



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Servizio Urbanistica.**

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

### **Analisi Tecnica delle Osservazioni.**

**OSSERVAZIONE n. 046 del 21.01.2011 prot. n. 723.**

**2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.**

#### **Ubicazione Territoriale:**

Loc. Cà del Sale – Custoza.

**Intestatario: Golf Club Verona.**

#### **Contenuti e Proposte:**

L'Osservazione presentata attiene al riconoscimento nel P.A.T. della valenza sportiva, imprenditoriale ed economica rivestita dal Golf Club Verona che occupa parte del territorio collinare rientrante nell'A.T.O. n. 5 – Ambito rurale collinare.

Viene rilevato che:

- durante la fase di concertazione non è stata inviata alla società di gestione alcuna comunicazione / invito, né risulta essere stato fissato ed effettuato alcun incontro specifico come con altre realtà territoriali (Autostrada, Aeroporto, ALPI, ecc.);
- le aree del Golf Club non risultano indicate in nessuna delle tavole del progetto adottato, quindi il P.A.T. non riconosce e conferma le indicazioni del P.R.G. vigente, anzi le rivede in senso peggiorativo, in quanto le assimila all'attività agricola comprendendole nell'A.T.O. n. 5, definendo la struttura presenza ingombrante e barriera infrastrutturale, risultando totalmente incongruente ed illogico rispetto allo stato di fatto ed alla normativa (DGR 3650 del 25.11.1008 punto 2 pag. 6/17);
- il P.R.G. vigente classifica le aree quale "Zona F3 – Verde sportivo privato con possibilità di ampliamento (1.500 mc) dei volumi esistenti, riconoscendo quindi la valenza territoriale della struttura.

Alla luce di tali considerazioni si richiede:

- a) eliminazione della struttura dall'elenco delle barriere infrastrutturali (art. 8.º e nelle N.T.), stralciando la dicitura “*area destinata a campi da golf*”;
- b) eliminazione della parola “ingombrante” a pag. 56 della Relazione Tecnica;
- c) modifica dell'art. 13 inserendo il Golf tra i valori specifici e nell'elenco degli obiettivi specifici per il P.I., con verifica dell'esatto inserimento di tutte le superfici e volumi esistenti e inserimento nel dimensionamento della possibilità di realizzare gli incrementi volumetrici necessari alla valorizzazione del Golf;
- d) previsione della possibilità di incremento della volumetria esistente al fine di migliorare l'offerta sportiva-ricettiva in relazione alle analoghe attività concorrenti;
- e) in alternativa al punto d) possibilità di recupero e ampliamento delle strutture esistenti, realizzazione di strutture complementari (ampliamenti di club-house, magazzini, pro-shop, centro benessere, struttura turistico ricettiva) demandando al P.I. la definizione dei parametri edilizi;
- f) possibilità di realizzare movimenti terra per una futura efficace gestione dei campi da golf per i quali è possibile sia necessario effettuare sistemazioni del terreno;
- g) inserimento nell'area di pertinenza dei terreni di cui ai mappali n. 206 – 207 – 209 – 219 – 224 del fg. 20.

#### **Analisi di ammissibilità Tecnica:**

Va preliminarmente rilevato che l'A.T.O. n. 5 – Ambito rurale collinare, ove risultano inserite le aree del Golf Club Verona, è stato definito con riferimento all'art. 13 – comma 1 lett. K) della L.R. 11/2004, sulla base di quanto previsto dal punto 1.3 dei “*Criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee*” di cui agli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004, approvati con DGR 3178 del 08.10.2004.

In base alle suddette direttive per A.T.O. *s'intendono porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene che possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, non caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche di intervento.*

Pertanto in considerazione dell'effettiva incidenza sul territorio del golf e delle relative strutture, si è ritenuto che la struttura appartenesse, senza volerne smentirne o limitare la vocazione economico – sportiva, ad più vasto ambito territoriale a prevalente destinazione agricola, anche in funzione della sua oggettiva collocazione territoriale.

Tale individuazione non mette tuttavia in discussione le indicazioni del P.R.G. vigente se non per i casi espressamente indicati nella Tavola 4 del P.A.T. adottato ove sono individuate le *Previsioni di P.R.G. incompatibili con vincoli o indirizzi strategici.*

Per quanto attiene poi alla fase di Concertazione effettuata ai sensi di legge prima della stesura del progetto, si ricorda che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 11/2004, l'attività di pianificazione deve essere improntata *al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché al confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico.*

Questo Comune, giusta delibera di Giunta Comunale n. 170 del 21.09.2006 ha approvato le modalità di effettuazione della concertazione, consultazione e partecipazione sul Documento Preliminare alla progettazione del P.A.T. di cui all'art. 15 della L.R. 11/2004, individuando contestualmente l'elenco degli Enti ed Associazioni invitate a partecipare, tra le quali non è presente il Golf Club in quanto ritenuto non rientrare nella definizione dell'art. 5 sopra riportato.

Va tuttavia ricordato che all'epoca venne data la massima pubblicizzazione dell'evento, avvenuto in incontri pubblici per area tematica, alla quale, come dimostrano i verbali in atti, hanno partecipato tutti gli interessati, ancorché non espressamente inviati, con diritto di parola e di opinione.

Relativamente agli incontri specifici si osserva che vennero effettuati unicamente con Associazioni che svolgono funzioni di interesse pubblico, Enti gestori di infrastrutture di grande rilevanza territoriale, **nonché con tutte le aziende private di rilievo territoriale che ne hanno fatto richiesta.**

Si ricorda che il P.A.T. non conforma urbanisticamente il territorio alle proprie indicazioni strategiche, salvo i casi in cui la pianificazione in atto non risulti in contrasto con le stesse, per cui nessuna azione posta in essere ha di fatto modificato l'attuale destinazione urbanistica delle aree del Golf Club, né tanto meno ha ridotto le possibilità di intervento edilizio consentite sulla base del P.R.G. vigente.

**E' destituita quindi da ogni fondamento l'asserzione relativa alla presunta riclassificazione delle aree stesse all'uso agricolo.**

Nel merito dei singoli punti dell'Osservazione va infine rilevato che ogni possibilità di ampliamento delle strutture esistenti è strettamente connessa al dimensionamento dell'A.T.O. n. 5, come risultante dalla documentazione di progetto, a cui si rimanda.

Vengono di seguito riportate le valutazioni tecniche relative alle singole questioni contenute nell'Osservazione / Opposizione:

- a) l'individuazione della struttura come barriere infrastrutturali (aree insediate e linee di frammentazione) consegue al progetto della Rete Ecologica Comunale ed è

- relativa, come ben descritto nell'art. 8. ee delle Norme Tecniche alla presenza di un insieme di ostacoli e barriere che deprimono la sua continuità ecologica / funzionale del territorio agricolo, come espressamente; indicato nella Relazione di Progetto (pag. 124-125); le Norme dettano i criteri e le azioni conseguenti, quali creazione di gallerie e passaggi naturali che consentano alla fauna locale quella permeabilità oggi impedita dall'attuale recinzione in continuum esistente sul perimetro dell'area sportiva; l'Osservazione è pertanto respinta;
- b) l'aggettivo "ingombrate" è chiaramente riferito al contesto ambientale e funzionale prevalente nell'A.T.O., caratterizzato dalla presenza di colture specializzate, aree e siepi boscate; non essendo tale definizione rilevante ai fini progettuali non sussistono contro indicazioni al suo stralcio;
  - c) l'Osservazione non può essere integralmente accolta, in quanto solo parzialmente coerente con il quadro progettuale adottato: si ritiene possibile il solo inserimento nell'elencazione dei valori specifici, non essendo previste specifiche azioni strategiche atte a definire il Golf un *Obiettivo Specifico*;
  - d) Osservazione non pertinente in quanto il P.A.T. non conforma urbanisticamente il territorio e il progetto adottato non individua le aree del Golf tra le *Previsioni di P.R.G. incompatibili con vincoli o indirizzi strategici*; relativamente al dimensionamento si rimanda alle disponibilità dell'A.T.O. n. 5;
  - e) l'Osservazione deve essere respinta in quanto gli ampliamenti dovranno rispettare le disponibilità dell'A.T.O. n. 5;
  - f) l'Osservazione evidenzia un problema normativo che può essere risolto inserendo una specifica integrazione all'art. 8.n delle Norme Tecniche;
  - g) l'inserimento della nuova area è possibile, fatta salva la sostenibilità ambientale, quale "Infrastruttura e attrezzatura di maggior rilevanza di progetto";

**Parere Tecnico:**

**OSSERVAZIONE a) RESPINTA con riferimento alle previsione di garantire alla fauna locale quelle permeabilità oggi impedita dall'attuale recinzione in continuum esistente sul perimetro dell'area sportiva;**

**OSSERVAZIONE b) ACCOLTA con stralcio dell'aggettivo "ingombrate" alla pag. 56 - 2 periodo della Relazione Tecnica;**

**OSSERVAZIONE c) PARZIALMENTE ACCOLTA con l'inserimento del Golf Club Verona nell'elenco del Valori specifici, in coda all'ultimo alinea relativo alle *Aziende agricole vitali* e riconoscimento cartografico;**

### **Modifiche proposte per l'Osservazione c):**

Individuare sulla Tavola n. 4 – carta della Trasformabilità il perimetro attuale dell'area occupata dal Golf Club Verona, con la grafia relativa alle *Infrastrutture ed Attrezzature di maggior rilevanza*;

**OSSERVAZIONE d) RESPINTA** in quanto il P.A.T. non conforma urbanisticamente il territorio e il progetto adottato non individua le aree del Golf tra le *Previsioni di P.R.G. incompatibili con vincoli o indirizzi strategici*; relativamente al dimensionamento si rimanda alle disponibilità dell'A.T.O. n. 5;

**OSSERVAZIONE e) RESPINTA** in quanto gli ampliamenti, ed altro aspetto edilizio dovranno rispettare le indicazioni dimensionali dell'A.T.O. n. 5, nell'ambito delle competenze del P.I.;

**OSSERVAZIONE f) ACCOLTA** prevedendo l'integrazione normativa dell'art. 8.n, come di seguito illustrato.

### **Modifiche proposte per l'Osservazione f):**

In coda all'art. 8.n si inserisce:

“All'interno delle aree occupate dal Golf Club Verona, sono consentiti gli interventi di movimento terra strettamente necessari alle sistemazioni del terreno dimostratamente funzionali ai campi di gioco”.

**OSSERVAZIONE g) ACCOLTA** in quanto l'inserimento della nuova area è possibile, fatta salva la sostenibilità ambientale, quale *Infrastruttura e attrezzatura di maggior rilevanza di progetto*.

### **Modifiche proposte per l'Osservazione g):**

Individuare sulla Tavola n. 4 – carta della Trasformabilità il perimetro dell'area di ampliamento, come indicata nella planimetria allegata all'Osservazione, con la grafia delle *Infrastrutture ed Attrezzature di maggior rilevanza di progetto*.

Sommacampagna 09.06.2011.

 **responsabile del Servizio**  
Arch. Paolo Sartori