

URBANISTICA

La «Variante 17» che contempla l'accordo tra Comune e proprietà ha superato la prima adozione, ma è attesa la seconda. I tecnici provinciali scrivono in municipio

Secondo la Provincia manca il confronto tra l'attuale edificabilità e quella proposta per chiarire il nuovo consumo di suolo. Meglio un albergo di lusso che un extralberghiero

«Hotel Arco», dubbi Pat sull'operazione

Il Servizio turismo della Provincia chiede al Comune chiarimenti su interesse pubblico e benefici privati

ROBERTO VIVALDELLI

In attesa della seconda adozione, da parte del consiglio comunale, della «variante n.17» relativa alla riqualificazione dell'area dell'ex Hotel Arco, a Mogno, il Servizio turismo e sport della Provincia Autonoma di Trento e la Conferenza di pianificazione della Provincia, pur esprimendo un parere positivo rispetto alla variante, hanno elencato una serie di dubbi e osservazioni circa l'accordo pubblico-privato.

Tanto per cominciare, in merito alla previsione di piano che vede la realizzazione di un hotel misto ad appartamenti turistici, la Provincia rileva «l'opportunità», anche a fronte del «sacrificio in termini di consumo di suolo», di «realizzare un esercizio alberghiero di elevato standard qualitativo piuttosto che una tipologia di esercizio extra alberghiero». Secondo la Provincia, inoltre, manca il confronto tra l'attuale edificabilità e quella proposta per chiarire il nuovo consumo di suolo. Quanto al cuore dell'accordo pubblico-privato, la Pat sottolinea che la variante non è accompagnata da «stima che quantifichi il vantaggio economico del privato» mentre vengono espresse perplessità sui 200.000 euro che il privato cede al pubblico come complemento dei benefici ottenuti dalla trasformazione in residenziale, ad oggi verde.

La Provincia, in particolare, nota che «a fronte di una puntuale descrizione e quantificazione del vantaggio pubblico», paiono «assenti elementi descrittivi del vantaggio a favore del privato derivante dalla modifica urbanistica». Si chiedono «chiarimenti in merito al bilanciamento dei vantaggi, non verificabile in questa fase».

I benefici ed i vantaggi che il Comune ottiene attraverso la



La facciata dell'Hotel Arco, lo storico albergo arcense è abbandonato da molti anni e al centro di un vivace dibattito



L'area dell'hotel con il suo grande parco vista dalla prima collina (foto Salvi)

sottoscrizione dell'accordo pubblico privato, nota sempre la Provincia, «vanno rimodulati sulla base di quanto richiesto»; per le cessioni/opere da parte del privato, la Provincia chiede al Comune di «meglio descrivere il rilevante interesse pubblico», fornendo «elementi conoscitivi relativi alle relazioni con il tessuto di riferimento al fine di meglio descrivere la valenza dell'area entro il contesto urbanistico a cui ci riferisce».

La variante dell'Hotel Arco - la numero 17 al Prg del Comune di Arco - è stata adottata in via preliminare dal consiglio comunale lo scorso 22 maggio. L'accordo pubblico-privato prevede la riqualificazione dell'area e la realizzazione di opere pubbliche in cambio della realizzazione di volumi residenziali e dedicati a strutture ricettive, nello specifico 2400 mq di superficie utile lorda di ricettività (un boutique hotel), 2400 mq di residenziale e 240 mq di un bistrò-ristorante.

CIVICA OLIVAIA

Fiorio e Parisi critiche sull'accordo: «In questo modo addio a due terzi del parco»

«Un netto sbilanciamento a favore dei privati»

Corpose le osservazioni critiche mosse dalla «Civica Olivaia» di Arianna Fiorio e Chiara Parisi circa l'accordo pubblico-privato inerente l'area dell'ex Hotel Arco. In attesa della seconda adozione della variante che dovrebbe dare il via libera al progetto di recupero del compendio, Fiorio e Parisi sottolineano che «sono anni che, esaminando i vari interventi, rimarchiamo come spesso difettino dell'interesse pubblico e di come sussista una certa superficialità nell'affrontare il complesso tema della pianificazione urbanistica. Gli effetti negativi per l'intera Busa sono oggi sotto gli occhi di tutti».

Da alcuni anni «si sono fatti strada anche gli accordi pubblico-privato che certo non aiutano. Il privato può proporre nuove destinazioni delle proprie aree che si traducono di norma in im-

portanti aumenti volumetrici, tuttavia, condizione per la loro legittimità è che sussista un rilevante interesse pubblico maggiore o almeno uguale a quello del privato. Anche nel caso dell'Hotel Arco lo sbilanciamento a favore del privato è netto trattandosi di un piano proposto dalla proprietà e accettato dall'Amministrazione acriticamente. Attualmente - sottolineano le due consigliere - è prevista la destinazione alberghiera, con la possibilità di un ampliamento del 50%, e la restante area a verde privato con tutti i benefici ecosistemici, paesaggistici e sociali che porta con sé».

Per i privati «forti» «è prassi non accontentarsi di ciò che hanno acquistato», e così «è scattata la proposta di triplicare il volume dell'edificio oggi esistente, di inserire ex novo una quo-

ta di residenziale e attività complementari e di andare ad occupare con gli interrati buona parte dell'area prevista a verde dal Prg, di conseguenza si salverà meno di un terzo dell'attuale parco».

L'interesse pubblico? Fiorio e Parisi osservano che per «gli amministratori si concentra sulla realizzazione di una porzione di parco pubblico», previsione che tra l'altro era «già esistita fino al 2003, quando venne cancellata da una variante dall'allora sindaco Veronesi» che «modificò la destinazione dell'intera area verde da area a verde pubblico a area a verde privato».

Secondo le due consigliere, la «superficialità dell'accordo» e la «mancanza di un rilevante interesse pubblico» trovano inoltre conferma anche nelle osservazioni della Provincia. **R.V.**