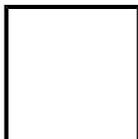


COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PI

Elaborato



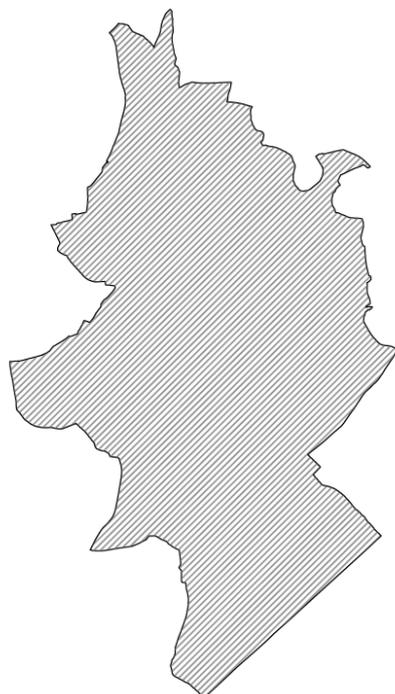
Scala



VARIANTE N. 5
AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI
SUAP D.P.R. 160/2010 e L.R. 55/2012
AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITÀ TURISTICA A CAMPEGGIO
DITTA FIGLINE AGRITURISMO S.P.A.

APPROVATA CON D.C.C. N. 9 DEL 09.03.2017

RELAZIONE



Il Sindaco
Angelo Tosoni

L'Assessore all'Urbanistica
Marco Dal Forno

Il Segretario Comunale
Dott. Giovanni Peruzzi

Il Progettista:
Arch. Anna Grazi
Responsabile Settore Urbanistica

DATA

Marzo 2017

VARIANTE N. 5 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SUAP D.P.R. 160/2010 e L.R. 55/2012
AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITÀ TURISTICA A CAMPEGGIO
DITTA FIGLINE AGRITURISMO S.P.A.**

RELAZIONE

INDICE

- 1. Introduzione**
- 2. PAT e PI del Comune di Valeggio sul Mincio**
- 3. Normativa di riferimento**
- 4. Regesto della variante**
- 5. Progetto e previsioni urbanistiche**
- 6. Pareri acquisiti**
- 7. Elaborati Variante n. 5 al Primo Piano degli Interventi**

1. Introduzione

La presente relazione correda la Variante n. 5 al Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio, a suo tempo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2015.

La variante SUAP è stata adottata in data 30.11.2016 nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria relativa al Progetto di ampliamento di una attività turistica a campeggio della ditta Figline Agriturismo S.p.A..

Il verbale di tale Conferenza di Servizi, datato 07.12.2016, riporta quanto segue:

" ... 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."

L'Avviso della Variante urbanistica SUAP è stato pubblicato per 10 giorni a far data dal 14.10.2016 all'Albo Pretorio del Comune di Valeggio sul Mincio e sul sito istituzionale. Nei successivi 20 giorni, quindi entro la data del 13.01.2017 riportata nel sopra citato Avviso, sono pervenute via pec n. 2 osservazioni a fronte delle quali è stata predisposta specifica Istruttoria tecnica da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale.

2. PAT e PI del Comune di Valeggio sul Mincio

A seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. recante "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" sono state introdotti nuovi strumenti di Governo del territorio, che vanno a sostituire il Piano Regolatore Generale.

In particolare la L.R. n. 11/2004 prevede l'istituzione del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

A suo tempo, con D.G.R. n. 3245 del 23.09.1997, la Regione Veneto aveva approvato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Valeggio sul Mincio, con annesso Regolamento Edilizio, pubblicata sul B.U.R. del 17.10.1997 n. 85, comprensiva di Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio Comunale.

Successivamente, con D.G.R. n. 1780 del 12.06.2007, la Regione Veneto aveva approvato una variante parziale al P.R.G. ex art. 29 della L.R. n. 61/85, relativa a nuove zone residenziali di espansione.

L'Amministrazione comunale, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004, ha dato l'avvio al procedimento di formazione del PAT, adottando tale strumento di pianificazione generale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 07.03.2012, secondo la procedura concertata con la Regione Veneto e con la Provincia di Verona.

Il PAT è stato approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26.09.2013 e, in data 05.11.2013, è stata pubblicata sul B.U.R. n. 94 la deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013, con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT. In data 21.11.2013 il PAT del Comune di Valeggio sul Mincio è divenuto efficace.

Si è poi proceduto alla formazione del PI - Piano degli Interventi sviluppatosi in fasi successive e varianti come di seguito riportato:

- Approvazione della prima fase del Piano degli Interventi (D.C.C. n. 80 del 27.11.2014)
- Approvazione della seconda fase del Piano degli Interventi (D.C.C. n. 81 del 27.11.2014)
- Approvazione della terza e conclusiva fase del Primo Piano degli Interventi (D.C.C. n. 44 del 28.05.2015)
- Approvazione della Variante n. 1 al Primo Piano degli Interventi (D.C.C. n. 78 del 29.10.2015)
- Approvazione della Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi (D.C.C. n. 64 del 17.09.2015)
- Approvazione della Variante n. 3 al Primo Piano degli Interventi (D.C.C. n. 19 del 28.04.2016)
- Adozione della Variante n. 4 al Primo Piano degli Interventi (D.C.C. n. 54 del 27.10.2016)
- Adozione del Secondo Piano degli Interventi (D.C.C. n. 55 del 127.10.2016)

3. Normativa di riferimento

La presente Variante n. 5 al Primo Piano degli Interventi segue le procedure di Sportello Unico delle Attività Produttive normate dall'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 e dell'art. 4 della L.R. 31 dicembre 2012, n. 55.

L'art. 8, comma 1 del DPR 160/2010 stabilisce che "... Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile..."

L'art. 4, comma 6 della L.R. 55/2012 stabilisce inoltre che "... Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate. La determinazione favorevole del consiglio comunale di approvazione della variante viene trasmessa al responsabile SUAP ai fini della conclusione del procedimento..."

La variante urbanistica non necessita di VAS - Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D. Lgs. 152/2006, in quanto l'Unità competente per la VAS della Regione Veneto, con parere motivato n. 107 del 04.08.2015, ha espresso "il parere di non assoggettare alla procedura VAS lo Sportello Unico Attività Produttive SUAP – Ampliamento di un'attività turistica a campeggio in variante al PAT del Comune di Valeggio sul Mincio in quanto non determina effetti negativi significativi sull'ambiente ... ritenendo non di pertinenza valutare le procedure urbanistiche legate agli interventi proposti", prescrivendo che vengano messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione individuate nel Rapporto Ambientale Preliminare nonché le indicazioni riportate nei pareri ULSS 22 e Segretariato Regionale per il Veneto.

Per quanto attiene la Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA), la valutazione verrà effettuata nell'ambito del procedimento di VIA attivato presso la Regione Veneto, che è in corso di istruttoria e in attesa della trasmissione della Variante al PI approvata, come da nota prot. 320864 del 25.08.2016, con la quale la Regione Veneto ha ritenuto di "... richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinques della legge 7 agosto 1990, n. 241, per la sola variazione dello strumento urbanistico" richiedendo altresì che "il verbale venga trasmesso al Sindaco del Comune di Valeggio sul Mincio che lo sottoponga alla votazione del Consiglio Comunale; l'esito venga trasmesso alla Regione per la conclusione del procedimento di VIA."

Infine, la presente Variante urbanistica non necessita di VCI - Verifica di Compatibilità Idraulica come da Parere prot. n. 213142 del 16.05.2014 della Regione Veneto - Sezione Bacino Idrografico Adige Po Sezione di Verona.

4. Regesto della Variante

La società Figline Agriturismo S.p.A. (già Altomincio s.a.s. di Roma Gestioni s.r.l. e già Artha s.r.l.) è proprietaria di un'attività turistica a campeggio, che attualmente presenta una superficie di circa 110.376 mq, ubicata in località Torrente Valle, nella frazione di Salionze del Comune di Valeggio sul Mincio (Vr).

Con istanza prot. n. 14250 del 16.09.2013, rubricata con n. di P.E. 13793, l'allora società "Altomincio SAS di Roma Gestioni srl" ha formulato istanza, ancora in validità, di variante SUAP ai sensi del D.P.R. n. 160/10 e della L.R. n. 55/2012 per l'ampliamento dell'esistente attività turistica a campeggio di mq 30.056, dislocato in direzione nord-est, da destinare parte a piazzole per mobil-home, parte a parcheggio e parte a bosco.

All'epoca dell'istanza la strumentazione urbanistica vigente era costituita dal PAT - ratificato con D.G.R. del Veneto n. 1846 del 05.10.2013 - che a seguito del parere di cui alla scheda VTR n. 46 del 18.09.2016 ammetteva l'ampliamento dell'esistente struttura di mq 24.694, e dal PRG, che classificava l'area come Zona Agricola E, sottozona E2a Collinare.

Il procedimento, pertanto, nasceva come Variante urbanistica per la superficie eccedente i mq 24.694 già concessi in sede di PAT.

In data 31.01.2014 si era svolta la Conferenza di Servizi istruttoria.

In data 16.05.2014 si era svolta la Conferenza di Servizi decisoria con la quale era stato espresso parere favorevole, recependo le prescrizioni espresse dalla Regione Veneto nella VTR del 13.03.2014.

Nel frattempo la ditta richiedente aveva depositato presso la Regione Veneto e presso la Provincia, rispettivamente, la documentazione di Verifica di assoggettabilità a VAS e a VIA, secondo le specifiche competenze all'epoca vigenti.

Con deliberazione n. 58 del 06.08.2014 il Consiglio Comunale di Valeggio sul Mincio aveva approvato la variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 D.P.R. n. 160/2010 e art. 4 della L.R. n. 55/2012, relativa all'Ampliamento dell'attività turistica di campeggio, demandando al Responsabile del SUAP comunale l'esecuzione della deliberazione subordinatamente ai pareri delle Commissioni VAS e VIA ancora in corso.

L'Unità competente per la VAS della Regione Veneto, con nota prot. 355258 del 22.08.2014, aveva comunicato come la Variante "... non sia da assoggettare a procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 11 del Codice dell'Ambiente".

Di contro la Provincia di Verona, con determinazione n. 4871 del 04.12.2014, si esprimeva per la necessità di assoggettamento a VIA del progetto di ampliamento e, inoltre, evidenziava che il procedimento era carente della Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

A seguito di tale parere e della richiesta della stessa ditta Altomincio s.a.s., la Regione Veneto aveva avviato un nuovo procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, giusta nota di comunicazione agli Enti ambientali competenti in data 21.01.2015, prot. n. 27251.

Conseguentemente, il Comune di Valeggio sul Mincio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 16.04.2015, ha annullato in autotutela la sopra menzionata deliberazione n. 58/2014 di approvazione della Variante urbanistica, che alla luce dei sopra citati pareri poteva mostrare profili di illegittimità, dando atto che il procedimento SUAP sarebbe potuto riprendere una volta acquisito il parere regionale sulla verifica di assoggettabilità alla VAS.

Con deliberazione n. 44 del 28.05.2015 è stata approvata la 3^a e conclusiva fase del Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio, che ha recepito e classificato come *ZTO D6 - Villaggi Turistici - Campeggi* l'area oggetto degli ampliamenti in applicazione del Piano casa, mentre la rimanente area è rimasta classificata come *ZTO E Agricola*, con presenza di fasce di rispetto da elettrodotto, vincolo paesaggistico, fascia di rispetto stradale, fascia di rispetto fluviale come da CDU prot. 12757 del 07.07.2016;

A seguito della ripresa della procedura di VAS, l'Unità competente per la VAS della Regione Veneto, con parere motivato n. 107 del 04.08.2015, ha espresso *"il parere di non assoggettare alla procedura VAS lo Sportello Unico Attività Produttive SUAP – Ampliamento di un'attività turistica a campeggio in variante al PAT del Comune di Valeggio sul Mincio in quanto non determina effetti negativi significativi sull'ambiente ... ritenendo non di pertinenza valutare le procedure urbanistiche legate agli interventi proposti"*, prescrivendo che vengano messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione individuate nel Rapporto Ambientale Preliminare nonché le indicazioni riportate nei pareri ULSS 22 e Segretariato Regionale per il Veneto.

La ditta Figline Agriturismo S.p.A. in data 04.05.2016 ha depositato presso la Regione Veneto l'istanza di attivazione della procedura di VIA ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e della DGR n. 575/2013.

La Regione Veneto con nota prot. 192087 del 16.05.2016 ha dato comunicazione di avvio del procedimento di VIA.

La medesima Regione Veneto, con nota prot. 320864 del 25.08.2016, ai fini del proseguo dell'iter valutativo dell'intervento in contrasto con lo strumento urbanistico comunale, ha invitato la ditta Figline Agriturismo S.p.A. a *"... richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinques della legge 7 agosto 1990, n. 241, per la sola variazione dello strumento urbanistico"* richiedendo altresì che *"il verbale venga trasmesso al Sindaco del Comune di Valeggio sul Mincio che lo sottoponga alla votazione del Consiglio Comunale; l'esito venga trasmesso alla Regione per la conclusione del procedimento di VIA."*

Figline Agriturismo S.p.A. ha formulato richiesta al Responsabile del SUAP, con nota acquisita in atti al prot. 15660 del 25.08.2016, di ottemperare a quanto richiesto dalla Regione in funzione del termine di 45 gg di cui sopra.

In data 29.09.2016 con prot. n. 17695, è stata convocata la Conferenza di servizi decisoria, fissata per il giorno 07.10.2016.

La Provincia di Verona in data 04.10.2016 ha chiesto lo spostamento della Conferenza al 13.10.2016.

In data 06.10.2016 con prot. n. 18212, è stata riconvocata la Conferenza di servizi decisoria, fissata per il giorno 13.10.2016.

In data 13.10.2016 si è tenuta una Conferenza di Servizi: in tale sede, a seguito delle osservazioni formulate dalla Provincia in merito alla procedura di VIA così come intesa dalla Regione Veneto, il procedimento è stato sospeso, e si è convenuto sull'opportunità di valutare di non procedere alla variante SUAP al PAT, ma di riproporre la superficie in ampliamento già prevista da tale strumento generale, ovvero 24.694 di campeggio, e previsione di un'area di mitigazione in zona agricola e boscata pari a mq 5.362.

In data 16.11.2016 con prot. n. 21236, è stata convocata nuova Conferenza di servizi decisoria, fissata per il giorno 30.11.2016.

In data 08.11.2016 con prot. n. 20623 e n. di P.E. 14993 è stata presentata la nuova istanza di variante urbanistica e progetto di ampliamento dell'attività turistica con diminuzione dell'ambito a mq 24.694;

In data 30.11.2016 si è tenuta la Conferenza di Servizi decisoria con la quale è stata adottata la variante SUAP relativa al Progetto di ampliamento di una attività turistica a campeggio della ditta Figline Agriturismo S.p.A..

5. Progetto e previsioni urbanistiche

Il progetto sottoposto alle valutazioni della Conferenza di Servizi del 30.11.2016, fatte salve le integrazioni effettuate in sede di VAS e di VIA, è rimasto sostanzialmente invariato rispetto a quanto approvato nella Conferenza di Servizi decisoria del 16.05.2014, e prevede un ampliamento complessivo di mq 24.694 di campeggio, con previsione di un'area di mitigazione in zona agricola e boscata pari a mq 5.362, al di fuori del perimetro della futura zona D6.

L'area oggetto dell'intervento è collocata nella zona nord del territorio comunale, in frazione di Salionze, a est del fiume Mincio, sul confine con la regione Lombardia e il Parco del Mincio, ed è connotata dal tipico paesaggio fluviale laddove scorre tra le morbide e ondulate colline di origine glaciale dell'anfiteatro morenico del Garda. La zona oggetto di intervento è adiacente ad un'area a suo tempo occupata da un parco acquatico, poi trasformata in campeggio per famiglie, ove sono presenti casette prefabbricate su piazzole di prato, vialetti alberati e pavimentati, edifici a servizio dell'attività. Il campeggio esistente è poco visibile dal fiume grazie ad una fascia arborea che si sviluppa lungo il corso del Mincio. La porzione a nord, oggetto di intervento, è sovrelevata rispetto al campeggio esistente, e si attesta sulla collina di Monte Salionze, nelle vicinanze dell'omonima corte rurale e della cantina vitivinicola "San Marco". Tale area è in parte pianeggiante, in parte scoscesa, con una scarpata ad ovest ricca di vegetazione che, unitamente alla cortina vegetale posta sul lato est, consente una efficace mitigazione naturale dell'area che sarà adibita a campeggio e a parcheggio.

Il progetto di ampliamento dell'"Altomincio Family Park" (attualmente di superficie pari a circa 110.000 mq, e con ampliamento previsto in ulteriori mq 24.694) prevede, come riportato nella Relazione tecnica e ambientale, la realizzazione di circa 11.000 mq di nuove piazzole inerbiti, che ospiteranno casette mobili in legno, percorsi pedonali e carrabili, recinzioni, piantumazioni di essenze arboree appartenenti alle specie già approvate nei precedenti progetti, con funzioni mitigative ed ombreggianti, e impianto di illuminazione analoghi a quelli già esistenti.

Circa 5.000 mq saranno destinati a parcheggio, mentre i restanti 8.694 mq (ovvero le aree morfologicamente più scoscese e naturali) verranno mantenuti a bosco, nel quale sono previsti interventi di manutenzione degli apparati vegetali in accordo con i Servizi Forestali Regionali e potenziamento della compagine vegetale.

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 anche nella Carta delle Invarianti, che classifica la porzione oggetto di variante come zona DOC Bianco di Custoza e DOC Bardolino, oltre ad Area boschiva o destinata a rimboschimento, mentre nella carta delle Fragilità sono indicate Aree idonee, aree con consistente acclività e corso d'acqua, in corrispondenza della valletta presente al di sotto degli elettrodotti e lungo il fronte verso il fiume Mincio.

Infine la Carta dei Vincoli indica, oltre alle tutele paesaggistiche di cui agli art. 136 e 142 del D. Lgs. 42/2004, anche fasce di rispetto da elettrodotti, stradali e ambiti di parco da istituire previsti nel PTRC.

Tali previsioni vincolistiche sono confermate nel PI, che classifica l'intera area in ampliamento come *ZTO E Agricola*, con piccoli sconfinamenti in una corte rurale adiacente (Monte Salionze).

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 a fronte di una superficie consumabile prevista di mq 636.316, con il primo Piano degli Interventi è stato previsto un consumo di mq 61.108. Se a tale superficie aggiungiamo quella oggetto del Secondo Piano degli Interventi (adottato con D.C.C. n. 55 del 27.10.2016) pari a mq 186.751, e quella di mq 24.694 dell'ampliamento di cui alla presente relazione, otteniamo una SAU residua di mq 363.763, e pertanto ampiamente dentro i limiti concessi.

In merito alla riduzione di superficie dell'area DOC, si precisa che nel 2013 (prima che la società acquistasse i terreni oggetto di ampliamento) l'allora proprietario espianò il vigneto, come risulta dalla certificazione trasmessa ad AVEPA dal certificatore Cantina Sociale di Custoza, con n. 2589905 del 26.11.2013.

In relazione al dimensionamento del PAT, nell'ATO 2 Collina (così come in tutte le altre 3 ATO) non sono indicati parametri relativi alle strutture ricettive all'aperto, che pertanto non possono essere ricomprese nel dimensionamento del fabbisogno turistico ricettivo, stimato sulla base di previsione di 1000 nuove unità (camere) suddivise tra le varie ATO.

Con riferimento al Primo Piano degli Interventi vigente approvato con D.C.C. n. 44 del 28.05.2015, e al Secondo Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 55 del 27.10.2016, la variante urbanistica è soggetta alla corresponsione del "contributo straordinario" di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevede la *"valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche."* Tale articolo è stato recepito nel Secondo PI - per il quale trovano applicazione le norme di salvaguardia secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni - attraverso la Tabella che ha integrato l'art. 9 delle Norme Tecniche Operative, introducendo nuovi criteri perequativi per le aree non residenziali sulla base della valutazione del plusvalore generato dalla variante urbanistica, e determinando la conseguente stima del contributo straordinario, con specifiche percentuali di ripartizione, da valutarsi sulla base della superficie territoriale oggetto di variante.

Sotto il profilo edilizio, l'intervento risulta in linea con quelli in precedenza approvati che hanno portato alla configurazione attuale del campeggio. Si precisa che le casette mobili non sono considerate "nuove costruzioni" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e.5) in quanto trattasi di manufatti ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti. Tali manufatti non sono pertanto rilevanti in termini di superficie coperta e volume. Dovranno però essere collocati esclusivamente nell'area destinata alle piazzole, senza sconfinamenti in altre aree.

La struttura ricettiva dovrà comunque rispettare quanto previsto dalla L.R. 14.06.2013, n. 11 in materia di strutture ricettive all'aperto e le deliberazioni di Giunta Regionale attuative di tale normativa, e in particolare le DGRV n. 1000 e n. 1001 del 17.06.2014.

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 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, e che il campeggio dispone comunque di ampi spazi di sosta funzionali ubicati sia all'interno del campeggio sia nella confinante area in fregio al Mincio in comune di Monzambano.

6. Pareri acquisiti

Durante il complesso iter, dal 2014 all'08.10.2016 sono già stati acquisiti i seguenti pareri, alcuni dei quali contenenti prescrizioni:

- *Regione Veneto*: Parere n. 107 del 04.08.2015 dell'Autorità competente per la VAS di non assoggettabilità alla VAS
- *Provincia di Verona*: Deliberazione n. 103 del 29.07.2016 del Presidente della Provincia di Verona nell'ambito di procedimento di VIA regionale
- *MIBACT - Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto*: Parere prot. n. 5687 del 01.04.2014 nell'ambito del procedimento di verifica dell'assoggettabilità a VIA
- *MIBACT - Segretariato Regionale per il Veneto*: Parere prot. n. 7967 del 29.07.2015 nell'ambito del procedimento di verifica dell'assoggettabilità a VAS
- *Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio di Verona*: Parere prot. 23713 del 08.10.2016 confermato con nota prot. n. 28800 del 30.11.2016
- *Consorzio di Bonifica Veronese*: Parere prot. n. 4935 del 18.03.2014
- *Regione Veneto - Sezione Bacino Idrografico Adige Po Sezione di Verona*: Parere prot. n. 213142 del 16.05.2014 di non necessità di Verifica di compatibilità Idraulica
- *ARPAV*: Parere prot. 16619/2015 del 19.02.2015
- *ULSS 22* : Parere prot. 9896 del 19.02.2015
- *Terna Rete Italia*: Parere prot. n. 1634 del 12.04.2016
- *AGSM Verona Spa*: Parere prot. n. 2642 del 07.10.2016

7. Elaborati Variante n. 5 al Primo Piano degli Interventi

Gli elaborati che formano parte integrante della Variante n. 5 al Primo Piano degli Interventi sono di seguito elencati.

- RELAZIONE
- ESTRATTI CATASTALI
- ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE
- TAV. 1 a ESTRATTO ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE – SC. 1:5.000
- TAV. 2 d ESTRATTO ZONIZZAZIONE ZONE SIGNIFICATIVE – SC. 1:2.000