



Valsugana | Primiero

«Primiero, per l'hotel concessa una volumetria monstre»

La critica

Il consigliere provinciale Degasperi ha depositato un'interrogazione sulla nuova struttura a cinque stelle da 60.000 metri cubi, alta quasi 26 metri, con sette piani e un fronte lungo 150 metri

di **Manuela Crepaz**

PRIMIERO Un hotel cinque stelle da 60.000 metri cubi, alto quasi 26 metri, con sette piani e un fronte lungo 150 metri: sono i numeri che hanno spinto Filippo Degasperi, consigliere provinciale di opposizione (Onda) a presentare un'interrogazione al presidente del Consiglio provinciale Claudio Soini. «Sono parametri monstre per una vallata alpina – afferma –: nessuna struttura ricettiva in tutta la Valle di Primiero raggiunge neppure un quarto di questa volumetria». Secondo Degasperi, la modifica introdotta dalla legge provinciale 9/2024 ha aperto la strada a interventi in netto contrasto con i principi di valorizzazione del paesaggio e di contenimento del consumo di suolo. È il caso delle due varianti urbanistiche approvate dal Comune di Primiero San Martino di Castrozza, che riguardano le aree agricole «Caffè Col» e «Pez Gaiart». Nella prima, pur trattandosi di un'area cartografata come agricola di pregio, è stato autorizzato l'ampliamento dell'ex ristorante Caffè Col fino a 14.000



Hotel Il rendering della struttura 5 stelle nella zona Pezgaiart a Primiero

metri quadrati di nuova superficie ricettiva, con la motivazione che parte del terreno presenterebbe tracce di una vecchia discarica. Nella seconda, a Pez Gaiart, la trasformazione appare ancora più impattante: «La superficie utile netta autorizzata è di 19.000 metri quadrati per una volumetria complessiva di oltre 60.000 metri cubi, con edifici alti 25,90 metri e sviluppati su sette piani. Un fronte di 150 metri che dominerà il paese e che risulterà del tutto disomogeneo rispetto al tessuto urbano esistente, fatto di case e ville tipicamente montane». Degasperi mette in luce anche il profilo economico dell'operazione. La società milanese Peak Properties SPV Srl, costituita di recente per la cartolarizzazione di immobili, ha

acquistato le aree interessate, compreso l'ex ristorante, per circa 580.000 euro. «A conti fatti – sottolinea – il costo per il privato è inferiore a 30 euro al metro quadrato di superficie edificabile. Capaci tutti di fare gli imprenditori con Giunte e Consigli che modificano le leggi a comando permettendo di generare un lucro enorme». La richiesta iniziale della società era di realizzare un «5 Star Luxury Boutique Spa Hotel» con circa 60 camere per una superficie totale di 14.000 metri quadrati, compresi spazi interrati. «Il Comune ha invece autorizzato 19.000 metri quadrati – osserva Degasperi – e lo ha fatto senza sottoscrivere alcun accordo urbanistico compensativo che contemperasse l'interesse pubblico con

quello privato». Nell'interrogazione Degasperi chiede alla Giunta provinciale se sia a conoscenza delle varianti adottate dal Comune e se le ritenga compatibili con la normativa vigente, se non consideri sproporzionati gli interventi rispetto al contesto, come sia stata giustificata la riclassificazione del terreno di Caffè Col da area agricola di pregio ad area edificabile, se confermi l'assenza di un accordo urbanistico, quali perplessità abbiano sollevato gli uffici tecnici provinciali e se intenda proporre correttivi per limitare abusi interpretativi e tutelare il paesaggio. «Ciò che oggi accade a San Martino di Castrozza – conclude Degasperi – domani potrebbe accadere in qualsiasi altro comune del Trentino».