

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 consigliere 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° 4

Carenza istruttoria e motivazionale della Variante puntuale n. 1; incoerenza con previsioni delle N.T.A. del PRG e del PUC; inapplicabilità tecnica dei parametri edificatori massimi previsti dalla Variante in rapporto alla morfologia del lotto.

4.1 La richiesta di modifica di destinazione urbanistica dell'AREA STALON depositata dalla PEAK PROPERTIES Srl in Comune (nota prot. 1533 dd. 24 gennaio 2024) prevede la realizzazione di un "**5-star Luxury Boutique Spa Hotel**" di circa 60 camere per una superficie totale di 3.500 mq., spazi destinati all'accoglienza, circolazione e servizi di 7.000 mq., parcheggi per personale e ospiti di 3.500 mq., per **un totale di mq. 14.000 di costruito, dei quali 5.500 interrati** (pkg e aree di impiantistica).

A fronte di tale richiesta, l'Amministrazione comunale ha approvato in via preliminare la Variante *de qua* che interessa in C.C. TONADICO II una superficie fondiaria di **mq. 15.465** con un indice di utilizzazione fondiaria di 1,3 mq/mq. (**pari a mq. 20.104 di costruito**), senza limitazione per i volumi interrati, ed un rapporto di copertura massima in misura del 60% con SUN (superficie utile netta) di 19.000 mq. (cfr. art. 63, co. 6, p. 6.3 N.T.A. del PRG).

Anche ai non addetti ai lavori questi parametri edificatori - se valutati con la dovuta attenzione - appaiono esagerati rispetto allo stato dei luoghi. Gli stessi **non sono stati richiesti della PEAK PROPERTIES SVC Srl** ed l'intervento che ne risulterebbe dalla loro applicazione porterebbe alla realizzazione di un piano-volumetrico molto diverso e straordinariamente impattante rispetto all'ipotesi inizialmente riportata dalla Stampa ed alla quale, probabilmente, hanno fatto riferimento quei Consiglieri comunali che - con superficialità - hanno approvato la Variante puntuale n. 1.

Non ci è dato di sapere la ragione che ha determinato l'arch. Cerqueni e la Giunta comunale ad incrementare i parametri. C'è di certo che essi sono contraddittori tra loro, incongrui rispetto alla tutela del territorio e, forse, nemmeno tecnicamente applicabili nella loro misura massima attesa la morfologia del lotto.

4.2 Tutte le aree incluse nella Variante puntuale n. 1 sono soggette a **tutela ambientale** (art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.).

In sede di Rendicontazione Urbanistica, l'arch. Cerqueni dà correttamente atto che la trasformazione urbanistica delle aree a tutela ambientale è soggetta ad autorizzazione da parte della Commissione per la pianificazione