

Al Sindaco del Comune di
PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA
Via Fiume 10
38054 Fiera di primiero (TN)

Inviata tramite p.e.c. a
comune@pec.comuneprimiero.tn.it

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PUNTUALE n° 1- 1A al PRG

adottata in via preliminare con delibera del consiglio Comunale n. 52 del 30.10.2024

Il sottoscritto Roberto Pezzato, nato a Feltre, il 17/08/1972, C.F. PZZRRT72M17D5300, residente in Primiero SMDC, in Via Roma 21 b, iscritto nelle liste elettorali di codesto Comune e Consigliere comunale del Comune medesimo, con n. di cellulare 3397229955, ed e-mail roberto.pezzato.arch@gmail.com, a nome e per conto anche di tutti i Consiglieri sotto firmatari

PRESENTA

ai sensi dell'articolo 37 comma 4, e dell'articolo 39 comma 1, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, le seguenti osservazioni alla variante puntuale n. 1, inerente il cambio di destinazione d'uso di alcuni terreni in località Pez Gaiart, sulle p.fond. 61/1, 64/1, 71/1, 71/16, 71/17 in C.C. Tonadico II, in località San Martino di Castrozza.

A) in relazione alla formulazione e presentazione della variante puntuale

La formulazione da parte della Giunta comunale dell'avviso pubblico di variante, presente nell'Albo comunale e su un quotidiano locale sin dal 9 Luglio 2024, **non ha indicato in modo chiaro ed evidente gli obbiettivi che l'Ente pubblico intendeva perseguire con la variante in oggetto.** Sono risultati conseguentemente assenti anche i limiti che l'Amministrazione voleva conferire in tale ambito: tali indirizzi, come recentemente riportato da numerose sentenze del Consiglio di Stato, risultavano **"normativamente necessari,** in relazione ad una variante puntuale, laddove si introduca una disciplina che regoli una zona determinata e che cambi solo alcune disposizioni di legge a vantaggio" di un'unica società privata. E' evidente che l'inserimento nel pubblico avviso del requisito di possesso di un'area minima di 10.000 mq, e il successivo incarico di redazione della variante in oggetto, di evidente interesse privato, da parte della Giunta del Comune di Primiero San Martino di Castrozza, pur in presenza di uno studio (Dinale Rignonat Hugues) già precedentemente incaricato di redigere la variante generale del P.R.G., danno una chiara indicazione di come gli Amministratori abbiano operato a vantaggio (anche economico), della sola società **Peak Properties**; tutto questo premesso risulta chiaro come la definizione di limiti ed obbiettivi di piano non potesse (e non possa) non figurare nella variante in oggetto.

B) in relazione agli indici edilizi

Gli indici edilizi preventivati nella variante **sono assolutamente incongrui con qualsivoglia indice urbanistico del PRG vigente:** 7 piani fuori terra, **27,50 metri di altezza**, 1,3 mq/mq di indice fondiario, rapporto di copertura del suolo al 60% , 50 metri lineari di fronte con **fronte seminterrato da 150 metri lineari, 19.000 mq di superficie utile netta massima, interrati illimitati;** tali parametri smentiscono con

evidente chiarezza i presupposti della variante che attesta un' "altissima qualità ambientale, con basso impatto visivo ed armonioso inserimento nel paesaggio". Ricordiamo che gli indici utilizzati per **le più grandi strutture alberghiere di valle** sono: 5 piani fuori terra, **14 metri di altezza**, 0,85 mq/mq di indice fondiario (1,3 mq/mq viene applicato nella sola Fiera di Primiero, per evidenti limiti di spazio disponibile), rapporto di copertura del suolo al 40%, **40 metri lineari di fronte, 3420 mq di superficie utile netta massima**. L'immobile di futura realizzazione sarà realizzato in uno dei contesti naturali più rilevanti di San Martino di Castrozza, immediatamente sotto le Pale di San Martino, visibile con facilità e da lontano dai principali punti di accesso all'abitato. Il fatto che la variante preveda che i piani inferiori debbano essere sfalsati lungo la linea di massima pendenza del terreno (per altro senza definire di quanto... potrebbero essere 10 metri come 20 cm) non andrà per nulla a mitigare la veduta dell'albergo perché la prospettiva andrebbe comunque ad azzerare la distanza tra le diverse sezioni dei fronti, mettendo in evidente rilievo una struttura con **volumetrie 6 volte maggiori, e alte il doppio, rispetto ai più grandi alberghi della valle di Primiero**. Questi indici edilizi rimarcano, inoltre, una fortissima disparità tra quanto concesso a tutti i censiti ed albergatori del Comune di Primiero San Martino di Castrozza e quanto accordato alla società **Peak Properties**.

C) in relazione alla valutazione dei piani

L'articolo 20 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, prevede che nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale **sia assicurata la loro valutazione**, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, per contribuire a garantire **un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere uno sviluppo sostenibile**, ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992; tale valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione del piano, anche ai fini **del monitoraggio degli effetti significativi della sua futura attuazione**. In tal senso, la variante presentata pare assolutamente deficitaria: non è stata prodotta una vera analisi del rapporto costi benefici della struttura a livello territoriale ed ambientale e non è stato descritto come si andranno a concretizzare i principi di valorizzazione del paesaggio, di minimizzazione del consumo di suolo, di sostenibilità dello sviluppo territoriale, di valorizzazione delle aree verdi, di miglioramento generale dell'assetto insediativo ed infrastrutturale, di salvaguardia idrogeologica.

D) in relazione all'accordo urbanistico

L'articolo 25 della L. p. 4 agosto 2015, n. 15, prevede che i Comuni e le Comunità possano concludere **accordi urbanistici** con soggetti privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del Piano regolatore generale. Tali accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale. **Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, nonché pubblicità**. Gli accordi sono stipulati ed espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, secondo le procedure disciplinate dalla legge sopra richiamata.

Considerato che:

- la variante in oggetto non risponde in alcun modo ai dettami dell'articolo 19 della L. p. 4 agosto 2015, n. 15, e non contempla alcuna partecipazione pubblica alle scelte pianificatorie, se non quella del gruppo di maggioranza Consiliare;
- non vi è alcuna chiara indicazione degli obiettivi e dei limiti di tale variante;
- non vi sono valutazioni di dettaglio ai sensi dell'articolo 20 della L. p. 4 agosto 2015, n. 15;
- la variante, di sbilanciato ed evidente interesse privato, è stata commissionata ad un tecnico dalla Giunta comunale: resta, tuttavia, evidente che questo incarico non può costituire delega al professionista rispetto agli obblighi degli Amministratori di tutela e salvaguardia del territorio comunale e dell'interesse pubblico;
- che gli indici edilizi contemplati sono fuori scala rispetto a qualsiasi altro possibile intervento privato e che **l'unico vincolo posto dalla Giunta comunale per il cambio d'uso** è quello di stipulare, ai fini dell'ottenimento della concessione, una convenzione finalizzata **"alla sola realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali e necessarie per l'insediamento"**. Trattasi, quindi, di opere indirizzate, ancora una volta e per lo più, all'interesse privato;
- che i parametri dell'avviso pubblico di variante paiono costruire la variante medesima attorno ad un'unica società, escludendo tutti i possibili interessati che non dispongono di 10.000 mq di terreno;
- che da tempo, anche in riunioni pubbliche e sulla stampa locale, si ipotizzano, qualora questa variante si concretizzi, compensazioni a favore di società private (condizione questa non smentita in Consiglio Comunale, nonostante specifica richiesta);
- che per nessuno dei residenti, in attesa da tempo immemorabile di una variante al PRG che risolva, ad esempio, i problemi delle prime residenze o della crescita infrastrutturale che la valle soffre, è mai stata redatta una variante puntuale in tempi così ridotti e ad integrale spesa dall'Ente pubblico;

tutto ciò premesso si ritiene che **l'accordo urbanistico sia elemento imprescindibile, unico in grado di garantire oggi trasparenza all'operazione, ben evidenziando condizioni e benefici pubblici e privati connessi alla variante in oggetto.**

E' evidente come gli accordi, per la piena tutela del patrimonio paesaggistico di cui il nostro Comune può godere, vadano redatti prima dell'adozione della variante, quando ancora esiste la sostanziale possibilità di contrattazione con i privati, e non in una fase successiva, quando i terreni saranno già a destinazione alberghiera. In assenza di tale documento restano, per chi scrive e per i cittadini, considerevoli interrogativi sull'operato pubblico, che pare esageratamente sbilanciato verso un'unica società privata, a discapito di tutti gli altri censiti. Considerato l'incremento di valore dei terreni considerati è assolutamente necessario allontanare ogni ombra di possibili cambi di destinazione d'uso a soli fini speculativi.

Anche il Consigliere **Giacomo Broch**, Presidente degli allevatori trentini, si è detto contrario alla sottrazione di ulteriori terreni agricoli del territorio ribadendo: "un secco no alla realizzazione di nuove strutture, dove ci sono bellissimi prati mantenuti dagli allevatori." Peccato che lo stesso Broch abbia poi approvato la variante di progetto in Commissione urbanistica, astenendosi però dal votarla in Consiglio Comunale. Egli ha, tuttavia, espresso un concetto pienamente condivisibile che è quello che "non si può prevedere di

togliere terreni se non a fronte di forti compensazioni”: **l'accordo urbanistico potrà delineare con chiarezza le compensazioni che il Comune potrà trarre dall'intervento e, sin da ora, proporre condizioni e limiti in grado di tutelare il nostro territorio, qualora il progetto non si sviluppasse come auspicato dalla Giunta comunale.** E' evidente che, nella migliore delle ipotesi, la Comunità potrebbe essere avvantaggiata dall'iniziativa, ma è altrettanto certo che una Amministrazione ha l'obbligo di farsi trovare pronta anche a fronte degli scenari più sfavorevoli.

Se un cambio societario nella Peak Properties comportasse un mutamento negli obiettivi aziendali, con perdita di interesse per l'abitato di San Martino, potremmo ritrovarci, in assenza di accordo urbanistico, in presenza di una **speculazione edilizia permanente e senza precedenti**, con il sacrificio di alcune tra le aree verdi più rappresentative del Comune. Il progresso e la ripresa economica di un borgo montano dai così elevati valori ambientali richiedono, soprattutto nel caso di interventi definitivi, accordi chiari, oculatezza e cautela, a difesa dell'interesse pubblico, soprattutto in presenza di società così strutturate ed importanti nello scenario nazionale ed internazionale.

PER QUANTO SOPRA PREMESSO

1 - In applicazione degli articoli 2, 18, 19, 20, 25 e dei principi generali stabiliti della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, a piena tutela delle aree di maggior rilievo paesaggistico del nostro Comune, si propone:

- **la sospensione dell'iter autorizzativo della variante in oggetto con la predisposizione di un accordo urbanistico tra il Comune e la società Peak Properties, in cui si evidenzia con chiarezza secondo quali principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza si andrà ad operare e quali condizioni regolino benefici pubblici e privati connessi. L'accordo urbanistico deve definire, in applicazione dell'articolo 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, precisi riferimenti temporali in merito alla durata del vincolo alberghiero (che vista l'entità dell'intervento dovrebbe essere almeno ventennale), ordine degli interventi (sarebbe certo auspicabile procedere in prima istanza alla realizzazione del 5 stelle in località Col) e quali compensazioni - pubbliche e non strumentali all'intervento o di interesse privato - la citata società restituirà all'Ente pubblico, in cambio di questo importante consumo di aree verdi. Si ritiene che, per i citati motivi, l'accordo urbanistico, debba essere esteso anche alla variante puntuale n.2.**

La stesura di un accordo urbanistico sarà occasione anche di **comune partecipazione** alle scelte pianificatorie oggi promosse dalla sola Giunta Comunale, che potrà definire con chiarezza anche le specifiche motivazione in ordine all'interesse pubblico che giustifica la variante.

2 - In applicazione dell'articolo 20, della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile, in conformità alla direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e alla direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento europeo e del Consiglio si propone:

- la redazione di un'attenta valutazione di piano per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuoverne lo sviluppo sostenibile, con ciò comprendendo la simulazione dei futuri effetti della variante sull'ambiente. Tale elaborato integrerà le scarse considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche già presentate nell'elaborazione della variante puntuale, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione da un punto di vista idrogeologico.

3 – A tutela dell'area in oggetto e del borgo di san Martino di Castrozza, luogo che definisce l'essenza stessa della nostra vallata, differenziandola da altre ormai irrimediabilmente compromesse, si propone:

- **la ridefinizione e mitigazione degli indici edilizi di progetto, riportandoli a valori più consoni all'ambito alpino di inserimento, nel rispetto dell'articolo 18 della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, riducendo in particolar modo le volumetrie: la società Peak Properties aveva chiesto per l'area soli 9500 mq di superficie utile netta fuori terra, già molti rispetto ai 3420 consentiti agli alberghi di valle, ma sicuramente più comprensibili dei 19.000 mq concessi dalla Giunta Comunale. Si propone la limitazione delle altezze del bene: 27,50 m sono assolutamente fuori scala per l'area considerata così come lo è la lunghezza massima di fronte che dovrebbe essere riportata a 50 metri; 150 metri di fronte sono una misura che non ha precedenti a Primiero e che rischia di produrre aberrazioni architettoniche permanenti (ecomostri). La modifica di questo parametro riporterà alla necessità di una giusta distanza tra i diversi blocchi edilizi, evitando di avere un fronte continuo di grandissimo impatto paesaggistico.**

Primiero San Martino di Castrozza, 10.01.2025

Roberto Pezzato

Marco Turra

Bruno Simion

Lorenzo Gubert

Elisa Tavernaro

Martino Turra