



Associazione “San Felice più felice”

**Egregio signor Sindaco
di San Felice del Benaco
dott. Paolo Rosa**

Oggetto: Osservazioni al Piano di Governo del Territorio

L’Associazione “San Felice più felice” intende dare il suo contributo critico alla realizzazione del Piano di Governo del Territorio con le note e le riflessioni che seguono.

Esse sono ovviamente relative a quanto è dato oggi di conoscere e cioè, oltre a quanto udito nelle due serate sul Pgt di aprile e di giugno, il “Documento di scoping della Valutazione ambientale strategica” reso pubblico alla fine di aprile.

L’Associazione si riserva di integrare queste osservazioni quando saranno pubblicati il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e delle Regole e quindi il Pgt proposto sarà più compiutamente analizzabile.

Qui di seguito premettiamo a una critica sulle singole scelte proposte (Servizi e spostamento della sede comunale, singoli Piani attuativi) alcune considerazioni di carattere generale sull’offerta di servizi pubblici al cittadino, sul reperimento delle risorse e sul consumo di territorio.

La nostra Associazione ha tra i suoi principali scopi quello di contrastare il procedere dell’urbanizzazione del territorio comunale.

Non può quindi considerare positivamente un Pgt che ancora, per finanziare i servizi che a torto o ragione ritiene necessari ed anche quote rilevanti delle spese correnti, ricorre pesantemente al potere dei Sindaci di conferire valore ai terreni dei privati permettendone l’edificabilità.

Appare sempre più evidente che il problema centrale che si presenta oggi a un amministratore è quello di un’analisi seria di ciò che veramente manca alla comunità residente in termini di servizi e di un progetto serio di reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione di tali servizi.

Chiediamo a questo riguardo che sia reso noto ufficialmente a quanto ammontino le spese necessarie per realizzare i vari servizi previsti nel Pgt e il trasferimento della sede comunale, e con quali risorse si prevede di finanziare il tutto con un dettaglio che renda le scelte valutabili dai cittadini.

In anni di diminuzione dei trasferimenti delle risorse dal centro alla periferia amministrativa, crediamo che per le Amministrazioni pubbliche sia doveroso promuovere una cultura della sobrietà, non assecondando una presunta generica richiesta di “cose fatte” (leggi piani attuativi o metri cubi di cemento) da mettere poi sul piatto della prossima campagna elettorale, ma sostenendo politiche di buona manutenzione di ciò che di pubblico già esiste.

Nuovi servizi, che hanno costi di realizzazione e poi, per sempre, di manutenzione, vanno realizzati quando veramente sono necessari a una comunità.

Inoltre riteniamo necessario che un moderno amministratore, al passo con i tempi attuali, dimostri con i fatti e non solo con le parole di sentire una responsabilità anche verso le generazioni future e decida di autolimitarsi nel ricorso alla svendita ai privati del patrimonio di natura che insiste sul territorio comunale come forma di reperimento di risorse.

Il bene territorio negli anni dello sviluppo dopo la guerra era ampiamente disponibile. Ciò che scarseggiava erano una casa e un reddito da dare a molte famiglie.

I termini si sono ora invertiti, ciò che ora tende a scarseggiare è il territorio naturale e il bravo amministratore deve tutelarlo, preservarlo come si fa per ciò che è più prezioso e indispensabile.

Alcune amministrazioni comunali in Italia sono state elette sulla base di programmi di “zero consumo del territorio”.

Cosa di cui certo non si parlava nel programma elettorale della sua candidatura a Sindaco, programma dove comunque si è chiesto il voto sulla base di affermazioni e promesse che vogliamo riportare testualmente per segnalarne l’ incoerenza con il Pgt proposto:

- salvaguardia del territorio attraverso una ferma politica contraria allo sviluppo di seconde case ed incentivazione al recupero dell’esistente
- valorizzazione, recupero e rivitalizzazione dei centri storici
- tutela del territorio come risorsa da tramandare alle future generazioni.

Quei 300 ettari di territorio comunale agricolo che ancora ci restano sono in larghissima prevalenza di proprietà privata. Ma la percezione di questi 300 ettari è di tutti e determina molta parte della qualità della vita e dell’economia di questo paese. L’appetibilità di San Felice, il suo valore per chi vuole venirci a vivere o a trascorrere una vacanza, il valore dei suoi terreni e delle sue case è strettamente legato alla percezione della natura, del verde dei campi, della bellezza degli oliveti e degli ormai pochi vigneti.

Prima di continuare a trasformarne parti considerevoli in altri edifici residenziali quasi fosse un processo ineluttabile, le chiediamo di ponderare bene le scelte della sua amministrazione, anche considerando che il consumo di territorio che proponete è aggiuntivo di ben altri dieci ettari di aree fabbricabili non ancora edificate già inserite nel Prg in vigore.

E che l'imponente edificato degli ultimi anni è in notevole parte sfitto o invenduto: vi sono edifici residenziali dove si affollano i cartelli di offerta di vendita e che non sono mai stati utilizzati dopo molti anni da che sono costruiti.

Quali potrebbero essere degli scenari alternativi?

La nostra risposta fa riferimento al patrimonio edilizio esistente.

Proporre solo piani attuativi di recupero di zone del centro storico o di aree industriali dismesse (vedi ex Mollificio), senza dare alternative allo sviluppo residenziale tramite Piani attuativi che a poco a poco ma inesorabilmente cancellano la naturalità e la bellezza del nostro territorio, può voler dire creare un circolo virtuoso che permette di "tagliare fuori" le imprese il cui impegno è solo quello di architettare speculazioni edilizie e di smuovere intere aree di centro storico facendone così salire il valore e producendo altri investimenti sul patrimonio esistente.

Vogliamo ancora ricordare l'intervista da lei rilasciata a Bresciaoggi quale Sindaco appena eletto l'11 agosto 2009 dalla quale riporto l'affermazione virgolettata:

"il nuovo Pgt deve perseguire una linea più rispettosa del verde privilegiando i piccoli interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente e dei centri storici".

A seguito di quest'intervista, in rappresentanza dell'Associazione San Felice più felice, le avevo informalmente offerto sostegno con le seguenti parole:

"mi compiaccio delle sue parole che ho fiducia preludano a un deciso cambio di linea nelle scelte sullo sviluppo del territorio. Mi sembra che qui (nell'articolo) venga fortemente sottolineato il rigore nel rispetto del verde e il recupero del patrimonio esistente come prioritari: se unisco questi temi a quanto dichiarato in campagna elettorale (no a miniappartamenti e seconde case, territorio come capitale da tramandare e non da svendere, politiche di sostegno a un turismo ecocompatibile e qualitativo) sono fiducioso che ne uscirà un Pgt molto più soddisfacente.

Non le chiediamo l'impossibile, ma semplicemente che le sue parole si traducano in scelte coerenti con esse. Troppi politici (a cominciare da molti suoi colleghi in Valtenesi) stanno cavalcando la tutela ambientale in campagna elettorale perchè è un tema che piace genericamente agli elettori e poi una volta eletti fanno il contrario di quanto promesso. Se saprà differenziarsi da chi fa i proclami e poi li disattende, laosterremo e faremo quanto possibile per creare consenso intorno alle sue scelte".

A distanza di un anno constatiamo amaramente che, se confermerete le scelte annunciate, dovremo lavorare non per creare consenso attorno ad esse ma purtroppo per cercare di contrastarne l'attuazione.

Osservazioni sulle proposte contenute nel “Documento di scoping”

Ambito territoriale n. 2 (servizi pubblici)

In questo ambito, oltre al Centro polivalente per servizi pubblici annunciato in campagna elettorale, si propone il **trasferimento della sede del Comune di San Felice in un edificio di nuova costruzione.**

Vogliamo sottolineare che questo trasferimento non fu proposto in campagna elettorale e che quindi, vista la sua rilevanza per la comunità, dovrà essere portato avanti soltanto se sostenuto dal consenso dei cittadini.

La nostra Associazione a questo riguardo vuole manifestare la sua **forte contrarietà al trasferimento** perché ritiene che:

- la sede della casa comunale debba restare simbolicamente centrale al paese e in un edificio di prestigio e rilevanza adeguata;
- l'emigrazione in posizione periferica della casa comunale nuocerebbe molto alla vita sociale che si svolge nella piazza del paese e all'economia degli esercizi commerciali esistenti, contraddicendo le politiche di rivitalizzazione dei centri storici annunciate in campagna elettorale;
- una amministrazione che ha annunciato la volontà di ridurre il consumo del territorio e di privilegiare la ristrutturazione delle case del paese storico debba cominciare con il dare il buon esempio nelle scelte che la riguardano in prima persona
- ci si debba anche porre il problema del vuoto che si determina nel centro storico sottraendogli funzioni
- negli anni futuri si vada verso un accorpamento di varie funzioni amministrative (vedi Unione Valtenesi o simili consorzi comunali) con minori necessità di spazio per le singole amministrazioni comunali.

Ci saremmo quindi aspettati che, prima di mostrare un progetto di massima che avrà già determinato dei costi per le casse comunali e allo scopo di suscitare partecipazione, confronto e dibattito su un tema di tale portata reale e simbolica neanche nominato nel programma elettorale, fossero rese pubbliche

- le motivazioni che sostengono questa scelta;
- le alternative in campo e i loro costi (entro certi limiti sosteniamo comunque che le ragioni addotte sopra renderebbero accettabile anche un maggior costo pur di mantenere in centro storico la casa comunale).

Nello stesso Ambito territoriale 2 è previsto anche il **Centro polivalente per servizi pubblici**, opera senz'altro utile per la comunità ma della quale si potrebbe discutere la più conveniente ubicazione.

Infatti una concreta possibilità di mantenere la casa comunale nella sua sede attuale è legata a una trattativa da avviare con la Diocesi di Verona che ne è proprietaria. La stessa Diocesi è anche proprietaria di varia cubatura adiacente all'attuale sede comunale che potrebbe ospitare nuovi spazi per l'Amministrazione o, ipotesi da verificare, forse anche i servizi del Centro Polivalente. La nostra Associazione, in presenza di informazioni che attribuiscono alla Curia la volontà di alienare parte di questa proprietà, chiede che l'Amministrazione non lasci nulla di intentato per contribuire alla rivitalizzazione e al risanamento di una parte notevole del centro storico di San Felice.

Ambiti territoriali residenziali

Le dichiarazioni in campagna elettorale (uno degli slogan a cui era stato dato più rilievo era testualmente "tutela del territorio come risorsa da tramandare alle future generazioni") e la volontà di rimettere mano al Pgt da parte della presente Amministrazione avevano fatto sperare in un ricorso più moderato alla risorsa territorio come leva finanziaria (e elettorale).

Inevitabile il confronto con il Pgt proposto dalla precedente Amministrazione verso il quale l'Associazione San Felice più felice si era espressa criticamente.

La rinuncia a due Piani attuativi molto impattanti in area ad alta sensibilità paesistica (uno residenziale e l'altro alberghiero) in zona Carmine è da noi valutata come molto positiva.

Valutiamo come positiva anche una minore diffusione sul territorio degli Ambiti di intervento residenziale (ma qui le note felici già terminano). Infatti essi vengono mediamente caricati da previsioni di cubature più elevate fino a giungere a un incremento di cubatura del 6,5% rispetto al Pgt proposto dalla precedente Amministrazione.

Volendo tradurre in cifre, il consumo di territorio a scopi residenziali si riduce rispetto al Pgt non approvato da 90.000 mq a 88.000 (1,8% in meno, praticamente niente), mentre per alberghi da 34.000 a 22.000 per l'annullamento dell'albergo presso il Carmine.

Il consumo di territorio è di quasi 15 ettari (senza calcolare né l'ampliamento del campeggio, né parte della superficie da destinare ad albergo in zona Portese come previsto dal Piano regolatore oggi vigente, né i lotti liberi nelle zone B che ancora non sono stati resi noti). E cioè di circa il 5% di quanto ci resta di territorio edificabile.

La nostra Associazione non può trovarsi d'accordo con un impatto così pesante sul territorio e invita l'Amministrazione a 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.

Analizzando i singoli ambiti residenziali, dopo aver rilevato che ben quattro su otto (il n. 3, 9, 10 e 11) sono in classe di sensibilità paesistica elevata e riservandoci analisi più approfondite, vogliamo sottolineare che:

- il n. 4 (San Felice centro storico) all'interno del quale si prevede una sistemazione della viabilità e dei parcheggi intorno all'attuale sede comunale, perderebbe molto dell'utilità che restituisce alla collettività se la sede comunale fosse trasferita;

- l'ubicazione del n. 5 (via Roseti – via Benaco) 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 ha già di per sè un impatto notevole, ma per la sua collocazione non è difficile prevedere che contribuirà a determinarne altra nel tempo.

Infine, visto che nella scheda descrittiva di questo ambito si parla testualmente di **“manifestate necessità abitative”** che giustificherebbero i permessi di costruire, **chiediamo che queste necessità vengano seriamente sottoposte a verifica** perchè non succeda poi che il costruito venga rapidamente ceduto e aumenti il numero di quelle seconde case contro le quali questa Amministrazione si è spesa in campagna elettorale (testuale dal programma “ferma politica contraria allo sviluppo di seconde case”). Se la verifica, della quale la nostra Associazione chiederà l'esito, dimostrerà che le “manifestate necessità abitative” non esistono, chiediamo che si abbia il coraggio della coerenza al programma e si rinunci a questo Ambito.

- non si capisce a cosa serva l'area da destinare a parcheggio in località “Paludi” che verrebbe ceduta come contropartita alle cubature concesse nell'Ambito n. 9 (a ovest di San Felice) quando gran parte dell'area adiacente e interessata dall'Ambito n. 2 (Servizi) è già di proprietà pubblica e potrebbe in parte ospitare parcheggi.

- l'ambito n. 10 dovrebbe avere come contropartita le risorse per realizzare un tratto di ciclabile.

Due considerazioni:

-prima di sacrificare territorio andrebbe ripercorsa con più attenzione la strada di un finanziamento regionale già tentata senza successo lo scorso anno (nel programma elettorale di questa amministrazione si parlava testualmente dell'attivazione di un “Ufficio cacciatore di fondi pubblici” di cui non si è più sentito parlare)

-parte del tracciato previsto per la ciclabile insiste sulla “strada consorziale delle Boschette” esistente nelle mappe catastali e della quale andrebbe rivendicata la percorribilità pubblica.

- ambito n.11: la nostra Associazione considera questo Ambito come quello a più pesante impatto sul paesaggio per la sua ubicazione. L'invito a cancellarlo è più forte che per tutti gli altri. Credevamo di avere mostrato con una immagine aerea bellissima del borgo di Cisano contornato dai campi e dai boschi (Mostra Volando sul Garda e le colline moreniche) che questo raro esempio di borgo non contornato da edificazione recente era da preservare assolutamente. L'ubicazione dell'Ambito all'ingresso del paese da Portese in luogo di un prato che lascia aperta la visuale è inaccettabile da un'amministrazione che parla di tutela del paesaggio e del territorio. Inoltre, le ragioni di necessità per l'ampliamento dell'acquedotto che hanno generato questa scelta, sono in via di annullamento e anche per questo chiediamo che l'Ambito 11 venga annullato.

Percorsi ciclopedonali

La nostra Associazione apprezza e sostiene l'impegno dichiarato dall'Amministrazione di migliorare ed aumentare la percorribilità ciclabile e pedonale del territorio comunale.

Ma vuole sottolineare la necessità di un **progetto complessivo che abbia continuità e connessione con i percorsi extracomunali** da realizzare nel tempo compatibilmente con le risorse a disposizione.

Propone quindi che i tratti di ciclopedonale previsti nel documento cartografico pubblicato siano integrati a previsione di un **“percorso continuo sul territorio di San Felice”** che si raccordi in due punti alla direttrice ciclopedonale Salò - Padenghe già prevista in finanziamento dall'Amministrazione Provinciale.

In località Cima Zette (1) e nella piana di Raffa all'altezza della via Monte Croce proveniente da San Felice (2) i cicloturisti che si muoveranno tra Salò e Padenghe (o meglio tra Riva e Sirmione) dovrebbero avere segnalazione della possibilità di inserirsi sul “persorso di San Felice” dalla forte valenza panoramica, un percorso che andrebbe fin d'ora previsto nella sua continuità come nella mappa che alleghiamo con le integrazioni necessarie.

Chiediamo inoltre che si dica chiaramente come (con quali risorse) si intende arrivare nel tempo più breve possibile alla realizzazione dei vari tratti di questo percorso e a una segnaletica a basso impatto ma comunque adeguata (non basta fare i percorsi ma bisogna segnalarli per farli vivere).

San Felice 14.07.2010

Associazione “San Felice più felice”

Il presidente

Dott. Alessandro Luzzago