

# IL NUOVO PIANO REGOLATORE: L'ESAME DELLE RICHIESTE DEI SEMPLICI CITTADINI E LE RISPOSTE DELL'AMMINISTRAZIONE

Qualche iniziativa è possibile. Apertura per gli interrati sui "prati magri"

a cura del Comitato Civico Cortina

Nel lavoro che proponiamo, vengono riportati alcuni esempi tipici di richieste formalizzate dai cittadini come osservazioni al Pat. Abbiamo cercato di fare emergere i casi modello che possano interessare il semplice cittadino per dare un'idea di come muoversi una volta concluso l'iter con il passaggio in Provincia (che deciderà anche sulle controdeduzioni e sulle variazioni cartografiche); non sono riportate le complesse osservazioni di Regole d'Ampezzo, la Cooperativa, il Servizio Urbanistica del Comune e altri simili.

Chi fosse interessato a qualche caso particolare, può chiederci informazioni all'indirizzo: [info@vocidicortina.it](mailto:info@vocidicortina.it).

## CASO TIPICO 1°: SONO PROPRIETARIO DI UN PRATO E DOMANDO DI COSTRUIRCI SOPRA UN ALBERGO

(protocollo 12349)

**Chiede** che il lotto di proprietà in località Sompiei venga inserito in area di urbanizzazione consolidata allo scopo di realizzare un albergo con volume massimo di 6.000 metri cubi.

### Risposta: non pertinente al Pat.

Le previsioni del Pat rivestono natura strategica e non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, destinazioni che sono stabilite unicamente dal Piano degli Interventi: le indicazioni cartografiche del Pat non possono determinare la



costituzione di diritti edificatori. ... Viene demandata al Piano degli Interventi la precisazione del perimetro e la definizione nel dettaglio delle aree di urbanizzazione consolidata, definendo specifiche zone insediative sulla base di elementi morfologici e di contesto. ... Modifiche (di rilievo) potranno essere introdotte in sede di Piano degli Interventi solamente previa Valutazione Strategica Integrata.

Fino alla redazione del primo Piano degli Interventi di recepimento, all'interno dell'urbanizzato consolidato si applicano le indicazioni del Piano Regolatore Generale previgente, qualora non in contrasto con le previsioni del Pat.

## CASO TIPICO 2°: POSSIEDO UN PRATO E DOMANDO DI POTERCI FARE UNA COSTRUZIONE INTERRATA

(protocollo 12406)

**Chiede** che il terreno di proprietà in località Piorosà venga a ricadere nelle aree di urbanizzazione consolidata (protocollo 13163).

**Chiede** la rivalutazione del perimetro che vincola la realizzazione di costruzioni interrate (prati magri e prati pascolo in località Zuel) (protocollo 14032).

**Chiede** che i terreni di proprietà in località Chiave ... vista l'adiacenza alla zona urbanizzata esistente ... possano essere destinati alla realizzazione di una autorimessa interrata da destinare al ricovero dei mezzi agricoli dell'azienda di famiglia (protocollo 14106).

**Si chiede** di modificare le prescrizioni dell'art. 11 "prati magri" rendendole meno restrittive per le zone già edificate e loro dintorni.

### Risposta: parzialmente accoglibile

L'indicazione relativa ai "prati magri e prati pascolo" non corrisponde necessariamente ad una conforme vocazione dell'area ... ma è utilizzata in sede di pianificazione urbanistica del territorio per escluderne l'edificabilità.

La destinazione agricola è stata ritenuta compatibile con interventi di costruzione e con destinazioni diverse, ovvero la costruzione di manufatti.

Nelle aree con destinazione agricola possono pertanto essere consentiti interventi di natura e carattere diverso rispetto alla funzione produttiva e di coltivazione ... In tale quadro deve ritenersi possibile ... la realizzazione di volumi interrati ... "neutri" sotto il profilo volumetrico (e irrilevanti se

il vincolo di non edificazione è motivato da considerazioni di tipo paesaggistico).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (legge Tognoli) enuncia che "i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo ... parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato ...".

Opere e manufatti interrati sono realizzabili e non ricadono nei limiti della salvaguardia di cui all'art. 21, 1° comma delle Nda di Piano.

Al fine di consentire il migliore utilizzo delle parti agricole viene definito che:

**"I prati magri ed i pascoli sono (inedificabili) (in barrato la proposta prima della risposta alle osservazioni, ndr) trasformabili** previa compensazione della perdita della superficie mediante creazione di equivalente superficie a prato contigua a superfici prative esistenti. ... Fino alla prima variante ai Piani di Intervento, gli interventi che comportano una riduzione del prato magro o prato pascolo fino a 1.500 metri quadrati sono comunque esclusi dai suddetti obblighi compensativi.

Sono consentiti unicamente i manufatti destinati alla conduzione del fondo ed inoltre arfe, recinti, muretti a secco ed altri manufatti necessari alla conduzione dell'azienda agricola e qualsiasi opera o infrastruttura interrata ed inoltre opere pubbliche anche fuori terra, purché soggette ad adeguata valutazione di impatto paesaggistico ...".

L'individuazione dei prati magri e prati pascolo riportata nel Pat ha valore indicativo: all'interno di detti ambiti, fino alla prima variante di adeguamento del Piano degli Interventi, si applicano le indicazioni relative all'art. 26 ZONE A PRATO PASCOLO (E/2) del PRG previgente.

Il Piano degli Interventi potrà consentire la realizzazione di attrezzature di tipo ricreativo rimovibili per adulti e bambini ..."

## CASO TIPICO 3°: POSSIEDO UN GARAGE E VORREI FARNE UN BAR, MAGARI ALLARGANDOMI UN PO'.

(protocollo 14246)

**Si chiede** un aumento volumetrico per lo Skibar Vitelli (protocollo 14369).

**Si chiede** il cambio di destinazione d'uso di un locale attualmente ad uso ricovero mezzi e servizi per il personale a una nuova destinazione con attitudine turistica, proponendo la ristrutturazione dell'immobile.

## OSSERVAZIONE DEL COMITATO CIVICO CORTINA

### SINTESI ELABORATA DALL'AMMINISTRAZIONE

Il fabbisogno edilizio chiamato "fisiologico" (residenza+capannoni) nasce da una ambizione politica di costruire case per residenti alla quale si è cercato di dare un fondamento di necessità statistica poco credibile. Gli spazi artigianali sono programmati solo sulla base di richieste specifiche.

Il fabbisogno edilizio chiamato "strategico" (commercio+alberghi) si giustifica con la necessità di recuperare i soldi per finanziare le opere pubbliche, in questo caso senza nemmeno avanzare un'analisi economica plausibile.

Ritengono carente il quadro conoscitivo, quando non erroneo.

### RISPOSTA: NON ACCOGLIBILE

Il Pat definisce per ogni ambito territoriale omogeneo il carico insediativo massimo suddiviso per tipologia. Il Piano degli Interventi, sulla base delle reali necessità riscontrate attinge dal dimensionamento definitivo del Pat. Il dimensionamento del Pat deve essere letto come stima del fabbisogno insediativo, attuabile solo previo inserimento delle previsioni insediative nel Piano degli Interventi.

Il carico insediativo previsto dal Pat viene valutato dalla Valutazione Ambientale Strategica allegata al Piano medesimo.

**Per quanto concerne l'analisi dei volumi residenziali, se la tendenza degli ultimi anni è risultata essere negativa, è pur vero che i Mondiali di Sci del 2019 possono costituire un'opportunità per un cambio della tendenza in atto.**

Il dato relativo ai 150 metri cubi per abitante costituisce l'abitante teorico per la quantificazione del fabbisogno insediato (così come suggerito dalla LR 11/2004) che moltiplicato per 2,1 persone per famiglia fornisce il dato di 315 mc/famiglia. Relativamente ai volumi artigianali, il

Pat riporta quale fabbisogno fisiologico quello derivante dalle esigenze manifestate in sede di stesura del Piano, creando al contempo i presupposti per essere in grado di rispondere ad ulteriori esigenze che dovrebbero presentarsi in un futuro prossimo (fabbisogno strategico).

Cortina oggi rappresenta un polo del lusso dove si possono trovare boutique e negozi come nei centri delle maggiori capitali europee. Risulta evidente che i servizi e la tipologia dell'offerta commerciale devono andare di pari passo con questo assetto. Perché tale condizione continui a persistere, l'offerta in termini commerciali e di dotazioni direzionali deve essere all'altezza del ruolo ambito anche negli anni a venire, strettamente connessa alla vocazione di carattere ricettivo che la città riveste.

**Tra gli obiettivi del Pat vi è la capacità di ripensare il sistema turistico e l'ospitalità in termini moderni e nomadici attraverso l'implementazione e la qualificazione dell'offerta ricettiva. Questa è strettamente legata alla candidatura ai Mondiali di Sci, dato atto che le passate candidature non sono andate a buon fine proprio a causa di un'insufficiente offerta di carattere ricettivo.**

Si ribadisce tuttavia che il dimensionamento del Pat non è conformativo (come accadeva per il PRG e come avverrà nel Piano degli Interventi): non si tratta pertanto di carichi insediativi assegnati o che consumano territorio, ma capacità che potranno essere, o meno, spese nel Piano degli Interventi in funzione delle reali necessità che si potranno riscontrare sul territorio.

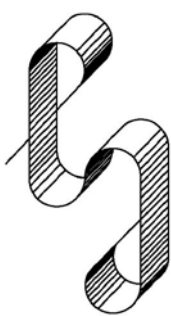
Il Pat, tra i vari scenari ipotizzati, preveniva l'assegnazione dei Campionati Mondiali di Sci e crea le condizioni per poter operare con il Piano degli Interventi in caso di positiva conclusione della candidatura. La presente osservazione non comporta modifiche agli elaborati di Piano e viene ritenuta non accoglibile.

destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e contenuti.

## GRASSELLI s.r.l.

IMPRESA  
COSTRUZIONI EDILI  
FALEGNAMERIA  
ARREDAMENTI

Pian da Lago 21  
32043 Cortina d'Ampezzo  
(BL)  
tel. 0436 867801  
fax 0436 868580  
[i.grasselli@libero.it](mailto:i.grasselli@libero.it)





# PARTE LA GARA PER AGGIUDICARE I LAVORI DEL PARCHEGGIO INTERRATO DI LARGO POSTE

Tempo fino al 24 settembre 2013 per presentare le offerte. La novità: la ditta costruttrice obbligata a comprare 18 posti auto in diritto di superficie ad almeno 165.000 euro l'uno. La base d'asta per i lavori è di 10.334.451 euro

Comitato Civico Cortina

La Giunta comunale ha approvato il 9 luglio 2013 la procedura di gara individuata da Se.Am. srl – società partecipata dal Comune - per l'appalto dei lavori di costruzione e sistemazione della Piazza in Largo Poste in quanto ritenuta pienamente idonea sia sotto il profilo procedurale che tecnico. **Hanno votato solo tre assessori, in quanto assenti sia il Sindaco sia il vice Sindaco.**

L'appalto prevede la progettazione esecutiva, l'esecuzione del parcheggio e della piazza sovrastante, oltre all'acquisizione di 18 posti auto. Il prezzo offerto dovrà conseguentemente essere riferito sia all'esecuzione dei lavori e delle prestazioni di ingegneria mediante ribasso del relativo importo a base di gara, sia all'acquisto dei 18 posti auto mediante offerta in aumento (con un minimo di 165.000 euro e fino ad un massimo di 215.000 euro l'uno) sul relativo importo a base d'asta.

L'importo complessivo dell'appalto è di 10.334.451 euro.

Tempi: 60 giorni per la progettazione esecutiva (dalla stipula del contratto) + 450 giorni naturali e consecutivi (cioè 15 mesi) per l'esecuzione dei lavori.

Procedura: aperta.

Criteri di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa.

Scadenza per il ricevimento delle offerte: 24 settembre 2013 (ore 12).

Nel bando di gara ci si è premurati di scrivere: "A pena di esclusione, considerata la complessità dell'opera, ciascun concorrente dovrà obbligatoriamente eseguire un sopralluogo sulle aree interessate dalla realizzazione dell'intervento...".

Il responsabile del procedimento è l'amministratore unico Se.Am. Marco Siorpaes.

www.  
Radio Cortina  
live .it

## EVENTUALI DANNI SARANNO COPERTI DALLA POLIZZA ASSICURATIVA

Al costruttore viene richiesta la polizza "Contractor All Risks", che è una forma di assicurazione che significa letteralmente «tutti i rischi del costruttore», nel senso che garantisce sia i danni subiti dall'opera in costruzione che la responsabilità civile verso i terzi durante l'esecuzione della stessa. I termini sono i seguenti:

a) Ai sensi dell'art. 129 del D.Lgs. n. 163/2006 e dell'art. 125 del D.P.R. n. 207/2010, l'appaltatore è tenuto a stipulare e a trasmettere in copia a Se.Am.srl almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori una polizza assicurativa che tenga indenne la Se.Am.srl da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e in particolare dagli eventuali danni subiti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

b) La polizza dovrà essere operante per i soggetti di cui l'Appaltatore si avvalga. La polizza dovrà inoltre assicurare la Se.Am.srl contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Tale polizza dovrà prevedere le seguenti estensioni:

a) la copertura dei rischi derivanti da errata e/o insufficiente progettazione, azioni di

terzi e causa di forza maggiore;

b) la qualifica di terzo ai singoli ed al personale di imprese operanti nell'ambito del cantiere, nonché al personale della Direzione Lavori, della Commissione di Collaudo e della Se.Am. in genere;

c) l'estensione al novero di terzi dei soggetti assicurati, anche di subappaltatori, professionisti, fornitori, subfornitori e chiunque, a qualsiasi titolo, prenda parte ai lavori.

Tali soggetti, ai fini della sezione di Responsabilità Civile, devono intendersi terzi tra di loro;

d) il risarcimento dei danni derivanti da interruzione o sospensione di attività e servizi di terzi;

e) la copertura dei danni ad impianti e condutture sotterranee, oltre ai danni da inquinamento, da polvere, da vibrazioni, da cedimento e franamento del terreno.

c) La somma assicurata dovrà corrispondere all'importo dei lavori affidati, comprese in via automatica le maggiorazioni in corso d'opera sino ad un massimo del 20% del valore iniziale, ed il massimale per l'assicurazione contro la responsabilità civile verso terzi dovrà essere almeno pari al valore delle opere appaltate con il minimo di € 5.000.000,00 per ogni persona che abbia subito lesioni personali e per danni alle cose.

### CERCASI DITTA PER...

Costruire un parcheggio interrato a due piani nel centro di Cortina d'Ampezzo al costo di 10 milioni di euro, pagati in parte con 3 milioni di euro in natura, cioè 18 parcheggi interrati in diritto di superficie. Assunzione di tutte le responsabilità, con copertura assicurativa. Tempo di esecuzione in 15 mesi. Un cantiere in zona idrogeologicamente delicata. Rispondere entro il 24 settembre 2013.

("Gianni, l'ottimismo è il profumo della vita!", Tonino Guerra)

# I NUMERI DEL TURISMO PREMIANO ANCORA CORTINA

I dati della stagione invernale sono positivi, migliori nel confronto con i nostri vicini dell'Alta Val Pusteria. I turisti stranieri trainano l'intero settore

di Edoardo Pompanin

Nell'inverno 2012-2013 gli arrivi in albergo segnano un +10,5%, in forte recupero rispetto al calo registrato l'anno precedente (-7,7%). I cugini di Dobbiaco e San Candido crescono meno, arrivando comunque ad un buon +3,2%.

Le presenze alberghiere a Cortina sono pari a 268.351 giornate, in aumento del +4,1% (contro un modesto +0,9% dell'Alta Val Pusteria).

Le altre strutture ricettive confermano la tendenza alberghiera, con gli arrivi al +1,6% (+0,4% i paesi vicini) e con le presenze al +0,4% (+3,1%).

La tendenza generale di Cortina segna un netto recupero degli arrivi, anche se persiste una certa debolezza nelle presenze, a causa della minore permanenza media (che è ormai un'abitudine del turista).

Il turismo straniero rappresenta circa il 30% della ricettività alberghiera e cresce a doppia cifra: gli arrivi negli alberghi salgono a 19.108 (+17,9%) e le presenze si portano a 90.801 (+12,4%).



**Elettrica Gaspari**

di Gaspari Davide e Carlo

- impianti elettrici civili e industriali
- sicurezza: antintrusione, antincendio, antifurto
- impianti tv e satellitari, tv circuito chiuso
- impianti di domotica

Loc. Pian da Lago 46/d - Cortina d'Ampezzo (BL)  
Tel. 0436 868176 - Fax 0436 868526

### STAGIONE INVERNALE (01 dic - 30 apr) CORTINA

|                |          | alberghi | altri (*) | TOTALE  |
|----------------|----------|----------|-----------|---------|
| anno 2012-2013 | arrivi   | 62.072   | 31.327    | 93.399  |
|                | presenze | 268.351  | 202.925   | 471.276 |
|                | % vs ap  | 10,5%    | 1,6%      | 7,4%    |
|                | % vs ap  | 4,1%     | 0,4%      | 2,5%    |
| anno 2011-2012 | arrivi   | 56.160   | 30.827    | 86.987  |
|                | presenze | 257.774  | 202.060   | 459.834 |
|                | % vs ap  | -7,7%    | -5,4%     | -6,9%   |
|                | % vs ap  | -6,9%    | -6,6%     | -6,8%   |
| anno 2010-2011 | arrivi   | 60.871   | 32.598    | 93.469  |
|                | presenze | 276.828  | 216.345   | 493.173 |
|                | % vs ap  | 2,8%     | -3,5%     | 0,5%    |
|                | % vs ap  | -0,5%    | -3,9%     | -2,0%   |
| anno 2009-2010 | arrivi   | 59.218   | 33.769    | 92.987  |
|                | presenze | 278.227  | 225.087   | 503.314 |

(\*) rifugi, campeggi, case per ferie, appartamenti, altro

fonte: Associazione Albergatori Cortina su dati Regione Veneto

### STAGIONE INVERNALE (01 nov - 30 apr) ALTA VAL PUSTERIA

|                |          | alberghi | altri (*) | TOTALE  |
|----------------|----------|----------|-----------|---------|
| anno 2012-2013 | arrivi   | 111.824  | 37.575    | 149.399 |
|                | presenze | 499.641  | 188.626   | 688.267 |
|                | % vs ap  | 3,2%     | 0,4%      | 2,5%    |
|                | % vs ap  | 0,9%     | 3,1%      | 1,5%    |
| anno 2011-2012 | arrivi   | 108.359  | 37.439    | 145.798 |
|                | presenze | 495.142  | 182.974   | 678.116 |
|                | % vs ap  | -2,2%    | 5,0%      | -0,5%   |
|                | % vs ap  | -5,7%    | -2,0%     | -4,7%   |
| anno 2010-2011 | arrivi   | 110.818  | 35.656    | 146.474 |
|                | presenze | 524.940  | 186.788   | 711.728 |
|                | % vs ap  | -2,9%    | -1,6%     | -2,6%   |
|                | % vs ap  | -3,5%    | -2,8%     | -3,3%   |
| anno 2009-2010 | arrivi   | 114.106  | 36.234    | 150.340 |
|                | presenze | 543.835  | 192.222   | 736.057 |

L'Alta Val Pusteria comprende: Dobbiaco, San Candido, Sesto, Valle di Braies, Villabassa

(\*) rifugi, campeggi, case per ferie, appartamenti, altro

fonti: Associazione Albergatori Cortina su dati Regione Veneto; Astat Provincia Bolzano