

Alla cortese attenzione di  
Comune di Salò  
Ufficio Tecnico Comunale  
Settore Urbanistica

Oggetto: Osservazioni al piano del governo del territorio del Comune di Salò

Salò, 12 gennaio '09

Egregi Signori,

con la presente la sottoscritta associazione presenta le seguenti osservazioni al Pgt adottato con la speranza di un loro accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale. Le richieste sono state presentate separatamente affinché possa essere espresso un giudizio su ogni singolo punto.

- 1) La scuola materna di Villa non è dotata di spazio per la sosta delle autovetture dei genitori che accompagnano i propri figli alla struttura pubblica. Si chiede pertanto che nell'ambito dell'area individuata nel piano come area per servizi pubblici in fregio a via Muro sia definita un'area a destinazione a parcheggio e a servizio della medesima scuola.
- 2) In riferimento alla viabilità: incrocio via del Panorama con via Muro. È un incrocio pericoloso e soprattutto per chi scende dalla frazione l'attraversamento della strada non è semplice: inoltre proprio questa estate si è avuto un grave incidente motociclistico. Si chiede che vengano previste soluzioni di canalizzazione del traffico nelle due direttrici.
- 3) Ambito di trasformazione 16 (via Puegnago): nelle somme previste quali opere di urbanizzazione a carico di questo comparto sia specificatamente prevista una quota in sede di convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di illuminazione, di segnaletica, e di un marciapiede in via Puegnago, fino ad arrivare alla rotonda che verrà costruita in via Desenzano. Inoltre si preveda la copertura già in parte realizzata del fosso sul lato sinistro di via Desenzano (direzione Raffa) sempre per un marciapiede che parta dalla rotonda di Cunettone fino al confine del comune di Puegnago.
- 4) Si esprime la propria preoccupazione per il progetto presentato in Comune relativo alla realizzazione della Casa di Cura di Villa Adele in via Burago. In particolare si chiede se il Comune si è fatto garante che i servizi accessori, quali cucina, area deposito, area impianto di condizionamento e riscaldamento, siano allocati all'interno della proprietà in modo tale da non procurare fastidio (rumori e odori molesti) ai residenti delle case prospicienti ed esistenti nell'area che, in quanto preesistenti, devono essere tutelati rispetto le necessità dei nuovi insediamenti. In secondo luogo si considera molto negativamente l'apertura di un passo carraio su via Minelli in quanto la medesima strada è molto stretta (nasce come strada chiusa di quartiere al servizio delle sole abitazioni) ed è completamente inadatta a fornire il servizio richiesto: entrata ed uscita di emergenza. L'accesso alla via è costituito da una curva molto stretta e con visibilità molto bassa, inoltre nel punto in cui si vuole aprire il passo carraio la carreggiata oltre a servire da spazio per l'inversione di marcia viene utilizzata come parcheggio pubblico vista la mancanza assoluta di altri parcheggi nelle vicinanze. Chiede pertanto che più correttamente venga previsto l'accesso di sicurezza su via Filippini: la strada attraverserebbe l'area verde ma sicuramente, se progettata correttamente e soprattutto tenendo conto sia degli interessi del privato ma anche dei residenti, avrebbe un impatto minimo sull'area e garantirebbe un accesso alla

- clinica adeguato dal punto di vista funzionale e di sicurezza. Il cancello su via Minelli deve essere chiuso in via definitiva o destinato al passaggio pedonale.
- 5) In riferimento all'ambito 12 (sostituzione dell'attività produttiva con l'edificazione di edifici residenziali e in quote minori alberghiere e commerciali), all'ambito 14 A e all'ambito 14 B si richiede lo stralcio per le seguenti ragioni:
- a) La nuova localizzazione della fabbrica è in un terreno posto a monte della zona artigianale di Cunettone e contiguo alla strada provinciale per Puegnago del Garda: essa ha un forte valore dal punto di vista storico, ambientale, paesistico e funzionale;
  - b) analisi condotte negli anni da geologi e urbanisti hanno rilevato l'inadeguatezza del suolo ad una sua espansione urbanistica per i gravi problemi idrogeologici del comparto;
  - c) con la nuova localizzazione, l'integrità della parte pianeggiante di Pratomaggiore resterebbe momentaneamente inalterata ma rischierebbe di sparire parte di un vigneto d'alto pregio qualitativo/economico e di notevole rappresentatività paesaggistica;
  - d) lo stabilimento occupa quasi totalmente la superficie oggetto dell'intervento e considerando in primo luogo che al suo interno devono muoversi camion articolati di grosse dimensioni le esigenze produttive imporranno un ampliamento: a quel punto lo stabilimento diverrebbe la continuazione di quanto già insipientemente edificato, e coprirebbe un altro terzo della piana di Pratomaggiore riducendola ulteriormente.
  - e) L'inadeguatezza del progetto relativamente alla costruzione di una vasca di laminazione è lampante: tutta l'area a sud dei filari dei cipressi è caratterizzata da un sistema di raccolta e smaltimento naturale delle acque piovane costituita da fossi e buche che disperdono le acque nel terreno. Per garantire il corretto funzionamento della vasca bisognerebbe fare enormi opere di canalizzazione dell'acqua che scende a monte e soprattutto modificare ancora la morfologia del territorio con la certezza che, in ogni caso, l'area di verde pubblico non sarebbe utilizzabile.
  - f) Verrebbe realizzato il parco Fonte nella zona collinare e, vista la presenza di una scarpata, sarà sostanzialmente inutilizzabile se non per percorrere impervi sentieri.
  - g) Il progetto persegue unicamente il fine di realizzare abitazioni destinate ai non residenti mentre bisogna offrire alla cittadinanza e soprattutto ai giovani la possibilità di poter continuare a risiedere nel proprio territorio.
- 6) Solo in subordine e sempre in riferimento all'ambito 12, all'ambito 14 A e all'ambito 14 B si richiede:
- a) la realizzazione, all'interno dell'ambito 12, di un area destinata ad ospitare poliambulatoriali, posti letto per la lunga degenza e per le cure riabilitative. Si arrivi a sottoscrivere una convenzione che preveda l'utilizzo di parte dell'area dell'ex stabilimento per la realizzazione del nuovo e moderno presidio sanitario e in cambio si offra all'imprenditore la possibilità di realizzare parte del suo intervento nell'ex ospedale, immobile di prestigio ma non più adatto per gli scopi per i quali era nato. L'area dello stabilimento è evidentemente un'ottima locazione per il nuovo ospedale: esso potrà essere dotato di parcheggi, sarà meglio raggiungibile e molto più funzionale rispetto alla vecchia struttura.
  - b) La realizzazione, all'interno dell'ambito 12, di un centro termale in grado di essere da volano per tutto il settore alberghiero salodiano;
  - c) La costruzione, all'interno dell'ambito 12, di un importante e grande centro alberghiero dotato di sala congressi, di un centro fitness.
  - d) La realizzazione, all'interno dell'ambito 12, di un area destinata ad ospitare le nuove scuole media superiore del comune di Salò. Si arrivi a sottoscrivere una convenzione che preveda l'utilizzo parziale dell'area industriale per la realizzazione del nuovo e moderno presidio scolastico e in cambio si offra all'imprenditore la possibilità di

realizzare parte del suo intervento nell'ex scuola media. L'area dello stabilimento è evidentemente un'ottima locazione per il nuovo presidio scolastico: esso potrà essere dotato di parcheggi, sarà meglio raggiungibile e molto più funzionale rispetto alla vecchia struttura.

- e) La realizzazione all'interno dell'ambito 12 di un'area destinata ad ospitare la nuova e moderna biblioteca di Salò;
  - f) Si preveda di avviare un intervento diretto del pubblico nell'edilizia con i soldi del privato nell'area soggetta alla riconversione;
  - g) Si chiede che come standard qualitativo e compensativo per la costruzione del nuovo stabilimento la concessione di una parte del potenziale idrico a favore della comunità alla luce della nuova ripermizzazione della concessione per lo sfruttamento industriale dell'acqua a favore della società Tavina, ripermizzazione che coinvolge l'area di Pratomaggiore e delle colline circostanti;
  - h) nell'area definita nel sub ambito 14 B, sia acquisita e trasformata in parco pubblico attrezzato l'area agricola confinante a nord con il comparto Noce e con il sub ambito 14 A e a sud con il filare di cipressi.
  - i) Sono evidenti le manchevolezze e il non corretto dimensionamento dei collettori della rete fognaria di via Minelli, via Europa, via Cavagnina e di via Burago. Queste carenze provocano frequenti interventi da parte del Gardauno per spurgare i vasconi di raccolta. Dopo tanti anni, tanti interventi residenziali gestiti da diverse amministrazioni comunali si rende necessario una analisi dettagliata della rete e uno studio progettuale per un intervento risolutivo che sia a carico dell'intervento Tavina (ambito 14 A ), come standard qualitativo e compensativo.
- 7) Si chiede la realizzazione sulla provinciale 5a di fronte allo svincolo con via Minelli e via Cavagnina la realizzazione di una rotatoria al fine di canalizzare il traffico verso la zona residenziale ed evitare l'accesso a raso ora presente e assai pericoloso. Si ricorda che nel questionario da noi inviato alle famiglie di Villa la stragrande maggioranza dei cittadini ha chiesto tale intervento.
- 8) In subordine con il punto 7 e nel caso di mancato stralcio del progetto Tavina come previsto dal punto 5 si chiede che, in relazione a quanto previsto nel sub ambito 14 B, la rotatoria venga realizzata come indicato nel prospetto grafico allegato. Esso evidenzia la necessità di spostare il rondò verso Villa al fine di inserirvi lo svincolo di via Minelli e di via Cavagnina. In tal modo il traffico da e verso Burago verrebbe canalizzato verso la rotonda evitando l'accesso a raso ora presente e assai pericoloso.
- 9) In subordine con quanto indicato nel punto precedente 8 e nel caso emergessero difficoltà tecniche insormontabili nella realizzazione di quanto esplicitato sopra si chiede che, oltre alla rotatoria:
- a) nell'area definita nel sub ambito 14 B, sia acquisita e trasformata in parco pubblico attrezzato l'area agricola confinante a nord con il comparto Noce e con il sub ambito 14 A e a sud con il filare di cipressi.
  - b) lo spostamento dell'asse principale della strada provinciale Va nel tratto fra lo svincolo a raso del Noce e lo svincolo verso Burago disassandola verso l'area di Pratomaggiore.
- 10) In riferimento all'ambito di trasformazione 13 l'area interessata alla realizzazione dell'albergo ha un forte valore dal punto di vista ambientale, paesistico; la costruzione di un albergo in tale area non riuscirebbe ad assolvere alla necessità di un grande realtà alberghiera a Salò ma solo di consumare territorio. Se ne chiede il completo stralcio.
- 11) Il tema della raccolta differenziata merita una attenzione particolare. Il successo del servizio di raccolta porta a porta avviato da alcuni comuni della nostra provincia, come Gargnano, Ghedi, Rezzato, (prossimamente anche a Limone del Garda) evidenzia l'interesse di alcune amministrazioni a diminuire la quantità di rifiuto indifferenziato destinato ad essere smaltito.

Tale approccio permette ai cittadini e alle aziende di vedersi ridurre la tariffa rifiuti e di garantire a tutti un risparmio ambientale. Si chiede pertanto una riformulazione dei programmi di gestione dei rifiuti urbani e la definizione di uno specifico piano di investimenti al fine di avviare anche a Salò la raccolta porta a porta.

- 12) In riferimento alle opere compensative per servizi pubblici di qualità connesse alla realizzazione dell'ambito 15 e più in particolare alla costruzione di una club house ci preme ricordare quanto segue: per definire un sito club house è necessario che sia dotato di sala riunioni, bar, servizi igienici, spogliatoi e ufficio per chi gestisce gli impianti. Consideriamo molto importante, essendo un locale che dovrebbe inserirsi in un contesto urbano e residenziale offrire la possibilità ai cittadini residenti di esprimere giudizi e consigli ancora nella fase progettuale: in ogni caso si raccomanda che il Comune richieda l'edificazione a carattere stabile e non provvisorio (no a prefabbricati, box, ect.) e che rispecchi i canoni architettonici locali. Si chiede un ampliamento della superficie dell'edificio in quanto non esistono spazi al coperto di incontro, di socializzazione, di ricreazione in tutta la zona di Burago. Si individuano in ulteriori 100 mq l'area necessaria rispetto a quella prevista andando però a non intaccare il verde pubblico ma realizzando una costruzione su più piani. Importante sarebbe anche considerare la possibilità di creare impianto sportivo dotato di un campi in erba sintetica polivalenti per il tennis e il calcetto. Nell'area antistante alla palazzina si realizzi un area attrezzata per proiettare film (cinema all'aperto) oppure per rappresentazioni teatrali oppure spettacoli musicali.
- 13) Si preveda come standard qualitativo e compensativo dell'ambito Tavina a Cunettonne la realizzazione di un marciapiedi sul lato destro direzione Tormini e più in particolare da via dei Gradoni al semaforo di Villa.
- 14) Si chiede il completamento del marciapiede su via Zette dalla Cascina Valene sino a via del Gradoni lato sinistro verso le Zette.
- 15) È necessario un attraversamento pedonale su via Zette di fronte al negozio Toys ben segnalato ed evidenziato dotato di tutte le idonee attrezzature di sicurezza, come è stato eseguito di fronte alla pizzeria la Vela in via Pietro da Salò.
- 16) Forte e sentita è la richiesta di dissuasori di velocità luminosi su via Zette e su via Europa: il 91% dei residenti della frazione interpellati e che hanno risposto ad un nostro questionario ha espresso tale richiesta. Si consideri che ormai sono numerosissimi i comuni della nostra provincia che li utilizzano per ridurre la velocità nelle zone antistanti i centri urbani.
- 17) È molto pericolosa la fermata dell'autobus su via Europa all'altezza del civico 34 e nei pressi della videoteca (direzione Tormini) in quanto priva dello spazio di sosta e attraversamento dei pedoni.
- 18) È richiesta una informazione chiara dei percorsi e degli orari del servizio di trasporto comunale. Riteniamo essenziale che in tutta Salò vengano chiaramente installati degli appositi espositori degli orari, della frequenza del passaggio al fine di informare i cittadini di tale servizio. Inoltre per promuovere l'utilizzo di tale servizio il Comune deve operare le opportune strategie informative sui luoghi in cui il servizio viene reso. Infine si chiede di aumentare le corse da e verso le frazioni verso il centro del paese con mezzi più piccoli e funzionali. Si chiede che venga inserito nel piano dei servizi anche il sistema dei trasporti comunali con le specifiche sopra riportate.
- 19) Si chiede di prevedere l'istituzione di un parco locale di interesse sovracomunale che coinvolga il territorio di Salò, insieme a quello di Puegnago, Muscoline, Gavardo al fine di tutelare una importante area verde morenica non ancora urbanizzata che ha come baricentro i laghetti di Sovenigo. Si va dalle aree collinari e la piana di Pratomaggiore del Comune di Salò, alle aree nel comune di Gavardo, di Muscoline, di Puegnago che insieme costituiscono un ambiente unico e particolare, un polmone di naturalità e di ruralità che nel resto del territorio gardesano si sta perdendo. Una realtà da scoprire perché considerata erroneamente nel passato come un aree marginali senza un valore aggiunto d'insieme. L'istituzione di un

PLIS è infatti un'occasione per le amministrazioni di operare una strategia di gestione del territorio basata sul riconoscimento di specifici valori, sulla condivisione di obiettivi comuni, sull'accordo tra diverse istanze che consenta di guardare oltre, anche solo minimamente e timidamente oltre, le pressioni locali e particolari che spesso limitano la pianificazione urbanistica comunale. In tal modo si ottengono due risultati: attivazione dell'attenzione e della sensibilizzazione dei cittadini e l'avvio di un approccio urbanistico ai temi ambientali condiviso e sovralocale.

Si porgono cordiali saluti

Comitato per la Tutela Ambientale di Villa e di Cunettone – Salò Ambiente  
Via Europa 60  
25087 Salò

[www.pratomaggiore.org](http://www.pratomaggiore.org)

Tullio Zambelli

Fabio Frassoni