

«Viale Europa, l'area torni direzionale»

San Cristoforo, fioccano le osservazioni alla variante al Prg. Pallaoro: «Volerla trasformare in "agricola" è illogico»

di Roberto Gerola

PERGINE

Nuova importante proposta per dare una riqualificazione al centro balneare di San Cristoforo, ormai ridotto al lumicino. Di tutta una serie di strutture ricettive (o simili) esistente un tempo (erano 8) solo 3 sono sopravvissute: Hotel Meridiana, Pub Gulliver, Albergo San Cristoforo. Si devono aggiungere, il camping, il centro nautico e Villa Sophie. La proposta parte ancora una volta dall'ingegner Flavio Pallaoro che torna per così alla carica dopo le vicende di qualche anno fa, e si fonda sostanzialmente su due tra le osservazioni alla variante 2 del Prg che, nel settembre scorso, ha registrato una prima adozione da parte del consiglio comunale (presente la sola maggioranza delle Civiche) ed è ora all'esame degli uffici urbanistici della Provincia.

La prima osservazione (inviata insieme alle altre 42 dei privati più una ventina degli stessi uffici tecnici comunali, al Comune e, tutte, alla Provincia) riguarda l'area delimitata dalla statale, dal canale Leporini, da via delle Darsene e da viale Europa. Si tratta di un'area defilata rispetto al litorale e di possibile supporto all'attività turistica come emergeva dal piano Pizzi, nonché dagli elaborati frutto del concorso di idee bandito dal Comune.

Tecnicamente, nella variante 2 al Prg proposta dalla giunta, ne è stata modificata la destinazione urbanistica per la maggior parte della superficie da D3 a E2. Dove la D3 significa "zone terziarie e direzionali" cioè possibilità di realizzare casa sociale, negozi, banche, farmacia, attività varie private ma aperte al pubblico, con i limiti in altezza per altro ben precisi e limitati, ma non edifici a carattere residenziale. La E2 significa invece semplicemente "zona agricola di interesse secondario". La delibera consiglia in proposito parla di "riconfigurazione della zona per attrezzature civili amministrative con stralcio della parte di previsione attuale che interessa la proprietà privata". In totale l'area interessata al provvedimento è di circa un ettaro: 6.000 mq di proprietà della Palscos srl (ingegner Pallaoro) e 4.000 di altri.

Tale zona agricola viene così a trovarsi tra zona alberghiera (Pub Gulliver), artigianale (pa-



L'area di San Cristoforo tra via delle Darsene e viale Europa a fianco del centro medico

nificio Grisenti), e una piccola zona per attrezzature e servizi privati a ridosso del centro medico, insieme a una fascia di accesso (strada e parcheggio) da viale Europa verso il centro medico.

Nella osservazione si legge che «tali zone vengono a collocarsi senza alcuna logica a contorno dell'area agricola». E inol-

tre, «non viene specificato e motivato il cambio di destinazione, soprattutto non vengono spiegati i motivi logici e di programmazione che stanno dietro la scelta di inserire tale zona E2, quasi una enclave all'interno di aree con diverse altre destinazioni. Appare una decisione motivata da una scelta "personalizzata" più che da

valutazione oggettiva in quanto la zona agricola mal si concilia con le altre destinazioni attorno». Viene sottolineata poi la presenza di «congrua viabilità» e che l'area (destinazione D3) «era stata individuata come programmazione urbanistica di San Cristoforo nel piano Pizzi (approvato in sede consiliare nel 2008) ed ora per niente

L'AMMINISTRAZIONE

«La riqualificazione? Tocca ai privati»

PERGINE. «Che si muovano i privati», era stata la tesi dell'attuale amministrazione comunale sul delicato tema della riqualificazione del centro turistico di San Cristoforo. «Che si muovano e facciano proposte, noi le valuteremo», per completare il discorso. L'ingegner Flavio Pallaoro si era visto vanificare

ogni aspettativa un paio d'anni fa per una vicenda che aveva poi scompaginato il Municipio. Adesso, il professionista torna alla carica con una nuova proposta che dalle sue dichiarazioni-contenuti appare più "soft". E' un'altra occasione per San Cristoforo? Per questo ne parliamo. San Cristoforo è sempre stata considerata "vitale" per l'economia perghinese in quanto rappresenta il settore turistico (anche se Valcanover lo ha superato in questi ultimi tempi) purtroppo al passato, una sorta di

"blasone" scolorito che tuttavia ha ancora delle possibilità. Da dire che su 43 osservazioni alla Variante 2 del Prg, una quindicina (e quindi più di un terzo) riguardano San Cristoforo. Ci sarà occasione per approfondire. (r.g.)



considerato neppure nei suoi tratti generali». Infine «le diverse destinazioni delle aree in loco, quasi un puzzle, rendono del tutto incongruo ed irragionevole aggiungere una nuova destinazione (agricola): in un piccolissimo comparto sono messe assieme e collegate tra di loro aree disomogenee senza nessun parametro oggettivo

e di programmazione urbanistica». La richiesta è che «l'area, nello stralcio attuato della parte di previsione attuale che interessa la proprietà privata, venga destinata ad una zona per attività terziarie e direzionali D3 come previsto dal Piano Pizzi creando un comparto a servizio e in sintonia con le zone circostanti».

Nuovi alberghi nella zona verde privata

L'altra richiesta di Pallaoro: «Attorno all'ex hotel Seehof si può ampliare l'offerta turistica del lago»



L'ex hotel Seehof con la dependance

PERGINE

La seconda osservazione presentata dall'ingegner Flavio Pallaoro contro le scelte urbanistiche a San Cristoforo riguarda la sua proprietà attorno all'ex hotel Seehof, attualmente all'asta giudiziaria. Anche in questo caso, la proposta è quella di recuperare un'area a favore della qualificazione di San Cristoforo come centro turistico.

Attualmente la Valfin srl (ingegner Pallaoro) oltre all'area (zona alberghiera) ha la dependance (a pochi metri dall'Hotel Seehof). Dice Pallaoro: «Come per l'area a ridosso di via Darsene, anche attraverso questa area passa lo sviluppo turistico

di San Cristoforo».

All'area in questione è stato tolto il vincolo di verde pubblico per ripristinare il verde privato (H1, zona di rispetto storico e paesaggistico). La richiesta è di «ampliare la zona alberghiera esistente». Viene precisato che si basa, anche in questo caso, sul «Piano Pizzi», ma che «si intende mantenere gli stessi indici edilizi attualmente esistenti e ciò solo per uno sfruttamento maggiore dell'area collegato i nuovi e diversi parametri moderni degli ambiti ricettivi». «In sostanza - chiarisce Pallaoro - si escludono mega strutture ricettive, per favorire invece piccole costruzioni nel verde, senza aumenti di volumetria». Attual-

mente, il verde consiste in una foresta impenetrabile assolutamente non usufruibile dal pubblico (e quindi da turisti), delimitata e vietata agli estranei.

Ma nella osservazione ci sono anche considerazioni critiche a proposito della scelta urbanistica adottata. «Si ritiene - viene scritto - che, dopo aver deciso e analizzato varie modifiche urbanistiche di numerose aree a San Cristoforo, non si sia dato un complessivo riordino di una frazione che necessita di rilancio e di una strategia complessiva e ponderata, come dimostrato dalle numerose delibere del consiglio comunale sull'argomento». Si fa ancora riferimento allo studio Pizzi per

la riqualificazione urbanistico-ambientale del lungolago «rimasto lettera morta». Tra l'altro, si ricorda che «non è mai stata revocata la delibera consiliare del 2008, con la quale si era recepito le nuove volumetrie relative agli edifici turistico-alberghieri, per i servizi e le residenze».

E ancora: «Si è intervenuto con decisioni importanti sull'assetto urbanistico della zona, eliminando viabilità interne e parcheggi pubblici ma non su una mobilità alternativa, e si è abdicato alla programmazione». Infine: «Non si è andati oltre all'iniziativa riguardante l'Augsburgerhof recependo un accordo tra privati». (r.g.)