

OSS. N° 6	Protocollo	Data	Esito
	0000445A	10-01-2025	NON ACCOLTA
Richiedenti	Pezzato Roberto e Lorenzo Gubert, Bruno Simion, Elisa Tavernaro, Marco Turra, Martino Turra.		
Particelle	p.f. 64/1-61/1-71/1-71/16-71/17 in c.c. Tonadico II		

SINTESI DELLA RICHIESTA

Si rileva:

1) Avviso pubblico: non ha indicato in modo chiaro ed evidente gli obbiettivi che l'Ente pubblico intendeva perseguire con la variante in oggetto. L'amm.ne opera a vantaggio di una sola società

2) indici edilizi incongrui con qualsivoglia indice urbanistico di PRG vigente. Disparità di trattamento con gli altri albergatori

3) non è stata prodotta una vera analisi del rapporto costi benefici 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.

4) L'articolo 25 della L. p. 4 agosto 2015, n. 15, prevede che i Comuni e le Comunità possano concludere accordi urbanistici

5)

- 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 obbiettivi 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.

Si propone:

A) la sospensione dell'iter autorizzativo di variante con predisposizione di un accordo urbanistico, 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 proprietà restituirà all'Ente pubblico, in cambio di questo consumo di aree verdi. Si ritiene che, per i citati motivi, l'accordo urbanistico, debba essere esteso anche alla variante puntuale n.2.

B) 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.

C) 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 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. 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.

CONTRODEDUZIONI

Non si accoglie la proposta di sospensione dell'iter autorizzativo.

A) Premesso che la stipula di un “accordo urbanistico” tra pubblico e privato è una possibilità e non un dovere (art.25 LP15/2015), all'interno delle norme che regolano i Piani Attuativi trovano posto le relative prescrizioni, p.es. in ordine a vincolo di destinazione d'uso alberghiero, requisiti qualitativi minimi come standard ambientali e requisiti di eccellenza turistica, inserimento paesaggistico, spazi verdi, convenzione.

B) Alla richiesta di “redazione di un'attenta valutazione di piano per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente” si risponde che all'interno delle norme che regolano ambedue i Piani Attuativi, è compreso il seguente comma:

Inserimento paesaggistico

In sede di approvazione del piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di inserimento paesaggistico che analizzi:

- l'articolazione planivolumetrica;
 - l'interazione tra i nuovi volumi e le preesistenze edilizie;
 - l'orientamento rispetto alla pendenza;
 - le visuali pubbliche effettivamente interessate con identificazione delle visuali “sensibili”;
 - l'integrazione dell'impianto edilizio con gli elementi naturali preesistenti anche attraverso opere di rinaturalizzazione;
 - l'organizzazione degli spazi liberi, con particolare attenzione alla transizione tra l'edificato e le fasce verdi esterne (boscate e non);
 - le soluzioni architettoniche e ambientali di mitigazione;
 - l'utilizzo di materiali e articolazioni formali coerenti con il contesto;
- e soddisfi quanto prescritto dalla L.P. 15/2015 in merito agli elaborati progettuali dei piani attuativi e dal R.U.E.P. in merito ai contenuti dei piani attuativi.

Spazi verdi

Al fine di raccordare in maniera armoniosa il costruito con il paesaggio circostante, lo sviluppo del piano attuativo dovrà porre particolare attenzione all'inserimento delle nuove strutture nel paesaggio, anche attraverso l'utilizzo di coperture verdi nei piani parzialmente interrati, nonché attorno alle strutture edilizie ed in continuità con l'ambiente naturale. Per un migliore inserimento paesaggistico, i piani inferiori devono essere sfalsati lungo la linea di massima pendenza del terreno naturale o sistemato; l'integrazione dovrà avvenire anche mediante opere di modellazione del terreno, rinverdimento, inserimento di scarpate verdi e soluzioni tecniche atte a ridurre l'impatto visivo complessivo.

C) I parametri edificatori sono funzionali ad un'area alberghiera con le caratteristiche indicate, con le potenzialità ed i vincoli così come ridefiniti in adozione definitiva con l'istituzione di due Piani Attuativi e relativa normativa. La progettazione è convenzionata.

In data 11/02/2025 perveniva all'Amm.ne Comunale una *“Ultima osservazione (vizi di procedura” correlata alle osservazioni pubblicate dal Comune in merito alla Variante Puntuale n.1 (uno) al P.R.G.”* A F.MA Paolo Simion di Fiera di P. fraz. Di Primiero S.M. di C. , con invito alla Amm.ne Comunale a *“riformulare la comunicazione al pubblico circa le Osservazioni pervenute, all'uopo pubblicando sul sito telematico del Comune le singole Osservazioni proposte e fissando in maniera chiara e corretta un nuovo termine per il deposito delle eventuali ulteriori osservazioni.* Questa osservazione è stata depositata nel periodo di apertura per la presentazione di osservazioni alle osservazioni precedentemente depositate, ma formalmente questa non riveste carattere di una osservazione alle osservazioni.

Risulta che l'Amm.ne Comunale rispetto alla prima parte di questa osservazione, che riguarda la pubblicazione sul sito di quanto previsto dall'art. 37 comma 4, ha provveduto a pubblicare quanto previsto dall'articolo ed ha messo in pubblicazione gli allegati appositamente predisposti, informando il pubblico che le osservazioni erano a disposizione presso gli uffici come indicato dalla legge; rispetto alla seconda parte dell'osservazione, che riguarda il conto errato delle giornate, l'Amministrazione in effetti in data 12/02/25 ha pubblicato una precisazione della scadenza dei tempi.

Nel periodo di pubblicazione, ed evidenziato quanto sopraccitato, non risultano depositate osservazioni alle osservazioni.