

OGGETTO: Prime osservazioni di Silvia Gilberti per la Condotta Slow Food

TerreAcque Bresciane - ambito turismo.

Valutazione ambientale strategica (VAS), comprensiva della valutazione di incidenza (VIncA) della variante di adeguamento del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) al piano territoriale regionale (PTR) integrato ai sensi della legge regionale 31/2014 sul consumo di suolo.

La legge regionale che richiede l'adeguamento del PTCP risale al 2014 e i contenuti del Piano sono ancora più datati, a fronte di uno **scenario turistico bresciano profondamente cambiato**. La natura orientativa del PTCP non giustifica contenuti generici o datati: affinché i Comuni recepiscano effettivamente gli indirizzi del Piano, questi devono rispecchiare la situazione attuale e tradursi in **indicazioni operative** realmente utili.

Il turismo non è un settore intrinsecamente sostenibile: senza un'adeguata governance territoriale può generare impatti estremamente negativi. L'impostazione di fondo del PTCP - turismo sostenibile, convenzione del paesaggio, rigenerazione di strutture agricole a scopi turistici - è condivisibile, ma c'è il rischio concreto che "sostenibile" rimanga uno slogan. Il Piano dovrebbe chiarire cosa intende con questo termine, o rimandare a una definizione ufficiale riconosciuta, affinché acquisti peso operativo reale. Una valutazione compiuta della sostenibilità turistica non può prescindere dagli **impatti economici, socioculturali e ambientali**, tanto presenti quanto futuri. Su questi tre pilastri si articolano le osservazioni che seguono.

Secondo case, affitti e pressione abitativa

I canoni di locazione sulla sponda bresciana del Lago di Garda si attestano intorno ai 700 € mensili per un bilocale e oltre i 1.000 € per un trilocale. Il Piano di Zona dell'Ambito 11 Garda 2025/2027 ha censito 101.173 abitazioni nei 22 Comuni dell'ambito, di cui solo il 57% occupato da residenti abituali: il restante 43% è destinato a seconda casa o uso vacanziero, con punte che superano il 50-60% a Moniga, Padenghe, Sirmione, Toscolano e Manerba. Il prezzo di acquisto di un immobile parte da 4.000 €/mq, con picchi di 10.000 €/mq nelle località più ambite, contro una media nazionale di 1.800-1.900 €/mq. Come emerso in un'intervista con un membro del Coordinamento Interregionale per la Tutela del Garda, diversi residenti originari, non potendo più sostenere i costi abitativi, sono stati costretti ad **allontanarsi dal proprio territorio**. Il Lago di Garda è il caso più emblematico, ma dinamiche simili si registrano in misura crescente nel **Basso Sebino e ad Aprica**.

Il PTCP riconosce la priorità della domanda abitativa primaria (p. 34) e incentiva le strutture alberghiere come alternativa alle seconde case (pp. 101 e 119), ma non affronta l'eterogeneità del territorio provinciale: riconosce la **"monocultura turistica" dei laghi** (p. 143) senza tradurla in criteri specifici di governance. A p. 291 ammette l'impossibilità di

determinare con sufficiente precisione le destinazioni d'uso negli ATO a vocazione turistico-ricettiva, applicando le soglie di riduzione del consumo del suolo in modo indifferenziato: là dove si riconosce la specificità di questi ambiti, la risposta appropriata sono **indirizzi più stringenti**, non maggiore flessibilità, anche alla luce del Piano Triennale dell'Offerta Pubblica Abitativa 2025/2027. Il PTCP non affronta inoltre la **regolamentazione degli affitti turistici a breve termine**, né definisce una strategia operativa per l'incentivazione alberghiera rispetto alla soluzione delle seconde case.

Turismo di massa ed erosione del capitale sociale

L'**overtourism** produce effetti che vanno oltre l'impatto economico: genera gentrificazione, sradicamento dei residenti e disgregazione del tessuto comunitario. Questi processi danneggiano anche il turismo stesso: il viaggiatore contemporaneo cerca **autenticità e contatto con le comunità locali**, e il turismo post-pandemico si costruisce con la comunità, non a scapito di essa. Un approccio orientato esclusivamente alla massimizzazione dei flussi garantisce rendimenti elevati nel breve periodo, ma trasforma progressivamente i Comuni in luoghi fantasma, privi di vita autentica. Senza un cambio di rotta, il Lago di Garda, il Basso Sebino e Aprica rischiano di evolvere verso situazioni già documentate nei casi emblematici di Firenze e Venezia.

Il PTCP promuove lo sviluppo imprenditoriale nelle aree a vocazione turistica (p. 63, TM 3.11), ma concentrarlo nelle aree già sature rischia di aggravare le problematiche esistenti: sarebbe più efficace **redistribuire i flussi verso territori meno noti** come la Pianura Bresciana o la Valle Trompia. Il riferimento generico allo sviluppo imprenditoriale include inoltre qualsiasi forma di investimento, compresa quella speculativa: sarebbe opportuno privilegiare esplicitamente **forme di imprenditorialità radicate nella comunità locale**.

Sul fronte della mobilità (p. 101), il potenziamento della mobilità dolce non può prescindere da un **rafforzamento del trasporto pubblico**: i territori marginali della provincia sono difficilmente raggiungibili senza automobile, il che concentra ulteriormente i flussi sulle mete già sature. La sostenibilità turistica richiede un approccio sistemico e multilivello.

Ciclovia del Garda

La ciclovia del Garda è stata promossa come simbolo di mobilità sostenibile, ma il dibattito locale ha restituito un quadro ben più controverso. Le criticità segnalate già in fase progettuale dalla comunità locale e accademica risultano oggi verificate sulla sponda bresciana: abbattimento di alberi secolari, installazione di strutture in acciaio e cemento sulle pareti rocciose, impatto paesaggistico rilevante su un contesto fragile, costi significativamente superiori alle previsioni. L'infrastruttura **non risponde alle esigenze della ciclabilità sportiva**, che continua a riversarsi sulla statale gardesana, già interessata da fenomeni franosi ricorrenti. La ciclovia si configura pertanto come un'attrazione turistica aggiuntiva che, se completata, rischia di incrementare ulteriormente i flussi, aggravando una **pressione turistica già critica**. Nonostante i ritardi accumulati nell'iter di adeguamento, il

PTCP (p. 56) mantiene l'obiettivo di "progettazione e successiva realizzazione" della ciclovia senza recepire le criticità emerse né elaborare indirizzi correttivi.

Criticità ambientali

Il TM 1 Ambiente promuove la **fruizione sostenibile dei corsi d'acqua**, la tutela degli ambiti di pregio e la ciclopedonabilità delle rive: obiettivi condivisibili, a condizione che quest'ultima venga perseguita esclusivamente dove non arrechi danno al paesaggio e al suolo. La fruizione sostenibile dei laghi bresciani - Garda e, in misura crescente, Iseo - dovrebbe inoltre passare per una regolamentazione dei flussi che definisca la **capacità di carico turistica** per ogni località. In questa prospettiva, appare difficilmente giustificabile che il Piano al TM 3.12 preveda il potenziamento dello **sviluppo turistico nelle aree protette e della Rete Natura 2000**, che includono l'Alto Garda, quando sarebbe necessario adottare misure di contenimento.

La combinazione di interventi infrastrutturali, congestionamento del traffico, cambiamento climatico e intensità dei flussi - 28 milioni di presenze nel solo 2025, a fronte di circa 300.000 abitanti residenti nell'area gardesana - ha contribuito alla **drastica riduzione dei canneti** lungo il lungolago. Nel Basso Garda la superficie a canneto era già diminuita del 35% nel 2018 rispetto al 2009: un terzo in meno di capacità fitodepurativa, un terzo in meno di potere filtrante sulle sostanze inquinanti, un terzo in meno di habitat per le specie che nei canneti trovano rifugio e condizioni ottimali per la riproduzione.

Conclusioni

Si esorta la Provincia a una revisione del PTCP che lo renda **adeguato** alle problematiche generate dall'overtourism in alcune aree bresciane, problematiche che l'adeguamento non affronta con la necessaria concretezza. È indispensabile abbandonare una lettura omogenea del territorio provinciale: la **diversità tra le sue aree** è marcata, ed è particolarmente evidente sul piano turistico. Se l'impostazione attuale può risultare adeguata per i territori a bassa vocazione turistica - che si stanno affacciando solo ora al turismo - lo stesso approccio non può essere applicato a quei territori che subiscono già le conseguenze di decenni di sviluppo speculativo privo di governance.

Silvia Gilberti

Dott.sa in Pianificazione e Gestione dei Sistemi Turistici e membro del CdC di Slow Food TerreAcque Bresciane

info.gilbe@gmail.com

3312447005

Silvia Gilberti

Fonti per l'osservazione:

Intervista a un membro della Coordinamento Interregionale per la Tutela del Garda

PILERI, Paolo, "Ciclabile del Garda: in nome della sostenibilità si può sfregiare il paesaggio?", *Altresconomia*, 3 febbraio 2022.

Piano Triennale Offerta Abitativa Pubblica 2025/2027, AMBITO 11- GARDA SALÒ

GATTA, Alessandro, "Sempre più case vuote sul lago di Garda: aumentano i paesi «fantasma»", *Brescia Oggi*, 8 aprile 2025.

LEGAMBIENTE, "Dieci azioni prioritarie per contrastare l'overtourism sul lago di Garda", *Goletta dei Laghi*, 5 luglio 2025

Giornale Adige, "Turismo e immobili: mercato in crescita sul Lago di Garda. Stranieri sempre più protagonisti degli acquisti", 14 luglio 2025

MOVIMENTO 5 STELLE, *I canneti del Garda Bresciano*, 2019