

OSS. N° 1	Protocollo	Data	Esito
	0000068A	03-01-2025	A) NON ACCOLTA B) PARZIALMENTE ACCOLTA
Richiedenti	Paolo Simion		
Particelle	p.f. 64/1-61/1-71/1-71/16-71/17 in c.c. Tonadico II		
SINTESI DELLA RICHIESTA			
VARIANTE N.1 PEZ GAIART <u>Si rileva:</u> 1) - indici di utilizzazione fondiaria eccessivi renderebbero l'intervento paesaggisticamente impattante ed in contrasto con il tessuto edilizio circostante; 2) - le indicazioni plani-volumetriche sono contraddittorie (prevedono la costruzione di 3 volumi fuori terra con fronte di 50 m. e unica piattaforma interrata lunga 150 m. tra l'altro sembra non considerare la distanza tra i singoli edifici emergenti) mal si conciliano con l'evocato intervento finalizzato alla realizzazione di "strutture ricettive di altissima qualità architettonica ed ambientale, risparmio energetico, basso impatto visivo e con l'intento di integrarsi in modo armonioso nel paesaggio" 3) - la SUN stabilita è di 19.000mq (equivalente a 60.000mc Volumetria massima) di cui 60% fuori terra e con 3 volumi distinti. In assenza di maggiori dettagli plano-volumetrici è difficile pensare che si realizzi un "hotel iconico che sappia posizionarsi in termini di struttura e servizi come market leader sulle Alpi e volto ad offrire ai propri ospiti una esperienza innovativa, che coniughi il benessere fisico degli ospiti con la valorizzazione dell'identità locale in termini di tradizioni ed ambiente locale...." (cfr. Richiesta di modifica di destinazione urbanistica, pag. 4) 4) - sembra che l'Amministrazione comunale ed il Progettista incaricato dal Comune, più che evocare l'iconico "5-star Luxury Boutique Spa Hotel" miri a salvaguardare la possibilità di un futuro ed eventuale cambio di destinazione d'uso delle previste strutture (vedi art. 119 comma 2 quinquies LP 15/2015 (se l'attività alberghiera è cessata da almeno un anno i/ comune, con variante semplificata al PRG ai sensi dell'art. 39, comma 1, può imprimere all'area esclusivamente una destinazione residenziale ordinaria, attraverso l'apposizione del vincolo di destinazione)). 5) I parametri edificatori di Variante 1 contraddicono i principi generali della L.P. 15-2015 (valorizzazione del paesaggio, consumo territorio, sostenibilità e riqualificazione ecc.) <u>Si propone:</u> A) la riformulazione dei parametri edificatori previsti dalla Variante puntuale n.1 (Pez Gaiart) con ridimensionamento degli stessi B) in assenza di una Convenzione Urbanistica, l'apposizione sin d'ora del vincolo di esclusiva e permanente destinazione alberghiera in deroga alla previsione di cui all'art.119,co.2 quinquies della L.P.15/2015			
CONTRODEDUZIONI			
A) La variante è normata dall'art.58 – disciplina dei Piani Attuativi alla voce PC N1. Rispetto alla adozione preliminare con l'introduzione del P.A. gli interventi sull'area vengono maggiormente disciplinati. L'altezza massima dell'edificio passa da 27,50			

m. a 25,90 m. (altezza sul piano verticale in corrispondenza del sedime e corrispondente alla differenza tra linea di spiccato ed estradosso dell'ultimo solaio)
Si specifica che i piani sono 7 di cui max 4 composti da piani completamente fuori terra.

Per quanto riguarda la lunghezza dei fronti, saranno adottate misure di mitigazione dei fronti con idonee soluzioni.

Si introducono voci relative a:

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.

Inoltre si ricorda che il Piano Attuativo è soggetto a Convenzione, nonché al soddisfacimento di requisiti qualitativi minimi per quanto riguarda gli standard ambientali e di eccellenza turistica.

Viene introdotto il ***Vincolo di destinazione d'uso alberghiero***

B) Sia per la Variante n.1 (loc. Pez Gaiart) che per la Variante n.2 (loc.Col) viene istituito un Piano Attuativo - progetto convenzionato, inserito nella Cartografia di PRG e disciplinato nelle Norme di Attuazione all'art. 58.

In particolare all'interno dell'art.58 :

PC N1 - PIANO ATTUATIVO – PROGETTO CONVENZIONATO - loc. PEZ GAIART

si cita:

Vincolo di destinazione d'uso alberghiero

All'interno del Piano Attuativo le aree sono vincolate all'uso alberghiero. Non è ammessa la R.T.A..

L'Amm.ne Comunale non applica quanto permesso dall'art. 119 "disposizioni per le aree turistico-ricettive" comma 2 quinquies della L.P. 15/2015 in merito alla possibilità di imprimere all'area una diversa destinazione d'uso.