

Al Sindaco del Comune di
PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA
via Fiume, 10
38054 Fiera di Primiero (TN).

comune@pec.comuneprimiero.tn.it

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PUNTUALE n° 1 (uno) al P.R.G.
adottata in via preliminare con deliberazione consigliare n. 52 del 30-10-2024.

Il sottoscritto **PAOLO SIMION**, nato a Fiera di Primiero il 22 marzo 1955, cf SMNPLA55C22D572R, residente in PSMdC - fraz. FIERA, via Angelo Guadagnini 21 ed iscritto nelle liste elettorali di codesto Comune, tel 338 430 5594,

PRESENTA

ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 37, co. 4°, e 39, co. 1°, della L.P. 4 agosto 2015, la seguente osservazione alla Variante puntuale n° 1 al P.R.G. inerente l'area sita in località "Pez Gaiart", altrimenti denominata '**AREA STALON**', catastalmente distinta dalle p.f. 64/1, p.f. 61/1, p.f. 71/1, p.f. 71/16, p.f. 71,17 in C.C. TONADICO II.

OGGETTO E CONTENUTI DELLA OSSERVAZIONE n° 1

Art. 39 (Insediamenti di edilizia mista), co. 6, p. 6.3 in c.c. Tonadico N.T.A. del P.R.G.

I parametri edificatori previsti dalla Variante puntuale n. 1 stabiliscono un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,3 mq/mq, con un'altezza massima dell'edificio di 27,50 m (7 piani, dei quali 3 interrati) ed una lunghezza massima del fronte così definita: basamenti e seminterrati 150 m, blocchi fuori terra 50 m.

Tali parametri, derogativi rispetto a quelli applicati dal P.R.G. per gli insediamenti simili, sono del tutto eccessivi rispetto allo stato dei luoghi e, ove applicati, renderebbero l'intervento paesaggisticamente impattante ed in contrasto con il tessuto edilizio circostante.

Le indicazioni plano-volumetriche formulate sono peraltro contraddittorie in quanto prevedono la costruzione fuori terra di 3 volumi con fronte di 50 metri lineari insistenti su un'unica piattaforma di costruzione interrata lunga complessivamente 150 metri lineari; parametro, quest'ultimo, che sembra non considerare la distanza tra i singoli edifici emergenti. In ogni caso, le previsioni vincolanti della Variante *de qua* sembrano mal conciliarsi con l'evocato intervento finalizzato alla realizzazione "*di strutture ricettive ad altissima qualità architettonica ed ambientale, nonché di qualità di risparmio energetico, a basso impatto visivo, con l'intento di integrarsi in modo armonioso nel paesaggio*" (cfr. Relazione Illustrativa, 'obiettivo di variante', pag. 2).

L'area interessata dalla Variante puntuale n. 1 è al limite di una zona residenziale caratterizzata da una urbanizzazione costituita perlopiù da singoli edifici ('ville') di contenuta entità volumetrica. Il sito risulta inoltre in posizione dominante rispetto all'abitato di San Martino e, proprio per questo, visivamente impattante e disomogeneo rispetto il contesto urbanistico. La **SUN** (Superficie Utile Netta) stabilita in variante è, infatti, di **19.000 mq.** equivalente ad una **volumetria massima di circa 60.000 metri cubi**, dei quali oltre il 60% fuori terra e distribuiti in tre volumi distinti.