

Spett.le
COMUNE DI ARCO
Sindaco ing. Alessandro Betta
Piazza III Novembre
38062 ARCO
comune@pec.comune.arco.tn.it

Gentile Signora
arch. Bianca Maria Simoncelli
Dirigente Area tecnica
Piazza III Novembre
38062 ARCO
comune@pec.comune.arco.tn.it

Gentile Signora
arch. Angiola Turella
Dirigente Servizio Urbanistica PAT
Via Mantova,67
30122 Trento
serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

Spett.le
COMUNITA' DI VALLE ALTO GARDA E LEDRO
Presidente arch. Mauro Malfer
arch. Gianfranco Zolin
Via Rosmini, 5/b
38066 RIVA DEL GARDA
info@pec.altogardaeledro.tn.it

Delibera del Consiglio comunale n. 50 di data 18 settembre 2017
Depositata per libera visione dal 5 ottobre al 3 novembre 2017
Temine per le osservazioni 3 novembre 2017

Osservazioni alla prima adozione della variante

art. 72 Linfano - Piano ai fini generali n. 5 P.RG. di Arco

PREMESSA

La variante al piano attuativo del Linfano appare illegittima per una pluralità di ragioni sia di procedurali che di merito.

Le scelte urbanistiche del piano sono frutto di una pianificazione capovolta e

conseguentemente errata.

Il pianificatore comunale ha avuto infatti quale obiettivo la mera volontà, esplicitata in più occasioni anche pubbliche, di garantire una rendita edificatoria ai terreni della società municipalizzata AMSA s.r.l.: in tal modo ha abbandonato le prerogative della sua azione generale e collettiva, per perseguire invece interessi particolari e di parte.

L'Ente titolare del potere pianificatorio, sviando il suo potere, ha agito dichiaratamente con lo scopo di favorire economicamente un unico soggetto privato, ancorché sovvenzionato da fondi pubblici, ma ha tradito la finalità fondamentale del PRG e del suo piano attuativo, che è quella di individuare gli interventi migliori per l'intera collettività, senza discriminazioni o favoritismi.

Ancora una volta, nella variante non vi è stata l'individuazione di un'opera che fosse utile e necessaria per la collettività, tant'è che tra le due prime "prime adozioni" e la terza c.d. "prima adozione" si è addirittura cambiato l'oggetto dell'intervento, confermando che l'interesse perseguito dall'Ente pianificatore consiste nella mera previsione di potenzialità edificatorie al fine di aumentare il valore dei terreni in favore AMSA s.r.l..

Non v'è chi non veda come l'Ente titolare dei poteri pianificatori generali abbia in questo caso utilizzato le sue attribuzioni istituzionali per fini, per così dire, interni e "particolari" della sua società municipalizzata, la quale se ne avvantaggerà in danno agli interessi generali. Può far piacere che una società pubblica acquisisca valori economici importanti, ma si dissente fortemente (e risulta contrario a legge) che ciò possa avvenire utilizzando i poteri pianificatori che, lungi dall'essere strumento di finanziamento di società ancorché pubbliche, deve avere come unico e superiore scopo quello di pianificare l'ordinato, sostenibile e democratico sviluppo di un territorio.

Anche in questa terza "prima adozione" (sic!) non vi è stata alcuna valutazione e comparazione dei maggiori interessi generali e collettivi, quali l'ambiente e il paesaggio che, ricordiamo, vanno democraticamente rispettati e riconosciuti alla generalità dei cittadini di Arco e alle future generazioni. In questo è consistito

l'intollerabile capovolgimento della pianificazione, che costituisce uno stravolgimento dell'azione amministrativa e in definitiva configura uno sicuro sviamento dell'uso delle potestà pubbliche pianificatorie.

Se si fosse comparata la potenzialità edificatoria dell'area con gli altri interessi generali: ambiente e paesaggio, anziché con gli interessi particolare di Amsa s.r.l., si sarebbe dovuti pervenire senz'altro alle medesime conclusioni a cui sono da sempre giunti sia il legislatore provinciale nel P.U.P., sia la Giunta provinciale nei suoi provvedimenti dal 1986 al 2000, sia dal T.R.G.A di Trento ovvero **il reiterato stralcio l'edificabilità del Linfano.**

Se tutto ciò è avvenuto legittimamente in passato grazie a un percorso logico (e non capovolto) del procedimento amministrativo, oggi a maggior ragion tali prerogative ambientali e paesaggistiche dovrebbero trovare ulteriore protezione grazie al risparmio del territorio codificato dalla legge provinciale sul governo del territorio n. 15 del 2015, alle finalità enunciate dal P.U.P. e alla Convenzione europea del paesaggio ratificata in Italia nel 2006.

In sintesi, la terza "prima adozione" della variante risulta in palese violazione di legge e frutto di uno sviamento di potere.

EXCURSUS STORICO

Dato che la documentazione che accompagna la Variante al PRG è priva di memoria storica pare indispensabile richiamare i precedenti provvedimenti amministrativi che hanno esplicitamente e in momenti successivi **stralcio l'edificabilità dell'area:**

a) il blocco del rilascio delle concessioni al Linfano **in aree di pregio ambientale** fino all'approvazione del P.U.P. (in itinere) **approvate misure di salvaguardia** L.P. 53/75 (art. 29 E 30) (*Deliberazione della Giunta Provinciale n. 8136 del 29.09.1986*);

b) la determinazione della C.U.P. con la quale si proponevallo **stralcio delle infrastrutture turistiche programmate in località Linfano e la creazione di una zona agricola con totale eliminazione delle pacifiche prerogative edificatorie**

della zona (*Determinazione C.U.P. n. 28 del 10.05.1990*);

c) l'accoglimento della previsioni della C.U.P. **con lo stralcio dell'edificabilità dell'area**(*Delibera Giunta Provinciale n. 9732 del 16.08.1990*);

d) l'approvazione del P.U.C. (piano urbanistico comprensoriale) **con lo stralcio delle infrastrutture turistiche in Linfano e dell'edificabilità dell'area** (*Delibera della Giunta Provinciale n. 6092 del 25 maggio 1991*);

e) la relazione della Commissione Urbanistica Provinciale che “[...] **propone di stralciare ogni previsione espansiva sia in termini di ampliamento delle strutture esistenti che soprattutto di nuove aree edificabili in tutto l'ambito del Linfano** rinviando ad un piano attuativo la definizione dei possibili usi di questa fragilissima porzione di territorio, **sulla base di criteri e indirizzi tese non solo alla salvaguardia delle scarse aree ancora libere in fascia lago, ma a incrementarle trasferendo le attività esistenti oltre la strada statale**” (*Relazione Commissione Urbanistica Provinciale (C.U.P.) 19.03.1999, n. 7*)

f) la modifica d'ufficio della Giunta Provinciale dell'art. 71 n.t.a. del P.R.G. prevedendo così che l'area fosse soggetta a una complessiva riqualificazione urbanistica mediante l'adozione di un piano attuativo a fini generali **nell'ottica di preservarla dall'edificazione in quanto ambientalmente importante come “fascia di rispetto del biotopo del Brione”** (*Delibera della Giunta Provinciale n. 7589 del 6.12.1999*).

g) l'art. 71 n.t.a. del P.R.G. del 2000 che, in ottemperanza alla modifica d'ufficio ricordata, sostanzialmente prevedeva il trasferimento nella fascia nord, anche con potenziamento, delle attività presenti nella zona sud **in modo da garantire la rinaturalizzazione della fascia lago**. Di fatto si trattava del semplice spostamento dei volumi relativi ai campeggi ed il parziale sacrificio dell'area risultava compensato dalla rinaturalizzazione dell'altra;

h) la relazione illustrativa del P.U.P., sempre in direzione dell'inedificabilità: “in questo senso una delle maggiori problematiche che il piano urbanistico provinciale si trova ad affrontare, **per gli effetti sull'attrattività turistica del territorio, è la perdita di valore di porzioni sempre più vaste dei**

territorio, dovuta in particolare alla progressiva urbanizzazione dei fondovalle sia nelle zone naturalmente vocate al turismo (si pensi alla zona tra Riva del Garda ed Arco) [...]. Di fronte a queste criticità il P.U.P. condivide e sostiene i principi individuati **nella strategia di sviluppo turistico**, in particolare: - **riduzione del consumo di suolo** ; - **valorizzazione del paesaggio**, inteso come deposito dell'identità locale e insieme risorsa territoriale, quale elemento portante dell'offerta turistica trentina" (*estratto della relazione illustrativa del PUP 2008, pag. 81*);

i) il parere del Servizio Aree Protette: "**la preoccupazione** dello scrivente Servizio per una previsione di insediamento urbanistico di tipo irreversibile qual è quella indotta dalla variante del PRG di Arco. L' ampia porzione di territorio agricolo interessato è attualmente coltivato con un criterio di intensività, **ma conserva pur sempre un suolo permeabile e immediatamente rigenerabile per qualsiasi altra forma di copertura vegetale**. In rapporto al contesto insediativo di quei luoghi, già diffusamente urbanizzati, essa **possiede una intrinseca valenza di riequilibrio ambientale e di connettività ecologica, fattori non certo trascurabili sotto il profilo di biodiversità territoriale nel senso più ampio del termine**". (*Parere espresso da Servizio Aree Protette - Conferenza di pianificazione n. 2 del 2017*);

l) per la Carta del paesaggio **si tratta di unità di paesaggio percettivo lineare rurale** (unità di paesaggio rurale compiuto e unitario) e unità di paesaggio percettivo.

CARENZE PROCESSO LOGICO – ECCESSO DI POTERE

Ebbene, salvo che non si ritenga di aver sin qui scherzato e che l'utilità meramente speculativa della municipalizzata Amsa s.r.l. possa prevalere sull'interesse paesaggistico – ambientale dell'area esplicitamente riconosciuto nei provvedimenti e procedimenti amministrati menzionati, tanto da aver comportato la cancellazione dell'edificabilità per un privato, è evidente che tale area non possa essere compromessa con nuove previsioni edificatorie.

Lo stralcio dell'edificabilità è stato tra l'altro ritenuto legittimo dalla sentenza del T.R.G.A. n. 12 del 2006, passata in giudicato, proprio per il bilanciamento tra interessi, in quella sede è stato sostanzialmente ribadito che la tutela ambientale di un'area pregiata prevalente rispetto ai diritti edificatori del privato.

Oggi gli stessi interessi paesaggistico/territoriali/ambientali, la cui esigenze di tutela a fronte dell'indiscriminata espansione urbanistica nella Busa è semmai aumentata, sono retrocessi e piegati dall'amministrazione arcense di fronte a mere ragioni di cassa della propria municipalizzata.

Tutto ciò mina il percorso logico-giuridico e la coerenza della presente Variante e conseguentemente si va ben oltre la discrezionalità amministrativa per sfociare non solo nel macroscopico vizio di violazione di legge, ma anche nel vero e proprio eccesso di potere sotto molteplici e diversi profili:

a) si è adottata una pianificazione urbanistica in palese conflitto di interesse, posto che l'amministrazione, sta calpestando gli interessi generali acclarati dalle norme e dai provvedimenti provinciali indicati per avvantaggiare la propria municipalizzata;

b) in spregio e oscuramento delle leggi e dei provvedimento di cui sopra, è stato approvato un atto privo di istruttoria, tradendo i fondamentali inderogabili principi di trasparenza e democraticità della pianificazione;

c) sotto le mentite spoglie di una variante per il piano attuativo Linfano, si tenta di cancellare l'inedificabilità certa dell'area Linfano, proponendola come nuovo astruso calcolo di "volumi" residui.

E' dunque manifestamente illogico, incoerente e illegittimo assumere nuove previsioni edificatorie sull'area attraverso "astute" stratificazioni di varianti urbanistiche tese a aggirare le previsioni del PRG del 2000 (*l'art. 71 Piano del Linfano a fini generali n. 5*) che si limitava a prevedere il trasferimento, anche con potenziamento, delle attività (campeggi) presenti nella zona sud nella fascia nord in modo da garantire la rinaturalizzazione della fascia lago. "Attività" non equivale a cubature!

L'asserita impossibilità e/o difficoltà di trasferire i campeggi esistenti nella fascia

nord - con obbligatoria conseguente rinaturalizzazione dell'area sud - non legittima certo oggi nuove previsioni edificatorie.

A ben vedere, sarebbe come affermare che, non potendo rinaturalizzare la fascia lago fortemente antropizzata, è lecito e ragionevole compromettere antropizzando e impermeabilizzando anche il suolo la fascia nord.

Vi è inoltre un ulteriore gravissimo fatto: il rapporto ambientale che avrebbe dovuto essere propedeutico alla comparazione degli interessi e di supporto alle scelte pianificatorie è stato svolto tardivamente e in modo gravemente superficiale e omissivo, avendo evidentemente quale unico obiettivo il tentativo di giustificare l'intervento voluto dal pianificatore ovvero garantire valore economico ai terreni di proprietà della municipalizzata AMSA s.r.l. tramite potenzialità edificatorie quali esse siano.

CARENZE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Esso risulta inadeguato e carente per i seguenti motivi:

1) partendo dalle conclusioni si evince come non vi sia stata alcuna comparazione con gli interessi ambientali e territoriali che, come detto, avevano in passato determinato lo stralcio dell'edificabilità dell'area.

Anche a voler ammettere un esercizio di scuola (comunque scontato nel suo esito negativo perché in sede di variante comunale del piano attuativo non si può pianificare in contrasto con i principi della legge n. 15/2015, con le linee guida del PUP, né i provvedimenti della Giunta provinciale, confermati pure dalla pronuncia del Giudice amministrativo), il pianificatore comunale avrebbe almeno dovuto fare lo sforzo di motivare circa le "eccezionali" circostanze che lo inducevano a pianificare in palese deroga/contrasto. Ebbene, nessun sforzo, nessuna motivazione, nessuna comparazione o bilanciamento da parte del pianificatore comunale, tutto è teso solo a favorire la sua azienda.

Ci si è limitati, con una lettura volutamente distorta, ad affermare che già il PRG del 2000 prevedeva quale scopo la qualificazione turistica dell'area del Linfano e che pertanto il mantenimento dell'esistente non può essere considerata

un'alternativa perseguibile.

In realtà la qualificazione turistica prevista dal PRG del 2000 era di tutt'altra natura rispetto all'attuale. Prevedeva, infatti, il parziale sacrificio dell'area nord deputata a ospitare i campeggi (con potenziamento) a fronte della rinaturalizzazione della fascia lago, non erano previste nuove volumetrie ed era chiaro intento di preservare l'ambiente.

Anche l'affermazione circa il minor carico urbanistico (sic) della presente Variante rispetto al piano attuativo del 2005 non ha alcun pregio e distorce la realtà, poiché si tratta di un piano attuativo scaduto e pertanto ormai non solo privo di efficacia giuridica, ma del quale è già stata consumata (ad opera di privati "in danno" e sotto gli occhi di AMSA) tutta l'area edificabile disponibile. Se il Comune ha, negli scorsi anni, concesso ai privati di "consumare" tutta l'edificazione ammessa dal PRG e dal Piano attuativo, non può oggi cercare di recuperare volumetrie a favore della sua azienda usando in sanatoria impropriamente il suo potere pianificatorio che, come ricordato, ha ben più alti e generali fini.

2) Lo scopo del rapporto ambientale è di fornire un adeguato strumento di analisi e di valutazione degli impatti ambientali del progetto di piano a tutti coloro interessati a contribuire alla sua elaborazione e ai consiglieri comunali per metterli in grado di assumere appropriate decisioni. *"Si tratta di un'attività finalizzata a migliorare il processo decisionale che si esprime esponendo, rendendo visibile, informando i diversi attori sociali (oltre ai decisioni) sulle modalità con le quali il piano è stato elaborato, **sulle alternative esaminate**, sugli **scenari ipotizzabili**, sulle connessioni tra il piano, **il contesto ambientale**, sociale e istituzionale. [...] la legittimazione degli strumenti di pianificazione e valutazione non proviene da un riferimento normativo, ma dall'autorevolezza del confronto, della composizione dei conflitti, della costruzione delle cooperazioni responsabili". (estratto pag. 21 relazione illustrativa P.U.P.)*

Nella fattispecie in esame, proprio a dimostrazione che il pianificatore non aveva alcun interesse a dotarsi di un oggettivo rapporto ambientale, lo stesso **è stato redatto a pianificazione avvenuta** anziché preventivamente, tant'è che:

a) la prima adozione della Variante al piano regolatore per l'area del Linfano è avvenuta con la delibera del consiglio comunale n. 39 del 2016 **senza la stesura del rapporto ambientale;**

b) si è così dovuto annullare la delibera di prima adozione per approvare con delibera consigliere n. 3 del 2017, per la seconda volta, la prima adozione, nel frattempo corredata **dal rapporto ambientale, formatosi** evidentemente ed erroneamente **ex post rispetto alla pianificazione,** con il mero intento giustificativo della Variante;

c) infine, poste le sopraggiunte modifiche tra l'adozione e la fase di approvazione, con delibera consigliere del 18 settembre 2017 si è revocata la delibera di adozione n. 3 del 2017 (!) e si è provveduto **per la terza volta alla prima adozione della Variante.** Poiché tra l'approvazione della Variante fissata al 18 settembre u.s., stante lo spirare del termine di legge, e la decisione di revocare l'adozione per procedere con la terza prima adozione, ci sono stati pochissimi giorni, ci si è chiesti se e quando fosse stato predisposto il nuovo rapporto ambientale.

Ebbene vi è il fondato sospetto che il rapporto ambientale della nuova Variante non fosse pronto il giorno dell'adozione e dunque non sia stato posto all'attenzione quanto meno dei consiglieri comunali. Questo perché la copia pubblicata sul sito del Comune non risulta timbrata e vistata come allegato della delibera, timbratura che invece di norma avviene, ma soprattutto perché l'incarico alla progettista, arch. Sandra Vecchietti, risulta conferito con determinazione della dirigente ben due giorni dopo la delibera consiliare ovvero il 20 settembre 2017. Tanto basterebbe per inficiare la legittimità della deliberazione n. 50 del 18 settembre 2017.

d) Non è stata svolta la fase di consultazione prevista dalla direttiva 2001/42/CE e dal D.Lgs. 152/2006. L'amministrazione di Arco ha organizzato un'assemblea pubblica il 4 settembre u.s. per presentare il nuovo piano attuativo. Tuttavia non si trattato di un intervento che possa essere considerato equipollente a ciò che la norma intende per consultazione pubblica, la quale presuppone un

tempo preliminare per i cittadini per essere messi a conoscenza del progetto e l'organizzazione di più momenti di confronto e dibattito tra amministratori e cittadinanza. In altre parole serve predisporre un percorso partecipativo per valutare e approfondire i contenuti del progetto con l'obiettivo di arrivare a soluzioni possibilmente condivise.

In ogni caso nell'assemblea pubblica sono state segnalate dai numerosi presenti molteplici criticità di cui l'amministrazione non ha tenuto alcun conto.

e) Carenze metodologiche. La struttura del rapporto ambientale depositato tenta, diversamente da quanto era accaduto nella precedente stesura, di adeguarsi allo schema tipo di rapporto previsto dalle disposizioni dell'allegato I del DPP 15-68/2006 e dell'allegato III del DPP 29-31/2009, tuttavia persistono gravi lacune:

nel capitolo 3 - *Il contesto ambientale, paesaggistico e territoriale* è assente il paragrafo 3.3 - *I risultati ambientali dei precedenti strumenti di pianificazione*. Nell'ambito di questo tema dovevano essere approfonditi e valutati ad esempio gli effetti della realizzazione del complesso turistico-residenziale realizzato dalla Compagnia di Sviluppo s.r.l. nella parte settentrionale della fascia nord del piano.

Nel capitolo 4 - *La valutazione delle azioni per attuare le strategie*, sono assenti i paragrafi 4.1 - *Lo scenario in assenza del piano* e 4.2 - *Gli effetti delle strategie sul contesto ambientale*. Tali assenze denotano carenza di visione strategica del piano.

Sempre nel capitolo 4 sono incompleti i paragrafi *Valutazione delle ricadute del piano sull'ambiente tenendo conto dei fattori sociali ed economici* (v. par. 5.7 dello schema tipo) e *Realizzabilità ed efficacia delle azioni del piano* (v. par. 5.8 dello schema tipo). Non risultano pertanto sufficientemente approfonditi gli effetti economici e sociali del piano nonché la realizzabilità e convenienza di alcune scelte in esso proposte.

Nel capitolo 5 - *Elementi per il monitoraggio e la valutazione in itinere* sono assenti paragrafi come *Azioni da intraprendere per limitare gli effetti negativi o garantire gli aspetti positivi* (6.4 dello schema tipo) e *Modalità e tempistica del monitoraggio e*

della valutazione: soggetti competenti, programma e costi (6.5 schema tipo). Temi importanti per la verifica di efficacia del sistema di monitoraggio previsto e della capacità di predisporre interventi correttivi.

Le importanti lacune riscontrate nel rapporto ambientale e la sua tardività rispetto alla pianificazione non hanno consentito un efficace svolgimento della fase di consultazione prevista dalla direttiva 2001/42/CE , dal D.Lgs. 152/2006 e dai DPP menzionati in quanto non sono stati messi a disposizione dei soggetti provinciali competenti in materia ambientale e del pubblico informazioni rilevanti ai fini della remissione di pareri e osservazioni. Lo stesso rapporto riconosce a pag. 46 l'insufficienza della fase di consultazione pubblica attribuendone la ragione alla scadenza dei termini per l'approvazione del piano, fatto peraltro non vero dato che si è revocata la seconda prima adozione e dunque prima di procedere per la terza volta alla "prima adozione" si sarebbe dovuta aprire una specifica fase informativa e consultativa. Considerato tra l'altro che era stata formalmente presentata istanza per un'istruttoria pubblica (istituto previsto dalla Statuto Comunale), ma rifiutata a causa di un'omissione nel regolamento comunale.

COMPATIBILITA' CON IL P.U.P. E CON IL DOCUMENTO PRELIMINARE DEL P.T.C.

Oggi stiamo ripianificando un'area e dunque il richiamo al P.U.P implica il rispetto vero e sostanziale anche delle linee guida enunciate nella Relazione illustrativa che, come ben si sa e come dovrebbe sapere il pianificatore comunale, pongono la massima attenzione al rispetto e tutela ambientale, anche ai fini di preservare l'attrattività del turismo.

Piano Urbanistico Provinciale

Con ogni probabilità se oggi il P.U.P intervenisse nuovamente ed esplicitamente sull'area del Linfano troverebbe naturale, seguendo il procedimento logico e di indirizzo strategico ad esso sotteso, inserire tale area tra le aree agricole di pregio e ciò anche per la sua valenza paesaggistica.

Al momento della stesura del P.U.P. l'area era ricompresa in un piano attuativo e

pertanto si è portata con sé la destinazione “area per insediamenti”.

Tuttavia l'importanza strategica dell'area è stata riconosciuta dal P.U.P. tant'è che la inerisce:

nelle area di tutela ambientale per la carta delle tutela paesistiche (v. art. 11 NTA del P.U.P.);

nelle area di connessione ecologica per le reti ecologiche e ambientali delle aree protette;

nelle area di rispetto dei laghi (v. art. 22 NTAP.U.P.);

nelle area di rispetto fluviale (v. art. 23 NTAP.U.P.);

nella zona di protezione speciale del Brione ZPS IT3120075 (v. art. 25 NTAP.U.P.);

nel sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale per la carta del paesaggio (v. linee guida per la pianificazione contenute nell'allegato F1 del P.U.P.);

nell'unità di paesaggio percettivo lineare rurale (unità di paesaggio rurale compiuto e unitario) **per la Carta del paesaggio – Unità di paesaggio percettivo.**

Per la carta della pericolosità idro-geologica a seguito del piano la porzione dell'area a ridosso delle pendici del Brione diventa a rischio molto elevato.

Se tutto questo non basta per preservarla da un'edificazione, sorge spontaneo domandarsi a cosa servano tanti approfondimenti e studi se poi l'ambiente/territorio viene comunque collocato all'ultimo posto della scala degli interessi da tutelare quando in realtà dovrebbe essere il primo come sancito dall'art. 9 della Costituzione.

Documento preliminare del PTC

In primo luogo si evidenzia come trattandosi di un documento preliminare nulla esclude che la stesura del definitivo, anche a seguito dei procedimenti partecipativi, possa attribuire all'area quella destinazione che le è propria nei fatti ovvero “area agricola di pregio” e ciò anche per la valenza paesaggistica unica.

In ogni caso rapportandosi all'attuale documento si rileva come lo stesso preveda

per l'area "volumi di supporto". Nella voce di dettaglio b4 Polo nautico e ricreativo è specificata la realizzazione di un "nuovo polo nautico con darsena, attrezzature a servizio dell'attività velica" (previsione che interessa la fascia sud dell'area) "associate ad un polo ricreativo d'acqua". Con l'ulteriore specifica: **"inserimento nell'area nord della S.S. di un centro ludico-sportivo d'acqua, che dovrà fortemente integrarsi con la natura eccezionale del luogo in cui si trova"**. La documentazione fotografica allegata la P.T.C. mostra piscine e laghetti inseriti in un contesto riccamente piantumato.

E' evidente come questa destinazione non legittimi e renda incompatibili le attuali previsioni della Variante, le quali potrebbero far precipitare sull'area: dai 15.000/17.500 m³ per un polo ludico-ricreativo-sportivo; c.a. 14.000 m³ per gli eventuali spazi commerciali; un'area destinata a campeggio e un ampio parcheggio (forse interrato) senza contare che tali volumi potrebbero essere ulteriormente incrementati a causa dei bonus energetici.

Pertanto, anche volendo seguire le indicazioni del documento preliminare non vi è alcuna necessità di prevedere volumi pari a una SUN massima di mq 4.000 (corrispondente a m³ 15-17.500). Eventuali spogliatoi e/o bar/ristorante, pertanto già presenti a poca distanza nel centro Garda Therme, non avrebbero necessità di superare i 1.000/1.500 m³.

Durante la citata serata pubblica il Sindaco stesso e l'Assessore all'urbanistica hanno esplicitamente ammesso che la scelta dell'indice edificatorio previsto per l'area era completamente arbitrario, mancando qualsiasi precisa previsione delle necessità pubbliche da soddisfare mediante nuova edificazione.

Sul contenimento dei volumi e sulla prevalente vocazione ad area verde è stato approvato, in una alla deliberazione n. 50 del 2017, un ordine del giorno della maggioranza.

Si può pertanto ritenere il rapporto ambientale gravemente carente su tutti i fronti, compreso il valore ambientale e paesaggistico dell'area, già riconosciuto dai provvedimenti amministrativi citati, valore rinforzato dall'essere quella un'area di connessione ecologica tra aree e siti di protezione ambientali e come tale

meritevole di essere preservata da edificazioni e da un aumento carico antropico.

OSSERVAZIONI SULLE SCELTE DEL PIANO

Passando alla valutazione di merito risalta subito la confusa eterogeneità delle possibili destinazioni d'uso previste dal piano per la fascia a nord della SS 240.

Insieme al possibile trasferimento del campeggio Amsa sono previsti l'eventuale, anche parziale, trasferimento con bonus volumetrici ed energetici del complesso commerciale LIDL-Oradini, la realizzazione di un polo ludico-acquatico-nautico, la costruzione di un parcheggio di attestamento, preferibilmente interrato.

Lasciando a verde pubblico solo la porzione prospiciente le pendici del Brione, peraltro scelta obbligata dato l'elevato rischio idrogeologico della stessa.

Con tutta evidenza paiono destinazioni di difficile se non impossibile coesistenza e compatibilità sia funzionale che ambientale.

Essendo alcune di queste (trasferimento del campeggio e del compendio commerciale) solo mere possibilità, il piano non approfondisce la loro precisa collocazione né risolve il ben più arduo problema degli accessi/recessi ad esse.

Siamo quindi di fronte ad un elenco di possibilità urbanistiche piuttosto che ad un piano di lottizzazione chiamato, in base al disposto del comma 6 dell' art. 49 della L.P. 15/2015, a definire con precisione le scelte urbanistiche ed i relativi indici edificatori.

La mancanza di parametri precisi, come la mancata quantificazione dei volumi commerciali ipoteticamente trasferibili, la rende una disciplina eccessivamente vaga. Risulterà pertanto inevitabile, una volta risolte le attuali incertezze e definite le scelte del Piano Territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro, l'elaborazione e all'approvazione di un successivo piano.

Pur in presenza di questo quadro non chiaro sono comunque doverose alcune osservazioni:

paiono del tutto sovradimensionate le volumetrie previste (m^3 15-17.000 corrispondenti ad una SUN massima di mq 4.000) per il polo nautico-acquatico rispetto alle effettive esigenze.

Solo nel caso si volesse collocare lì la piscina sovra comunale coperta potrebbe trovare giustificazione un tale volumetria, ma allo stato così non è. Peraltro, in merito sono già state espresse numerose riserve. Sarebbe un delitto imperdonabile sacrificare un'area di tale pregio per l'ennesimo involucro di cemento, quando esistono aree (ad esempio la zona Baltera) già deturpate e dotate di ampi parcheggi. Si tratterebbe inoltre di un'ubicazione poco baricentrica rispetto all'utenza residente e comporterebbe oltre al consumo di suolo fertile anche notevoli problemi di mobilità costringendo di fatto tutta l'utenza a spostarsi con mobilità privata non leggera.

Nel caso invece si intendesse più ragionevolmente realizzare piscine e giochi acquatici per bambini all'aperto risultano plausibili volumetrie ben più modeste.

Si valuta in modo negativo la previsione del trasferimento in fascia nord del complesso commerciale LIDL-Oradini. Ciò sia per effetto dell'incentivo volumetrico del 10 % cui va aggiunto il bonus energetico dovuto per legge che del probabile utilizzo a fini commerciali delle superfici ad uso ufficio, concessionate nel 2013 e mai realizzate, presenti allo stato grezzo nel sottotetto dello stabile, conseguentemente la superficie di vendita realizzabile in fascia nord sarebbe sensibilmente superiore all'attuale. Ciò porterebbe a conseguente corrispondente significativo incremento della superficie esterna da riservare a parcheggio. Con l'inevitabile aumento del flusso veicolare per l'accesso alla struttura e un aumento degli attraversamenti pedonali a raso.

Immagiamo che nessuno auspichi la creazione di una zona sul modello di via S. Caterina (v. Regina-Poli, Bricco, ecc.).

Purtroppo il rapporto ambientale non tratta neppure questo importante aspetto limitandosi a valutare gli impatti dell'incremento del 10% della superficie di vendita modesto. In realtà per quanto detto sopra il trasferimento del complesso comporterebbe una superficie commerciale ben più consistente con tutti gli impatti ambientali negativi conseguenti.

Si ricorda inoltre che la Conferenza dei Servizi aveva sollevato perplessità sulla legittimità della licenza rilasciata alla Lidl trattandosi di grandi spazi commerciali e

a tal fine furono richiesti al Comune di Arco chiarimenti che a oggi non pare siano stati forniti. La presente Variante verrebbe oggettivamente a confermare tale eventuale illegittimità e anzi a premiare il soggetto che forse ha fruito indebitamente di un errore amministrativo, sacrificando così ancora una volta i principi costituzionali che regolano l'azione amministrativa.

La rinaturalizzazione degli spazi liberati in fascia sud a seguito del trasferimento dovrebbe essere riservata alla fruibilità pubblica.

Nutriamo però forti dubbi sull'utilità per la collettività di un verde pubblico stretto tra i due campeggi e affacciato sulla strada litoranea. Ben maggiore utilità deriverebbe qualora lo spazio liberato dal trasferimento ipotizzato venisse occupato dai due campeggi contigui e questi si impegnassero ad arretrare i rispettivi insediamenti sul fronte lago per una superficie equivalente. Si metterebbe così a disposizione del pubblico un prezioso spazio verde affacciato direttamente sulla spiaggia.

Se davvero lo scopo dell'amministrazione comunale fosse di rinaturalizzare l'area, essa avrebbe previsto in variante la sua destinazione a verde pubblico, premessa necessaria per l'esproprio.

Ancora più negativamente va considerata l'ipotesi di un trasferimento solo parziale in fascia nord del compendio commerciale. In tal caso infatti sarebbe in buona parte vanificata la seppur discutibile rinaturalizzazione dell'area ora occupata in fascia sud.

Ci vede fortemente contrari la proposta del piano di realizzare un parcheggio di attestamento interrato a nord della SS 240. Una struttura interrata produrrebbe ulteriore impermeabilizzazione di suolo, andrebbe ad interferire con la sottostante falda prossima al lago, non consentirebbe un'adeguata piantumazione sulla superficie sovrastante.

Conveniamo in linea di principio sull'utilità di liberare la fascia lago da traffico veicolare, ma per il parcheggio di attestamento si reputa fondamentale che venga realizzato in grigliato inerbito, piantumato con alberi di alto fusto, cinto da siepi verdi lungo il perimetro esterno, al fine di perseguire la mitigazione

dell'impatto ambientale. Va osservato in ogni caso che i carrelli delle imbarcazioni dovrebbero comunque essere condotti fino a ridosso del lago e inoltre che i numerosi pedoni che sarebbero costretti ad attraversare la strada sarebbero in una condizione di pericolo e congestionerebbero ulteriormente il traffico veicolare.

Per il complesso "Garda Thermae", non ricompreso nell' area oggetto del piano di lottizzazione indicata in cartografia con colore rosso e con la notazione B1 avente destinazione urbanistica residenziale consolidata (art. 12 delle n.t.a. del P.R.G.), rinnoviamo la richiesta che non venga accordata la possibilità di incremento volumetrico del 20 % visti i tempi assai recenti della sua realizzazione e considerati i bonus volumetrici già riconosciuti.

CONCLUSIONI

Nel corso dei momenti divulgativi con le iniziative: "Dai forza roviniamo anche il Linfano" e nella serata organizzata il 28 settembre u.s. "Suolo, paesaggio, Linfano. Il coraggio delle scelte" la partecipazione e la contrarietà alla distruzione del Linfano è stata tangibile. Nel corso della serata è stato rivolto il nostro caloroso appello agli amministratori per salvare Linfano da ulteriore cementificazione.

L'importanza del suolo agricolo è stata ribadita dal professore Paolo Pileri, docente di pianificazione e progettazione urbanistica al Politecnico di Milano, e autore dei testi "Che cosa c'è sotto" e "Il suolo sopra tutto".

Lo straordinario valore ambientale e paesaggistico di questo sito, riconosciuto dal Piano Urbanistico Provinciale e dai pareri espressi a più riprese dai servizi provinciali competenti, costituisce patrimonio della nostra comunità. Ed è per questo che numerosi sono stati gli interventi sulla stampa provenienti dal mondo agricolo, da settore alberghiero e dalla società civile. La rassegna stampa sull'area del Linfano è copiosa a dimostrazione dell'interesse collettiva su di essa.

Non luogo da sfruttare per effimere speculazioni, ma luogo di bellezza da conservare e tutelare con cura: questo è stato il comune sentire sul Linfano.

Ove la Variante non fosse censurata, sconfessando così quando fatto dalla Provincia fino al 2000, non rimane che rimarcare i suoi profili di illegittimità e il conflitto d'interessi della pubblica amministrazione, la quale sta di fatto concedendo diritti edificatori alla sua municipalizzata e dunque a se stessa.

Peraltro ogni eventuale conferma edificatoria non potrà non passare da un nuovo rapporto ambientale eseguito e commissionato da un soggetto terzo, poiché nel caso di specie il pianificatore è in conflitto d'interesse e pertanto non è imparziale rispetto alla valutazione degli interessi in campo, né ha dimostrato di averli comparati secondo la loro effettiva importanza.

" L'ampia porzione di territorio agricolo interessato è attualmente coltivato con un criterio di intensività, ma conserva pur sempre un suolo permeabile e immediatamente rigenerabile per qualsiasi altra forma di copertura vegetale. In rapporto al contesto insediativo di quei luoghi, già diffusamente urbanizzati, essa possiede una intrinseca valenza di riequilibrio ambientale e di connettività ecologica, fattori non certo trascurabili sotto il profilo di biodiversità territoriale nel senso più ampio del termine" (Parere espresso da Servizio Aree Protette - Conferenza di pianificazione n. 2 del 2017).

Per tutte queste ragioni si confida nell'accoglimento delle presenti osservazioni.

Distinti saluti.

Arco, 2 novembre 2017

Associazione WWF per il Trentino

Italia Nostra sez. Trento

Comitato Salvaguardia Olivaia

Comitato per lo Sviluppo Sostenibile

Associazione R. Pinter

Amici della Terra Alto Garda Ledro

All.ti: art. 71 P.R.G. e art. 73 P.R.G.; alcuni tra i tanti articoli di stampa; ordine del giorno della maggioranza.