



Direzione e Uffici

Alla cortese attenzione di

Geom. Pier Luigi Costantini
Responsabile Servizio Tecnico
Ufficio Tecnico Lavori pubblici
Comune di Castelveccana
via Monte Grappa n. 16
Castelveccana (VA) – 21010

Inviato tramite PEC: comune.castelveccana@pec.regione.lombardia.it

Milano, 30 luglio 2013

OGGETTO: Osservazioni al Piano di Governo del Territorio del comune di Castelveccana – Ambito di Trasformazione AT1 Recupero e riqualificazione del complesso “Ex Fornaci Rocca di Caldè”.

Il FAI – Fondo Ambiente Italiano, dedito alla conservazione, protezione e valorizzazione del patrimonio artistico e ambientale del nostro territorio, dopo un’analisi di quanto descritto e prescritto nella scheda di trasformazione territoriale ambito AT1, in merito al futuro destino delle fornaci della Rocca di Caldè, esprime le seguenti osservazioni.

Partendo dall'esame della previsione di PRG Vigente, relativamente alla zona della Rocca di Caldè, si apprende che nel 2008 è stato presentato un "Progetto di inquadramento Paesaggistico" approvato dal CC, con delibera del 11 dicembre 2008 n° 33. Tale progetto, le cui analisi sono richiamate dal Documento di piano come ancora valide ed attuali, identificava il territorio su cui insistono le Fornaci come una zona di straordinario interesse nel bacino del Verbano essendo *uno dei pochi tratti di costa lombarda che non è stato ancora inglobato nel tessuto dell’abitato*. L’area è inoltre caratterizzata dalle peculiarità prodotte da fattori di origine antropica e naturali, l’abbandono delle attività estrattive ha determinato infatti la formazione di numerose unità ecosistemiche.

Questo tipo di intervento, che interesserà una superficie complessiva pari a mq 128.000, prevede il recupero volumetrico dei vecchi edifici ancora esistenti e di quelli ormai fatiscenti e dunque soggetti a demolizione, corrispondente a mc 33.500 a cui si aggiungono mc 7.200 per edifici ad uso pubblico (struttura polivalente). Il calcolo della

FAI - Fondo Ambiente Italiano

La Cavallerizza - via Carlo Foldi, 2 - 20135 Milano - Tel. 02 4676 151 - Fax 02 4819 3631
info@fondoambiente.it - PEC (posta elettronica certificata) 80102030154ri@legalmail.it - www.fondoambiente.it

Fondazione nazionale senza scopo di lucro per la tutela e la valorizzazione dell'arte, della natura e del paesaggio italiani.

Riconosciuta con DPR n. 941 del 3.12.1975 - Reg. Persone Giuridiche Prefettura MI n. 186 Vol. 6 - C.F. 80102030154 - P.IVA 04358650150

capacità edificatoria prevede l'utilizzo dell'intera volumetria consentita, con 7200 mq derivanti dalla compensazione del pari volume degli edifici da recuperare quali servizi di interesse pubblico e collettivo. Riteniamo che i volumi consentiti per l'edificazione di residenze private, ricettive, turistiche-commerciali sia sovradimensionato rispetto sia al fabbisogno, sia alle eventuali potenzialità di sviluppo della zona e rispetto al carico antropico che questo tratto di costa, di estrema sensibilità paesaggistica, può sopportare.

Considerando inoltre che l'area si estende soprattutto in **zona geologica di fattibilità con gravi limitazioni** e in classe di **pericolosità alta di frane di crollo**, come descritto nell'allegato NdA schede degli ambiti di trasformazione AT, prevedere interventi di consolidamento non ci sembra sufficiente; non si comprende la necessità di edificare su un'area così delicata anche dal punto di vista geologico.

Inoltre una previsione di insediamento abitativo di tali dimensioni, è un gravoso impegno di gestione amministrativa e infrastrutturale anche per le future Amministrazioni oltre ad essere un notevole carico sugli abitanti del luogo visto la pressione insediativa. E' prevedibile infatti lo stanziamento di circa 160 famiglie che potrebbero determinare **un'impronta ecologica significativa**: consumo di risorse, produzione di rifiuti, produzione di reflui, inquinamento atmosferico. Bisognerebbe anche valutare dunque quanto questo intervento possa determinare uno sviluppo di qualche tipo, così come affermato negli obiettivi generali, e quanto invece non risulti essere un carico ulteriore per la comunità locale.

La rinuncia al discutibile aumento volumetrico previsto, consentirebbe inoltre di mantenere l'attuale sagoma edilizia, accrescendo il recupero dei valori storico testimoniali che verrebbero invece irreversibilmente compromessi dalla commistione con **tipologie edilizie totalmente estranee**, in particolar modo la tipologia a borgo, a villa unifamiliare, a terrazza che appiattirebbero ogni valenza paesaggistica dell'insieme.

Nel piano dei servizi si prevede un parcheggio pubblico o a uso pubblico di notevoli dimensioni "non inferiore a mq 8.300" (pag.13 allegato NdA Dpd). Anche in questo caso chiediamo che una revisione dimensionale ed anche che il parcheggio, nel corso della sua realizzazione, venga mitigato con essenze arboree che si integrino con l'ecosistema che negli anni si è creato in questa zona.

L'area rientra inoltre nella **Rete Ecologica Regionale**. Un intervento come quello in oggetto comprometterebbe certamente la funzionalità della Rete Ecologica e dunque non consentirebbe un'adeguata conservazione degli habitat e delle specie protette.

Ulteriore elemento di criticità, dal nostro punto di vista, risulta essere la perdita della **fruizione pubblica dell'area** che ad oggi è frequentata da un elevato numero di cittadini del comune e dei dintorni. L'intervento previsto, oltre a destinare un cospicuo spazio alle residenze private vincola parte della spiaggia alla realizzazione di servizi privati a completamento dei nuovi insediamenti.

In conclusione ci troviamo allineati con **gli obiettivi di qualità paesistica proposti dal piano**, nello specifico:

il piano prescrive la tutela dei caratteri geomorfologici e biologici, la conservazione degli habitat in condizione di naturalità e inoltre persegue i seguenti obiettivi generali: tutelare la linea di costa così come attualmente configurata e tutelare la vegetazione della fascia a lago. E' inoltre vietata l'alterazione di qualsivoglia elemento determinante i caratteri percettivi del sito. Ci domandiamo come sia possibile, a fronte delle cubature previste, essere coerenti con gli obiettivi proposti.

Chiediamo dunque, che vengano mantenuti gli obiettivi proposti in codesto contesto e ribadiamo che venga valutata la possibilità di un riequilibrio edificatorio in relazione ai volumi residenziali: si possono riqualificare siti di fondamentale importanza intervenendo in punta di piedi, nel massimo rispetto per ciò che ci circonda con volumetrie consone alla sostenibilità ambientale degli interventi.

I grandi insediamenti non hanno mai portato beneficio, se non immediato ed effimero, ai nostri paesi, rischiando però di far perdere luoghi preziosi del nostro passato.

Cordialmente



Arch. Costanza Pratesi
Responsabile Ufficio Ambiente e Paesaggio
FAI – Fondo Ambiente Italiano