

San Felice del Benaco, 24 agosto 2009

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO FINALIZZATO ALL'ADOZIONE DEGLI ATTI
COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) E DELLA VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA**

L'Associazione "San Felice più felice", dopo aver preso visione della documentazione inerente il Piano di Governo del Territorio (Pgt), presentò un anno fa alcune osservazioni alla Amministrazione allora in carica. Le riflessioni e le proposte contenute nel documento qui allegato -che è lo stesso di allora con poche modifiche e integrazioni- esprimono anche oggi il pensiero dell'Associazione sul governo del territorio e vogliono essere un contributo alla redazione del nuovo Pgt che l'attuale Amministrazione vorrà proporre.

Il presidente

Alessandro Luzzago

CONSUMO DI TERRITORIO

L'Associazione ritiene che il Pgt proposto dall'Amministrazione Marsiletti si collocasse purtroppo sulla strada tracciata dalle precedenti Amministrazioni di San Felice: **uno sviluppo e un consumo di territorio più moderato che in altri comuni vicini, ma che comunque prosegue inesorabile.**

Se forse una volta ci si poteva gloriare di questa moderazione, riteniamo che oggi tale moderazione non sia più sufficiente.

La progressiva urbanizzazione del territorio avanza pesantemente anche a San Felice, soltanto differita nel tempo.

La nostra valutazione è che si possa fare molto di più per limirlarla, indirizzarla, mitigarla e in questa direzione confidiamo vadano le scelte dell'Amministrazione in carica.

La superficie terrestre del Comune di San Felice è di 690 ettari. Ma, se detraiamo l'abitato storico e la sua espansione moderna, le zone artigianali, i campeggi e le serre e infine le zone boscate e declivi difficilmente edificabili, ci restano poco più di 300 ettari agricoli.

Nei Piani attuativi residenziali proposti dal Pgt Marsiletti si prevedeva un consumo di 16 di questi ettari. Altri 4 dovevano ospitare le espansioni alberghiere.

Il totale di 20 ettari corrispondeva a un consumo di oltre il 6,5% del patrimonio agricolo/non urbanizzato di San Felice.

CUBATURA E CRESCITA DEMOGRAFICA

La nostra Associazione si è aggregata intorno a pensieri sulla sostenibilità dello sviluppo (ambientale ma anche economico, sociale, demografico) e si domanda se siano sostenibili nel medio lungo periodo la crescita demografica e il consumo del territorio che attivati dal Pgt proposto dalla precedente Amministrazione.

Negli ultimi quindici anni (più precisamente nell'intervallo 1991-2005, fonte Istat e Anagrafe comunale) la crescita residenziale in Valtènesi è stata del 43 % a fronte di un 5 % in Lombardia.

Come sempre San Felice è sotto media Valtènesi, ma di poco (33 %).

E' utile a questo proposito citare il Documento di Piano del Pgt:

“Le motivazioni che hanno portato a un incremento demografico dieci volte superiore alla media regionale non sono evidentemente legate al tasso di natalità. La gran parte della crescita è di tipo esogeno, legata al flusso migratorio determinato dalla domanda generata dalla qualità dei luoghi ma anche indubbiamente determinato dall'offerta di abitazioni che le amministrazioni locali hanno prodotto attraverso la pianificazione urbanistica. Il legame quindi tra offerta di abitazioni e popolazione residente è talvolta inverso al tradizionale rapporto di causa-effetto.”

In sostanza non è l'esigenza di abitazioni che sta alla base del costruire, ma la continua offerta abitativa genera i flussi di immigrazione.

Come Associazione pensiamo che il Piano di Governo del Territorio debba legittimamente rispondere alle necessità della crescita endogena (incremento demografico delle famiglie di San Felice) con edilizia, nella maggiore proporzione economicamente possibile, a prezzo convenzionato; ma non contribuire ad alimentare il flusso d'immigrazione e la moltiplicazione delle seconde case.

La nuova cubatura residenziale prevista con il Pgt Marsiletti (56000 metri cubi, 240 appartamenti da 80 metri quadri l'uno) corrispondeva a 370 abitanti equivalenti (ossia una crescita demografica di un altro 11 % nei prossimi 5 anni).

Questo sulla carta: in realtà l'incremento demografico sarebbe stato ben maggiore poichè l'abitante equivalente è calcolato in ragione di 150 nuovi metri cubi edificati, dato evidentemente non realistico per difetto.

L'edilizia convenzionata rappresentava meno del 20 % di questa cubatura.

I piani attuativi turistici promettevano altri 32000 metri cubi che portavano il totale previsto a 88000 metri cubi.

Questo si chiama sviluppo moderato e sostenibile?

PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO

Suscita perplessità anche il percorso seguito dalla precedente Amministrazione per giungere alle proposte della bozza di Documento di Piano.

A nostro avviso il Piano dei Servizi deve costituire premessa alle scelte del Documento di Piano in quanto ha lo scopo di analizzare e quantificare in termini economici le esigenze dei cittadini appunto in termini di servizi.

I Piani attuativi contenuti nel Documento di Piano avrebbero dovuto essere giustificati come risposta a queste esigenze secondo le priorità e le urgenze stabilite dall'Amministrazione.

DISTRIBUZIONE SPARSA DEGLI INTERVENTI

L'Associazione ritiene fondamentale per il futuro che venga mantenuta l'identità e la distanza fisica tra San Felice, Portese e Cisano, evitando il continuo urbanizzato tra i tre nuclei storici.

Se onestamente la vecchia proposta di Pgt non dava troppe preoccupazioni in questo senso, la distribuzione sparsa sul territorio di una buona parte dei suoi piani attuativi era a nostro avviso **molto insoddisfacente perchè:**

-contraddiceva l'idea di un progetto di completamento dell'urbanizzato esistente, proponendone il continuo allargamento senza un disegno;

-perseverava nell'utilizzo della viabilità come pretesto per rendere edificabili nuovi terreni invece di proporla come margine con funzione di limitazione alle espansioni.

Queste considerazioni ci portarono a chiedere all'Amministrazione di riconsiderare innanzitutto quantitativamente le espansioni previste con la rinuncia ai Piani attuativi più impattanti e/o con la riduzione di indici e dimensioni degli interventi stessi. L'Associazione è favorevole in generale a qualsiasi ridimensionamento di consumo territoriale e di cubatura prevista rispetto al Pgt proposto dall'Amministrazione Marsiletti, ma vuole qui di seguito segnalare le scelte che per caratteristiche o per ubicazione sembravano particolarmente infelici.

Piano attuativo residenziale via Roseti - via Benaco

L'ubicazione di questo Piano attuativo è a nostro avviso particolarmente negativa perchè produce lo sconfinamento oltre via Benaco e apre il varco all'edificazione di tutti i terreni che si trovano a nord della stessa via Benaco tra questo ambito e l'abitato di Portese. La cubatura che viene proposta (5500 metri cubi) ha già di per sé un impatto notevole, ma per la sua collocazione non è difficile prevedere che contribuirà a determinarne altra nel tempo.

Si chiede la rinuncia o in alternativa un forte ridimensionamento con mitigazione sul fronte strada (verde piantumato fitto che resti privato) in modo da impedire la percezione di uno sconfinamento dell'urbanizzazione esistente sull'altro lato della strada.

Si evidenzia anche come non adeguata, se non addirittura inutile, la contropartita di verde pubblico lontano dal centro e in vicinanza di un parco giochi già esistente.

Piani attuativi residenziali (via del Carmine)

Questi due Piani sono in ambito ad elevato valore percettivo (visuale sul golfo di Manerba) e in classe di sensibilità paesistica molto alta. Insieme al Piano turistico ricettivo proposto dal Pgt nelle vicinanze, vanno a costituire un pesante insediamento in zona molto sensibile non solo dal punto di vista ambientale ma anche per la presenza nelle vicinanze del Santuario del Carmine.

L'affermazione espressa nel Documento di Piano (pag 74) di ricorrere a una "moderata attività edilizia di **completamento**" degli insediamenti abitativi esistenti è inoltre totalmente contraddetta da questi Piani del tutto isolati dall'attuale agglomerato urbano.

Nel Piano più ad ovest deve essere eliminata la pista ciclabile perchè non collegabile a monte e a valle e ci sembra inutile il verde pubblico la cui manutenzione diventerà un onere; meglio ad esempio un modesto allargamento per la sicurezza stradale e striscia di mitigazione. In quello ad est inutile l'allargamento stradale.

Nota: nell'ultima versione del Documento di Piano queste osservazioni vennero parzialmente recepite con l'annullamento dall'ambito più a est (purtroppo quello meno impattante) e una riduz del 20 % in cubatura di quello più a ovest.

Piano attuativo turistico ricettivo (a valle delle Suore Comboniane)

Rilievi: 1.-è in ambito ad elevato valore percettivo(vedi carta strategie di piano)

-è in classe di sensibilità paesistica molto alta (vedi carta sensibilità paesistica)

Sebbene queste classificazioni non impediscano in modo assoluto l'edificazione, la collocazione sembra molto criticabile dal punto di vista ambientale.

2.le dimensioni dell'intervento (4200 mq, che fanno pensare a una struttura di 120-140 camere) contraddicono la dichiarata volontà di incentivare un'offerta turistica sparsa e di piccola dimensione che possa collocarsi anche nei centri storici o nell'edificato esistente (tipo b&b) espressione territoriale che veicoli verso San Felice un turismo qualificato e non casuale.

3.nel territorio comunale sono già previsti nei prossimi anni due alberghi (ex Villa Luisa ed ex Camping Portesina) che tra l'altro saranno realizzati a zero consumo di territorio in luogo di strutture già esistenti; inoltre con l'attuale Pgt si prevede un piccolo insediamento a Portese e l'ampliamento (del 50%!) dell'ambito turistico ricettivo previsto dall'ultimo Prg sopra al porto di Portese, che raggiungerà la dimensione di 5600 mq.

Senza contare questo intervento, vi saranno comunque 4 nuovi alberghi a San Felice e non si può certo dire che non si stia facendo nulla per il settore alberghiero a San Felice.

4. nella scheda relativa a questo intervento si definisce a carico del comparto la sistemazione della spiaggia della Gardiola e del vicino parcheggio. **A questo proposito pensiamo che la spiaggia della Gardiola possa essere sistemata senza cambiarne il carattere e senza spropositati impegni di spesa, e che ci si debba sforzare di raggiungere l'obiettivo senza basarlo su questo nuovo intervento ma destinando a questo scopo monetizzazioni a favore della collettività provenienti da qualcuno degli altri Piani attuativi.**

Nota: nell'ultima versione del Documento di Piano è stata proposta una riduzione della cubatura del 20 % in questo ambito alberghiero, del tutto insoddisfacente e poco significativa rispetto all'impatto dell'intervento.

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

La pianificazione dell'uso del territorio non è fatta soltanto di previsioni di nuove edificabilità.

Auspichiamo che nel Piano dei Servizi venga dimostrata una forte volontà politica tesa alla realizzazione della percorribilità pedonale e ciclabile del territorio comunale e al suo collegamento con i percorsi esistenti nei comuni vicini. L'unico percorso oggi esistente è conosciuto, percorso e apprezzato da moltissimi cittadini di San Felice e anche dal turismo ospite: anche questo fatto, della doppia valenza a favore da un lato della qualità della vita dei residenti e dall'altro del turismo motore dell'economia di San Felice, ci porta a sottolineare l'importanza di questo tema.

In particolare l'Associazione si rende disponibile per contribuire a un disegno dei percorsi che preveda continuità -per lo meno ma possibilmente non solo- tra i tre centri storici e con la già finanziata Salò - Porto di Portese, e auspica che venga considerato prioritario - anche nella ricerca delle risorse e non solo nella redazione del Pgt - il tema della percorribilità pedonale e ciclabile del territorio comunale.

ORTI COMUNALI

L'Associazione esprimeva la sua soddisfazione e il suo apprezzamento per la condivisione con la passata Amministrazione di questa proposta alla cittadinanza e auspica che venga confermata e sostenuta.