna che di AGSM, gestori delle linee. La zona interessata dalla fascia così come determinata dai due Enti (non necessariamente congruente con quella riportata sulla cartografia del PAT e del PI, in quanto fascia di</p>

N.	DATA E PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ISTRUTTORIA
			<p>11. Mancato rispetto della tav. 2 del PAT "carta delle invarianti" quanto ad aree boschive presenti e zona DOC.</p> <p>12. Rispetto alle reti tecnologiche mancano le risposte degli Enti gestori</p> <p>13. La realizzazione del campeggio ha avuto un notevole impatto ambientale apportando trasformazioni al paesaggio, in particolare per la collocazione di case mobili in numero crescente.</p>	<p>rispetto dinamica) pur interessando una parte dell'ambito in ampliamento, rispetta ampiamente tutti i parametri di legge: al proposito si vedano gli elaborati tecnici elaborati di concerto con Terna e AGSM, secondo le linee di indirizzo dagli stessi enti emanate, e che riportano il limite oltre il quale le cassette mobili non possono essere installate.</p> <p>11. Le aree boschive vengono mantenute invariate ed escluse dall'ambito. Sono considerate la necessaria ed indispensabile garanzia di compensazione e mitigazione ambientale, e ne è stata confermata la destinazione a Zona E Agricola onde evitare possibili fraintendimenti e/o utilizzi diversi, qualora classificata come D6 analogamente all'ampliamento richiesto. Per quanto riguarda la zona DOC, si rimanda all'osservazione 7: in sede di VTR la Regione ha acconsentito alla possibilità di ampliare la struttura ricettiva all'aperto di mq 24.694, considerandola coerente rispetto alle altre tematiche affrontate dal PAT (vincoli, invarianti, fragilità).</p> <p>12. La struttura dell'Altomincio Family Park risulta già allacciata alle reti tecnologiche. La ditta Figline Agriturismo S.p.A., in sede di controdeduzioni alle osservazioni alla V.I.A., ha dichiarato che gli attuali allacciamenti (acqua, gas, luce e fognature) sono in grado di sopportare l'ampliamento. In ogni caso eventuali ampliamenti di rete e nuovi allacci potranno essere richiesti ad avvenuta approvazione della Variante urbanistica e prima dell'inizio dei lavori, qualora se ne rilevi la necessità.</p> <p>13. In merito all'osservazione, si richiama il parere favorevole della Direzione Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali espresso in sede di VIA con nota 5687 del 01.04.2014 che, tra l'altro, recita: "... Considerata l'entità degli interventi, la qualità dei materiali impiegati e la reversibilità di questi, considerando inoltre la circostanza che l'intervento risolve, con l'introduzione di specie vegetali autoctone, condizioni di degrado paesaggistico, dovute all'eccessivo sfruttamento agricolo intensivo dell'area, considerando infine il carattere non intensivo della realizzazione e l'ampia area recuperata a bosco si ritiene non necessario l'assoggettamento a VIA ..." e il parere</p>

N.	DATA E PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ISTRUTTORIA
			<p>14. Sono insufficienti le mitigazioni ambientali</p> <p>15. Si avanzano perplessità su Studio del traffico che risulterebbe fonte emissiva inquinante rilevante</p> <p>16. Ambiente idrico: non valutato ulteriore carico di reflui</p>	<p>favorevole della Soprintendenza di Verona prot. 23713 del 06.10.2016 (confermato in data 30.11.2016) sotto il profilo paesaggistico.</p> <p>14. Le mitigazioni ambientali sono state ritenute congrue, dagli Enti competenti, rispetto ai potenziali impatti previsti.</p> <p>15. Lo Studio sul traffico, basato su più rilievi in momenti di maggior picco di transiti veicolari, è stato particolarmente approfondito e condiviso anche con i competenti settori della Provincia di Verona. Anche lo studio diffusivo degli inquinanti in atmosfera è stato elaborato con dati oggettivi forniti da ARPAV e implementando il modello di traffico precedentemente elaborato.</p> <p>16. In sede di controdeduzioni alle osservazioni alla V.I.A., la ditta Figline Agriturismo S.p.A. ha dichiarato che il carico di reflui appare modesto rispetto alla situazione attuale. Vedasi comunque la risposta all'osservazione n. 12.</p>
02	<p>14/01/2017 prot.n. 950</p> <p>Le osservazioni sono pervenute via pec al protocollo generale il giorno 13.01.2017, alle ore 23:35, entro il termine previsto nell'Avviso di deposito.</p>	Corsini Chiara	<p>1. Si chiedono verifiche sul rispetto delle normative in materia di sicurezza degli impianti elettrici</p> <p>2. Si chiedono verifiche sul rispetto delle normative e la manutenzione in materia di impianti di scarico acque bianche e nere</p> <p>3. Si chiedono verifiche sugli impianti di scarico acque e sul sottosuolo</p>	<p>1. Pur non essendo l'osservazione pertinente con lo Studio di Impatto Ambientale e con la variante urbanistica, si precisa che l'attuazione del progetto è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia di impianti, e che la ditta è tenuta a depositare i relativi certificati di conformità, una volta che i lavori saranno stati eseguiti.</p> <p>2. Il rispetto di quanto richiesto compete alla società che ha in gestione la rete, ovvero AGS. La struttura è allo stato attuale regolarmente autorizzata allo scarico da tale azienda. In ogni caso eventuali ampliamenti di rete e nuovi allacci potranno essere richiesti ad avvenuta approvazione della Variante urbanistica e prima dell'inizio dei lavori, qualora se ne rilevi la necessità.</p> <p>3. La struttura è regolarmente allacciata alla rete fognaria, nel rispetto dei regolamenti comunali.</p>

N.	DATA E PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ISTRUTTORIA
			<p>4. Esprime una opinione personale secondo cui il campeggio dovrebbe essere trasformato in villaggio turistico con minore densità e differenti standard ambientali e progettato in modo diverso dall'attuale</p> <p>5. Si chiede la verifica dell'effettiva mobilità delle case</p> <p>6. Si chiede la verifica dei progetti e della rete dei sottoservizi</p> <p>7. Si contesta il concetto di mobilità delle case mobili e temporaneità dell'insediamento in funzione dei sottoservizi</p>	<p>4. Trattasi, appunto, di opinione personale. La struttura ricettiva all'aperto rispetta quanto previsto dalla legge regionale in materia di turismo (LR n. 11/2013).</p> <p>5. Le case mobili rispettano la normativa regionale vigente in materia di turismo e come la legge prevede, sono non permanentemente ancorate al suolo, dotate dei meccanismi di movimento, dell'attacco del timone e collegate agli impianti tecnologici mediante attacchi a baionetta.</p> <p>6. Le reti tecnologiche sono verificate dai rispettivi Enti e/o aziende. Gli impianti vengono verificati in fase di progettazione e di collaudo.</p> <p>7. Idem come la 5: le case mobili rispettano la normativa regionale in materia di turismo e come la legge prevede, sono non permanentemente ancorate al suolo, dotate dei meccanismi di movimento, dell'attacco del timone e collegate agli impianti tecnologici mediante attacchi a baionetta. Le case mobili non sono inoltre utilizzate durante tutto l'arco dell'anno, dato che la struttura ricettiva rimane chiusa per alcuni mesi, e non sono soggette a Permesso di Costruire in quanto non sono considerate "nuova costruzione", come stabilito dall'art. 3, comma 1, lettera e.5) del DPR 380/2001: <u>"l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore"</u>.</p>

N.	DATA E PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ISTRUTTORIA
			<p>8. Si chiede la verifica da parte del Comune circa la congruità del progetto rispetto al Decreto "del Fare"</p> <p>9. Non è valutato l'impatto del traffico dal 2009 ad oggi. Si afferma che lo studio di traffico indotto andava fatto sulla base delle variazioni introdotte dal 2009</p> <p>10. Rileva che i dati di traffico riportati nella Relazione Vinca non sono corretti</p>	<p>8. La Regione Veneto nel 2013 ha legiferato in materia di turismo, approvando la legge 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" che abroga alcuni articoli della previgente L.R. 33/2002. Il progetto, e l'intero villaggio, rispettano la normativa attualmente vigente</p> <p>9. Lo studio del traffico ha necessariamente tenuto conto della componente dovuta alla presenza della struttura ricettiva nella sua attuale configurazione, e della componente dovuta all'ampliamento. Lo studio pertanto può ritenersi aderente alle reali situazioni di traffico. In sede di controdeduzioni alle osservazioni alla V.I.A., la ditta Figline Agriturismo S.p.A. ha evidenziato i criteri cautelativi utilizzati nello studio del traffico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • una piena attività della struttura nei mesi da maggio a settembre; • una prevalenza di spostamenti nella giornata di sabato pari al 40% degli arrivi e delle partenze ed una distribuzione del 60% nelle rimanenti giornate; • una distinzione delle concentrazioni di traffico in diurne e notturne di 7 a 1 del giorno rispetto alla notte, secondo il rapporto ricavato dalle misurazioni condotte in occasione dello studio del traffico; • la viabilità principale che permette l'accesso al campeggio e che è stata oggetto di analisi nello Studio del Traffico: SR249 Nord e Sud, e SP74; • l'aumento di traffico indotto nelle due direzioni, così come indicato nello Studio del Traffico <p>10. I dati riportati nella Relazione sono desunti dagli studi specialistici allegati allo Studio di Impatto Ambientale. Si tratta di dati rilevati in sito con criteri cautelativi.</p>

N.	DATA E PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ISTRUTTORIA
			11. Si contesta la valutazione del rischio idraulico	11. L'osservazione richiama la classificazione R2 (Rischio medio) del PAI. Come chiaramente esplicitato dallo studio di valutazione di compatibilità idraulica redatto dai tecnici specialisti dott. Geol. Cesare Bagolini e dal dott. Ing. Luca Mignolli, questa classificazione è riferita alla classificazione generale del PAI per il comune di Valeggio del Mincio e non si riferisce per nulla alla specifica area di progetto. La stessa valutazione di compatibilità idraulica depositata, indica che nello stesso PAI l'area di progetto non è a rischio, come evidente esaminando la "Tavola di delimitazione fasce fluviali" del PAI di cui al Foglio 144, sez. IV. Parimenti l'ambito di Altomincio è esterno alle aree di rischio indicate nelle cartografie del 2014 (Mappe delle aree interessate da alluvioni e Mappe del rischio da alluvione) di cui al Decreto n. 122/2014 del 20.06.2014 dell'Autorità di bacino del fiume Po.
			12. Si chiede al Comune di Valeggio di verificare i dati ARPAV sulle acque del Mincio in rapporto alla struttura ricettiva in ampliamento	12. La richiesta non è pertinente alla procedura di variante urbanistica e comunque non rientra tra le competenze del Comune.
			13. Si chiede di attenersi al programma VISUM della Provincia di Verona	13. Si fa riferimento al programma di macrosimulazione del traffico in dotazione alla Provincia di Verona. Le previsioni nel caso specifico in esame si riferiscono ad incrementi di traffico poco leggibili con il modello di macroarea della Provincia.
			14. Si chiede la presenza di defibrillatori e Piano di acceso dei mezzi di soccorso	14. La richiesta non è attinente alla presente procedura di carattere urbanistico/ambientale. In sede di controdeduzioni alle osservazioni alla V.I.A., la ditta Figline Agriturismo S.p.A. ha comunque evidenziato la presenza di un piano di evacuazione e la dotazione di due defibrillatori e di un numero consistente di addetti formati per il suo utilizzo.

N.	DATA E PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ISTRUTTORIA
			15. Richiama il parere ULSS 22 del 19/02/2015 da cui risulterebbe che l'intervento non parrebbe adeguato quale attrattore di traffico e per la vicinanza a zone abitate.	15. Nell'evidenziare che il parere citato non è negativo e che l'ULSS ha dichiarato di non essere competente nella specifica valutazione, si rileva che il pareri indica accorgimenti e suggerisce pianificazioni da estendere all'intero territorio. Tali indicazioni si ritiene siano state soddisfatte nella relazione ambientale presentata, mentre non è pertinente la variante urbanistica in esame la pianificazione estesa all'intero ambito del territorio comunale.

Valeggio sul Mincio 23.02.2017

Il Responsabile dello SUAP
f.to arch. Ivo Mazzi

Il Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata
f.to arch. Anna Grazi