



LEGAMBIENTE VERONA

**Al Sindaco del Comune
di Peschiera del Garda
Piazza Cesare Betteloni, 3
37019 PESCHIERA DEL GARDA (VR)**

Verona, 3 settembre 2011

Il sottoscritto Lorenzo Albi, Presidente di Legambiente Verona con sede in Verona Via Bertoni, 4, con riferimento all'esame di adozione della variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Peschiera del Garda, di cui alla Delibera Giunta Comunale n. 153 del 25/07/2011, presenta le seguenti osservazioni:

Premessa

La situazione urbanistica della cittadella di Peschiera del Garda con questa proposta di variante conferma un modello che pesantemente sta incidendo su un uso del suolo irrispettoso dei più elementari principi del nuovo percorso di “governance” che la stessa legge urbanistica regionale (LR 11/2004) ha infruttuosamente tentato di promuovere.

Gran parte degli interventi degli ultimi dieci-vent'anni, infatti, non trova una reale giustificazione nei fabbisogni insoddisfatti di prime case ma piuttosto in una domanda speculativa che ha utilizzato i beni immobili come cespiti primario di investimento, assecondata dalla ricerca da parte degli amministratori di nuovi introiti quali ICI e oneri di urbanizzazione necessari non per governare il territorio, ma per mitigare il ridotto decentramento dei trasferimenti statali nelle casse comunali.

Dal 1980 ad oggi Peschiera del Garda ha aumentato i propri residenti del 9%, passando dai 8807 ab. del 1981 ai 9675 ab del 2009, con una media annua di crescita pari allo 0,3%, circa 31 ab/anno.

Circa nello stesso periodo (1983-2007) l'occupazione di nuovo suolo è stato di 193 ettari, di cui 58 ettari per il solo residenziale e 130 ettari per nuove aree produttive (prevalentemente aree turistico alberghiere). **Oggi il comune di Peschiera del Garda, su una superficie comunale di sola terra ferma di 1530 ettari, ha artificializzato 648 ettari, pari al 42,37%, del proprio territorio.** Nessun altro Comune dell'area gardesana è riuscito a fare “meglio”; questo, comunque, non perché gli altri siano stati più virtuosi ma solamente per limiti morfologici.

Peschiera del Garda quindi ha “prodotto” nuove aree residenziali con un ritmo medio annuo superiore ai 2,4 ettari/anno, che corrispondono circa a un ettaro ogni 13 nuovi residenti (31ab-anno / 2,4 ha -anno).

Non molto dissimile la situazione relativa alle aree produttive (prevalentemente turistico alberghiere). Nel solo periodo dal 1998 al 2007 le nuove aree insediate hanno occupato 116 ettari (il 7,5 % del territorio comunale), senza che nel frattempo sia stata in nessun modo adeguata minimamente l'infrastrutturazione, ferma agli inizi degli anni ottanta, a fronte di una presenza di turisti che è raddoppiata negli ultimi dieci anni raggiungendo quota 1.600.000/anno, concentrata per il 75 % nei quattro mesi estivi.

Questa brevissima analisi ci permette di comprendere la grave situazione di cui Peschiera soffre.

La presente variante al PPCS si configura in perfetta continuità con questo passato assai poco virtuoso in materia urbanistica. Infatti, oltre alla già pianificata espansione urbanistica prevista nel PATI (70.000 mc di nuovo residenziale per 350 nuovi abitanti nel prossimo decennio), oltre ai numerosi accordi di programma già -previsti con altrettanti privati, oltre a discutibili e contestate

formulazioni per generare nuove destinazioni urbanistiche in sanatoria di pregressi presunti abusi edilizi, la presente variante intende modificare la destinazione urbanistica di monumenti storici di rilevanza straordinaria per permettere nuova residenzialità per complessivi 29.180 mc, che si sommano a quanto previsto nel PATI per l'ATO P2 centro urbano (25.000 mc), quindi 94.700 mc di aree ed edifici con destinazione turistico ricettiva e commerciale, superiore al dimensionamento totale del PATI per l'intera superficie comunale con la medesima funzione.

L'intervento, peraltro, come vergognosamente riportato anche nella relazione alla variante al PPCS, non si configura come un'opportunità dell'ultima ora, in quanto era ampiamente previsto nel PATI, anche se non inserito nel computo dei fabbisogni sia per quanto riguarda nuova residenzialità che per nuova accoglienza. Quindi quel "*Sembra giunto il tempo...*" nel capitolo 2 della stessa relazione suona come una beffa almeno per chi si aspetta che dalla pianificazione comunale esca, oltre ad un quadro veritiero, delle previsioni sufficientemente durevoli da superare il periodo d'attuazione di quanto programmato.

OSSERVAZIONI

Alla luce di quanto in premessa si presentano le seguenti osservazioni al Cap. 6 - Relazione generale: Obiettivi specifici e programmi degli interventi

Osservazione n. 1 –La Valorizzazione 1-

La presente variante al PPCS viene giustificata con la necessità di valorizzare i beni immobili, obiettivo già incluso al cap. 1 della relazione al PPCS. Le strategie che erano state individuate per valorizzare detti immobili erano "*- mantenere nel centro storico alcune funzioni militari come il Carcere Militare nella metà meridionale della fortezza [...] - sviluppare l'ipotesi di utilizzo misto di residenza universitaria, alloggi per anziani e uffici privati per il Padiglione Grandi Ufficiali, tipologicamente adatto, al fine di inserire in questa porzione del centro storico anche funzioni residenziali e miste*".

La coerenza con le strategie, evidentemente svuotata del suo principio originario di mantenere un uso pubblico degli immobili storico-monumentali, viene cassata, giustificando tale gesto da "*La nuova situazione creatasi...*". Quale sia questa "nuova situazione creatasi" non viene assolutamente esplicitato.

Non può essere considerata tale, infatti, la ritenuta opportunità dettata dalla Legge 296/2007, la quale all'art. 3-bis. - (Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione), riporta che "*1. I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.*

Appare indispensabile, visto che la proposta di variante non lo riporta, fare un breve excursus al citato Codice dei Beni Culturali.

Art 2 Patrimonio culturale

- *1. Il patrimonio culturale e' costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.*
- *4 I beni del patrimonio culturale di appartenenza pubblica sono destinati alla fruizione della collettività, compatibilmente con le esigenze di uso istituzionale e sempre che non vi ostino ragioni di tutela.*

Art. 6 Valorizzazione del patrimonio culturale

- *1. La valorizzazione consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso. Essa comprende anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione del patrimonio culturale.*

-Art. 29 Conservazione.

4. Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

Il significato di “valorizzare” quindi, è ben descritto nel Codice il quale senza dubbio sottolinea la necessità di mantenere una fruizione pubblica del suo eventuale nuovo uso, con interventi miranti esclusivamente alla sua protezione.

Sono inoltre vaghe ed effimere, oltre che incongrue e incoerenti con lo stesso Decreto Legislativo 42/2004, le attività di valorizzazione proposte, le quali secondo l'art. 111 “... consistono nella costituzione ed organizzazione stabile di risorse, strutture o reti, ovvero nella messa a disposizione di competenze tecniche o risorse finanziarie o strumentali, finalizzate all'esercizio delle funzioni ed al perseguimento delle finalità indicate all'articolo 6. A tali attività possono concorrere, cooperare o partecipare soggetti privati.”

Inoltre il Codice definisce i “Beni del demanio culturale”. All'art. 53 comma 1 si riporta che “**I beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali che rientrano nelle tipologie indicate all'articolo 822 del codice civile costituiscono il demanio culturale**”, e tali sono (cap. II del Codice Civile art 822) “[...] gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia...”. Inoltre (art 823 C.C.) “**I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.**”; tra questi (art 826 C.C.) “**Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato [...] i beni costituenti la dotazione della presidenza della Repubblica, le caserme, gli armamenti, gli aeromobili militari e le navi da guerra**”.

Alla luce di quanto riportato a stralci da alcuni articoli della legislazione Italiana non si comprende quale sia questa “nuova situazione creatasi” che, al contrario, conferma l'inalienabilità dei Beni riconosciuti d'interesse storico.

Si chiede la completa revisione degli obiettivi della variante, non essendo quelli espressi compatibili con il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 denominato “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”.

Osservazione n. 2 –La Valorizzazione 2-

Non può nemmeno ritenersi una “nuova situazione creatasi” il “Protocollo d'intesa” stipulato tra il Ministero dell'Economia e Il Comune di Peschiera del Garda che riporta unicamente l'elenco degli immobili non più utili per gli usi originari e quindi a disposizione per programmi di valorizzazione, “*ai fini del perseguimento di obiettivi non solo economici ma anche sociali...*”.

In primo luogo gli obiettivi economici non sono esclusivamente la loro monetizzazione e la loro cessione ai privati per usi altrettanto esclusivi (grande ricettività, commercio, terziario, artigianato, residenza di pregio), prerogativa peraltro assolutamente incoerente con il programma perseguito contemporaneamente dall'Amministrazione di inserire le Mura di Peschiera nel repertorio dei siti UNESCO, Patrimonio dell'Umanità.

In secondo luogo sono assolutamente insufficienti gli obiettivi sociali. Non possono, infatti, ritenersi tali il garantire la continuità e la percorribilità della cinta magistrale o la praticabilità della passeggiata lungo il Canale di Mezzo prospiciente il Padiglione degli Ufficiali: ci mancherebbe altro!!

Ma non è nemmeno sufficiente garantire il 34% degli spazi interni per *associazioni culturali, spazi espositivi e convegnistica, percorsi e spazi museali*. Questo doveva essere, unitamente alla destinazione a verde pubblico dell'intero compendio delle Mura cinquecentesche, il vero e unico obiettivo di valorizzazione di questa porzione della cittadella, come prescritto nel Codice Civile e nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Inoltre, questa forma autentica di valorizzare i Beni Demaniali, Mura cinquecentesche, caserme ed edifici ex militari, porterebbe con sé, oltre alla coerenza, anche un valore aggiunto fatto di ricchezza diffusa per la cittadinanza e opportunità culturali immense per un turismo sostenibile e consapevole.

Osservazione n. 3 –Coerenza con il Piano d'area -.

Il Piano d'Area (PdA), adottato dalla Regione Veneto il 15 marzo 2010, è prioritariamente vincolante in quanto piano sovraordinato nonché, fino alla sua approvazione, in regime di salvaguardia. Quindi tutti i piani devono conformarsi.

La variante al PPCS si rivela significativamente incongrua e difforme dal P.dA rispetto alle previsioni ed alle destinazioni d'uso indicate nello stesso per gli edifici monumentali del Centro Storico, per i motivi qui sotto riportati.

- ✓ Nelle NTA del PdA all'art.28 – Rete della Cultura e dei Saperi - tra i progetti strategici viene individuato il *“Centro Universitario di Peschiera come struttura polifunzionale, anche con servizi di supporto e attrezzature ricreative [...]”*. Viene inoltre indicata, all'interno del circuito museale il **Museo all'aperto dell'Ingegneria Militare di Peschiera** ed il **Museo Nazionale del Garda a Peschiera**; *“In particolare il piano indica il Museo della città e della cultura del lago di Peschiera per la conservazione di materiali d'archivio e oggetti della cultura materiale, finalizzata alla salvaguardia della identità delle genti e delle terre del Benaco. Inoltre che può trovare ulteriore collocazione a Peschiera attraverso il recupero di strutture esistenti o dismesse, quali il carcere militare, uno spazio attrezzato per gli eventi di arte per il lago, destinato ad ospitare mostre sull'arte moderna e contemporanea.*
- ✓ All'art.29 – Rete Natura- tra gli ambiti di maggior pregio ambientale da valorizzare viene esplicitamente indicato al punto 19 – **Mura e Centro Storico di Peschiera quale luogo simbolo del paesaggio.**
- ✓ All'art.33 – Rete della città lineare del Garda, Peschiera è indicata come *Città della Cultura e delle Relazioni*, sia in ragione della sua privilegiata ubicazione geografica sia per la presenza di contenitori storici, quali la Fortezza Sanmicheliana e i forti austriaci. Qualità queste che fanno assurgere Peschiera a polo per la cultura e la promozione del sapere di rango universitario. Il testo precisa inoltre che il piano prevede per *“La città della cultura e delle relazioni di Peschiera” un apposito schema direttore*, concetto richiamato al successivo art.35 lettera –b.

Appare chiara la sostanziale difformità e il relativo diverso spessore della proposta, irrispettosa e speculativa nell'attuale variante e di elevato profilo culturale, sociale ed economico nel PdA.

Si chiede la completa revisione della proposta di variante e una sua riformulazione coerente e conforme alle norme del Piano D'Area Baldo Garda.

Osservazione n. 4 –Varianti al PRG -.

Nelle disposizioni transitorie della Legge 11/2004 all'art 48 comma 5 si cita *“I piani regolatori generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT. A seguito dell'approvazione di tale piano, i piani regolatori generali vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.* “

Ora il PATI del Comune di Peschiera del Garda e Castelnuovo Veronese è stato approvato dalla Regione Veneto il 7 aprile 2009; quindi si presume che anche tutti i Piani Particolareggiati non compatibili siano stati stralciati. Infatti, la norma citata si fonda, teoricamente, sul presupposto che gli obiettivi strategici urbanistici, date le variare condizioni economico-culturali-sociali, vengano adeguati alla “nuova” cultura di *governance* del territorio, fondata su modelli che sono spesso ampiamente in contrasto con quanto precedentemente programmato.

La necessità, nello specifico, di presentare una variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico conferma, evidentemente, che tale compatibilità non è stata riscontrata o perlomeno non lo è per il soggetto proponente.

Il fatto però che si vuole sottolineare consiste nella illegittimità del diritto a presentare una variante ad un PP che, non essendo più coerente con i contenuti del nuovo PATI, non dovrebbe avere più alcun valore. Infatti, il comma 5 sopra citato prevede piena efficacia del PRG sino all'approvazione

del primo PAT, a seguito del quale i PRG esplicheranno gli effetti e assumeranno la valenza propria dei Piani degli Interventi (PI) solo in quanto compatibili con il nuovo PAT.
Si chiede anche per questo l'annullamento del processo di variante al PPCS perché non legittimo.

Osservazione n. 5 –Partecipazione -.

All'art. 5 comma 2 della Legge 11/2004 si riporta che “ *L'amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.*”

Nel caso della presente variante al PPCS la citata prescrizione di procedura partecipativa, che per la rilevante proposta di intervento su un Bene Pubblico doveva altresì essere oggetto di un confronto non banalmente formale, come spesso avviene, ma diffuso e competente, è stata completamente ignorata ed elusa. Infatti, l'unico incontro pubblico è stato convocato dall'Amministrazione a Variante già definita e decisa e non nella lunga fase preparatoria durata due anni (2009-2011). Nessuna associazione economica o sociale è stata coinvolta nella fase di elaborazione e nelle decisioni in corso di assunzione. L'unico incontro pubblico, sommariamente informativo delle decisioni già assunte, si è tenuto solo pochi giorni prima della Deliberazione di Giunta, con la quale è stata adottata la Variante.

Un grave atto di irresponsabilità e di arroganza, ma soprattutto di non conformità a quanto prescritto dalla L.R.11/2004 che inficia la legittimità della stessa Delibera di adozione.

Si chiede di annullare la Delibera di adozione e di ripercorrere l'iter partecipativo secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto si chiede di rivedere in toto la proposta di variante al Piano Particolareggiato al Centro Storico del Comune di Peschiera del Garda. Si chiede inoltre di formulare un Piano di Interventi, negli ambiti in progetto, compatibile con i valori e i contenuti espressi nella Legislazione e nella Pianificazione vigente.

Sicuri di un positivo accoglimento, porgiamo distinti saluti.

LEGAMBIENTE VERONA

Per comunicazioni: Legambiente Verona Via Bertoni, 4 37122 Verona
tel. 0458009686 fax 0458005575 e-mail info@legambienteverona.it