



COMUNE di SAGRON MIS
VARIANTI PUNTUALI al P.R.G.
- ADOZIONE DEFINITIVA -
ANNO 2022

LISTA DELLE OSSERVAZIONI

Arch. Vittorio Cerqueni
3804 Primiero S.M. di C. (Tn) Via Roma 7/a
tel. 0439-763974
e-mail arch.cerqueni@libero.it
C.F. CRQVTR56T10L329A
P.IVA 01353990227



Comune di SAGRON MIS
Variante al Piano Regolatore Generale
- Adozione definitiva -
anno 2022
LISTA DELLE OSSERVAZIONI
a seguito della Adozione preliminare

n.	soggetto	osservazione	Particella	Artt.
1		<ul style="list-style-type: none"> - Nessuna nuova area di potenziale sviluppo -21,6 vietare edificazione a scopo turistico -13,1 vietare edificazione a scopo turistico - se compensazione, farla per i due ambiti di Sagron e Mis differenziati tra loro - prevedere sanzioni pesanti per concessioni a soggetti fittizi (prestanomi,ecc.) 	Generale	<ul style="list-style-type: none"> -- -Art. 21,6 aree agricole di potenziale sviluppo - Art.13,1 edilizia mista di bassa densità — --
2	Broch Luciana	<ul style="list-style-type: none"> - 903/1 sia destinata ad agricola, escludendo l'area della casa come da VAR 29 - 174/2 non venga considerata zona storica - 973/2 relativa a VAR 13 non venga considerata agricola ma rimanga residenziale in fascia di rispetto cimiteriale 	<ul style="list-style-type: none"> - p.f.903/1 -p.ed.174/2 PM 2 - p.f.973/2 	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 13 B1 residenziale – art.21,13 agricola con vincolo - Art. 12 PRG e art. 27.2 – 28.3 – 29 – 45 PSIG - Art. 13 B1 residenziale - art. 9.2 rispetto cimiteriale – art.21,13 agricola con vincolo
3	Chenet Ester	<ul style="list-style-type: none"> - 174/2.1 escluso da centro storico - 175/1 escludere da centro storico e portarlo ad uso abitativo -VAR 30: la sua proprietà rimanga residenziale - 973/3 rimanga residenziale in fascia di rispetto 	<ul style="list-style-type: none"> -p.ed.174/2 PM1 -p.ed. 175/1 - p.f.904/4 - p.f.973/3 	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 12 PRG e art. 27.2 – 28.3 – 29 – 45 PSIG - Art. 12 PRG e art. 30.2 – 31 – 45 PSIG - Art. 13 B1 residenziale – art.21,13 agricola con vincolo - Art. 13 B1 residenziale - art. 9.2 rispetto cimiteriale – art.21,13 agricola con vincolo

Comune di SAGRON MIS
Variante al Piano Regolatore Generale
- Adozione definitiva -
anno 2022

LISTA DELLE OSSERVAZIONI
a seguito della Adozione preliminare

		<p>- VAR 1 – 25 prevede da agricolo a fabbricabile, favorire la ristrutturazione dei vecchi edifici</p> <p>- VAR 31 da agricolo di pregio a fabbricabile non deve favorire la speculazione su un ambiente di valore.</p>	<p>-p.f. 924/1</p> <p>-p.f. 930/4</p> <p>p.ed. 192 p.f. 952/1</p>	<p>- art. 21 agricolo di pregio a residenziale art 13 B1</p> <p>–da art. 13 B1 residenziale a</p> <p>- art. 21.13 agricolo con vincolo</p> <p>- art. 21 agricolo</p> <p>– art. 21.6 agricolo di sviluppo</p> <p>– agricolo di pregio</p>
4	Loss Maria Caterina	Nuova richiesta: demolizione e ricostruzione casa abitazione, con spostamento	p.ed. 192	<p>- art. 21 agricolo</p> <p>- art. 21.6 agricolo di sviluppo</p>
5	Marcon Cristiano	Nuova richiesta: Conversione in residenziale	p.fond. 2/2	<p>- art. 9.2 rispetto cimiteriale</p> <p>- art. 18 area per attrezz. istruzione SC</p>
6	Orler Nicolò	Aree agricole di potenziale sviluppo – specificazioni per evitare speculazioni e garantire controllo da parte del Consiglio Comunale	Generale	Art. 21,6 aree agricole di potenziale sviluppo
7	Orler Nicolò	Creazione attrattiva turistica “Star box” e “case sugli alberi”	Generale	Nuovo Art. o comma da aggiungere a norme di attuazione
8	Dalla Sega Damiano	Riconsiderazione della Variante n. 03 che prevede cambio di destinazione d’uso da area agricola art.21,13 a residenziale	p.ed. 168/2 - p.ed. 309 – parte di p.f. 908/10	Art.13 area residenz. B1 ad agricola Art.21,13

BROCH MARINO
Via Miramonti, 17
38050 SAGRON MIS

AL COMUNE di SAGRON MIS

Oggetto: Adozione preliminare variante PRG Sagron Mis. Osservazioni.

Premessa: Sono Broch Marino, nato a Sagron Mis il 23.05.1948, ivi residente dalla nascita. Non sono un tecnico, non ho conoscenze in materia urbanistica e non ho alcun interesse personale, diretto o indiretto, connesso alle varianti in trattazione. Le osservazioni proposte sono finalizzate alla salvaguardia e tutela del territorio del mio paese.

Fino agli anni 1980 la conformazione urbanistica del Comune di Sagron Mis era caratterizzata dalla presenza di diversi agglomerati formati da nuclei abitativi e rurali e precisamente: Sagon centro con le frazioni Pante, Casere, Marcoi, Vori, Matiuze ecc.; Mis con le frazioni Mis di Sotto, Merli, Tonin, Bachet, Mis centro, Broch, Bagas, Rich, ecc., tutti collocati in aree neutre, tali da non pregiudicare terreni agricoli e coltivabili, in quanto fonti di sostentamento.

Negli anni 1970 – 1980, usufruendo delle possibilità offerte dalla “perimetrazione dei centri abitati”, strumento urbanistico adottato dal Comune, sono state realizzate ex novo e all’interno di detta perimetrazione, alcune case per soddisfare le esigenze di prima abitazione da parte di emigranti rientrati dall’estero e da censiti stabilitisi definitivamente in loco per aver trovato impiego nelle vicinanze. Tali interventi non hanno compromesso la preesistente conformazione urbanistica.

Nel 1993 è entrato in vigore il Piano Urbanistico Comprensoriale, documento che il Comune di Sagron Mis ha adottato, per la parte di sua competenza, come proprio PRG. I frutti delle nuove previsioni urbanistiche si sono rivelati immediatamente nefasti, soprattutto per la frazione di Mis.

A questo punto ritengo opportuno, anche se urbanisticamente non è probabilmente corretto, suddividere il territorio in due aree (distanti tra loro 3 km.), Sagron e Mis, in quanto aventi caratteristiche territoriali diverse.

Area Sagron

A tutt’oggi l’area di Sagron, con relative frazioni, conserva quasi integralmente la sua originaria e storica configurazione paesaggistica. Unico ingiustificabile neo la costruzione di una casa per ferie, in corso di ultimazione, su area di potenziale sviluppo (art. 21.6) in località Rinsi, una delle più panoramiche del Comune.

Area Mis

Il territorio di Mis è stato immediatamente preda, e lo è tuttora, di speculatori/affaristi senza scrupoli che, in applicazione della formula “più case (in questo caso seconde) equivale a più sviluppo e più progresso per l’intera comunità residente e per il territorio”, si sono impadroniti di buona parte delle aree agricole di potenziale sviluppo (art. 21.6) e nel giro di pochi anni sono sorti ex novo, come da concessioni rilasciate a scopo turistico e con il supporto (purtroppo) di alcuni Amministratori (sic!), n. 5 mini condomini e due villette, per totali 22 appartamenti e ricavandone altri 10 (dai 3 precedenti), sempre a scopo turistico, dalla ristrutturazione di un edificio storico (casa + stalla e fienile), complessivamente 32 unità abitative, alle quali ne vanno aggiunte altre 5 di imminente realizzazione.

Da recente indagine, svolta in base conoscenza personale diretta del paese e tenendo conto anche degli appartamenti derivati dal recupero, a scopo turistico, di immobili fatiscenti (loc. Mis di Sotto) effettuato negli anni 1970 - 1980, la situazione immobiliare di Mis è la seguente:

- N. 40 appartamenti di proprietà di censiti e utilizzati come prima casa;
- N. 11 appartamenti di proprietà di censiti e tenuti a disposizione;
- N. 5 appartamenti di proprietà di nostri compaesani residenti all'estero (AIRE);
- N. 88 appartamenti di proprietà di non residenti (case per ferie).

Dai predetti numeri risulta evidente la sproporzione tra prime case e case per ferie ed è immaginabile e comprovato che l'utilizzo saltuario di queste seconde, anche per brevi periodi, crea pesanti disagi alla popolazione residente (viabilità interna, parcheggi, sgombero neve, provvista generi alimentari e, in prospettiva, carenza idrica, depurazione, ecc.).

La popolazione di Sagron Mis non vive di turismo, ma vive **(e bene)** prevalentemente di Luxottica, società che ha contribuito e contribuisce in maniera determinante e da decenni a fermare l'esodo di famiglie giovani e mantenere stabile la popolazione residente. Non ci sono disoccupati.

Le attività commerciali storicamente operanti nel territorio, aventi anche risvolto turistico (1 locanda + negozio generi alimentari, 1 bar + negozio generi alimentari a Sagron; 1 locanda + negozio generi alimentari, 1 bar/locanda e 1 bar /ristorante/affittacamere a Mis), hanno da tempo cessato ogni attività. Dimostrazione pratica che a Sagron Mis il turismo, soprattutto riferito alle seconde case, non porta né occupazione stabile né sviluppo sociale ed economico, elementi indispensabili per la sopravvivenza del Comune.

Il territorio di Sagron Mis è molto limitato e non si presta ad ulteriore urbanizzazione, salvo volerlo snaturare delle sue peculiarità e trasformarlo in un sobborgo turistico di alcune città venete.

In questo contesto credo sia pura follia consentire l'occupazione di ulteriore suolo per costruire case o edifici a scopo turistico solo ed unicamente per rimpinguare le tasche di qualche immobiliare.

Mi permetto quindi di effettuare le seguenti osservazioni/richieste riferite all'intero territorio comunale:

1. **Non vengano inserite in cartografia nuove aree agricole di potenziale sviluppo insediativo** (art. 21.6), **specialmente se in zone attualmente integre.**
2. **Nelle aree "edilizia mista di bassa densità** (art. 13.1) **non siano ammessi fabbricati turistici.**
3. **L'art. 21.6** delle Norme di Attuazione dovrebbe essere riformulato con la seguente finalità: **"Nelle zone agricole di potenziale sviluppo insediativo sono vietate le edificazioni a scopo turistico".**
"Nelle aree di insediamenti misti di espansione sono vietate le edificazioni a scopo turistico".
(Rilevo che il Comune non ha il Piano attuativo a fini speciali di Edilizia Abitativa per cui, probabilmente, non è possibile applicare la riserva del 50%).
4. **Eventuali compensazioni urbanistiche vengano effettuate all'interno della stessa Area (Sagron o Mis).**
5. **Prevedere pesanti sanzioni in caso di costruzioni relative a concessioni ottenute con qualche sotterfugio** (prestanomi o altro). Le sanzioni potrebbero essere: demolizione di quanto costruito e rimessa in pristino dei luoghi; confisca e acquisizione gratuita del bene alla proprietà comunale.

Distinti saluti.
Sagron Mis, 26.03.2023

Broch Marino



Mitt. BROCH LUCIANA

Via del Lazzaretto, 15/b

20043 VANZAGO MI

Cell. 3495498774

Vanzago, 22/03/2023

Spett.le

UFFICIO TECNICO – URBANISTICA

COMUNE DI

38050 SAGRON MIS (TN)

Oggetto: Richiesta di variazione PRG – Comune di Sagron Mis

Io sottoscritta LUCIANA BROCH – nata a Belluno il 14.10.1950 residente a Vanzago (MI) Via del Lazzaretto 15/b
Cod. Fisc. BRCLCN50R54A757V chiedo che:

- la particella **n. 903/1**, di mia proprietà, sita a Mis in Via Miramonti, 4 sia destinata ad area agricola, come già richiesto con mia raccomandata A.R. del 09.02.2021, escludendo, ovviamente , l'area di pertinenza della casa come segnalato sulla variazione n. 29 del PRG.
- la particella **n. 174/2**, di mia proprietà, sita in Via Miramonti località Mis – non venga considerata zona storica.
- la particella **n. 973/2**, variazione n. 13 del PRG, di mia proprietà, sita a Mis, attualmente considerata come residenziale in fascia di rispetto cimiteriale, non venga modificata.

Distinti saluti.

Luciana Broch

CHENET ESTER
Via Miramonti, 8
38050 Sagron Mis (TN)

Spett.
**UFFICIO TECNICO URBANISTICO
COMUNE DI SAGRON MIS**

Sagron Mis, 27 marzo 2023

OGGETTO: richieste di variazione al Piano Regolatore Generale (PRG) e osservazioni alle proposte delle varianti avanzate.

Io sottoscritta CHENET ESTER, nata a Sagron Mis (TN) il 01.02.1957 e residente in Via Miramonti n. 8, Sagron Mis (TN) C.F.: CHNSTR57B41H666S, avendo preso visione dell'Avviso pubblicato in data 31.01.2023 per la presentazione delle osservazioni inerenti alle varianti del PRG, in qualità di cittadino del suddetto Comune

CHIEDO

- che il fabbricato identificato con la particella n. 174/2.1, di mia proprietà e sito in Via Miramonti - Sagron Mis non venga considerato edificio soggetto a regolamentazione della zona storica;
- che il fabbricato identificato con la particella 175/1, ubicato in Via Miramonti n. 8 - Sagron Mis, venga tolto da zona storica e venga inserito come semplice fabbricato ad uso abitativo;
- che il punto 30 del PRG, sempre di mia proprietà e situato in Via Miramonti - Sagron Mis rimanga area residenziale;

- che la variazione indicata con n. 13 particella 973/3 di mia proprietà venga lasciata invariata, cioè residenziale in fascia di rispetto cimiteriale.

Di seguito riporto alcune osservazioni in merito alle varianti già avanzate e pubblicate nell'Avviso del 31.01.2023:

- variazioni indicate con n. 1 e n. 25: passaggio da terreno agricolo di pregio a terreno fabbricabile

Il programma presentato in fase di campagna elettorale, per le elezioni comunali dell'attuale Amministrazione, riferiva che non sarebbe stata data alcuna concessione per la costruzione di nuove strutture, in favore della ristrutturazione dei vecchi edifici.

- variazione indicata con n. 31: passaggio da terreno agricolo di pregio a terreno fabbricabile

Su questo terreno esistono già due fabbricati, per i quali si auspica un'eventuale ristrutturazione, evitandone così il deterioramento; tale passaggio, però non deve favorire la speculazione edilizia, che concorrerebbe a deturpare il patrimonio naturalistico, valore per il quale la zona è attualmente ambita.

Cordiali Saluti.

Ester Chenet



Alla cortese attenzione del

Sig. Sindaco del

Comune di Sagron Mis

Via Parrocchia, 9

38050 SAGRON MIS (TN)

OGGETTO: Revisione del Piano Urbanistico Comunale.

La sottoscritta LOSS Maria Caterina, nata a Feltre (BL) il 4 febbraio 1960, chiede che sia presa in considerazione una propria esigenza a carico della P.Ed n. 192 in C. C. SAGRON MIS, Via Gavada, 1, di cui è proprietaria.

La P. Ed. 192 è composta da due fabbricati affiancati, un "tabià" ed una casa di abitazione da lungo tempo disabitata e bisognosa di interventi radicali.

E' nelle intenzioni della mia famiglia demolire e ricostruire la casa di abitazione.

Tuttavia, essendo la stessa tenuta per gran parte della giornata "in ombra" dal fabbricato tabià, distante circa tre metri, riteniamo che una buona soluzione sia quella di "traslare" verso valle la localizzazione del nuovo fabbricato, al fine di sfalsarlo rispetto al fienile.

Approssimativamente la facciata a monte del nuovo fabbricato andrebbe a coincidere con la facciata a valle del vecchio.

Disponibile a fornire ulteriori chiarimenti, auspico l'accoglimento della presente istanza.

Saluto e ringrazio per l'attenzione.

LOSS MARIA CATERINA

Loss Marie Caterina

Sagron Mis, 26 marzo 2023

Marcon Cristiano
Via Parrocchia, 5
38050 SAGRON MIS

Spett.le
Comune di Sagron Mis
Alla c. a. del Sindaco
Depaoli Marco
Via Parrocchia, 9
38050 SAGRON MIS

OGGETTO: Osservazioni variante al PRG.

Con la presente chiedo la conversione della p.fond. 2/2 C.C. Sagron Mis in area residenziale.

Cordiali saluti.

Sagron Mis, 14 marzo 2023

Marcon Cristiano


OGGETTO: **Osservazione alla Variante al P.R.G.** del Comune di Sagron Mis su:

- 1) aree di potenziale sviluppo insediativo
(art. 21,6 Aree agricole delle Norme di Attuazione)
- 2) interrati baite.

Il sottoscritto geom. Nicolò Orler, residente a Mezzano (Tn) in Via Don Luigi Bonat, 6,
- rilevato che nelle norme di attuazione del PRG, adeguate alla L.P. 15/2015 ed al RUEP, all'art. 21 aree agricole, comma 6. sono previste (confermate dalla precedente pianificazione) aree per "potenziale sviluppo insediativo", che ricomprende oltre ad attività produttive ecc. anche la possibilità di residenza ordinaria, ma in maniera non ben definita e disciplinata.

Con la presente

CHIEDE

1) nell'ambito della adozione definitiva, di provvedere alle opportune considerazioni e di apportare alle Norme di Attuazione quelle specificazioni ritenute utili al fine di evitare possibili fenomeni speculativi e garantire un controllo rigido da parte del Consiglio Comunale sulle possibilità edificatorie, in questi siti "di potenziale sviluppo insediativo", tramite deliberazione e tramite convenzione urbanistica.

Mezzano, 17/03/2023

In fede

Spett. Le AMM.NE
COMUNE DI SAGRON MIS
VIA PARROCCHIA
SAGRON MIS (TN)

OGGETTO: **Osservazione alla Variante al P.R.G.** del Comune di Sagron Mis su:
- strutture in legno Starbox e case sugli alberi

Il sottoscritto geom. Nicolò Orlor, residente a Mezzano (Tn) in Via Don Luigi
Bonat, 6,

con la presente

CHIEDE

al fine di creare attrattiva turistica, come avviene in altri luoghi alpini, di inserire la possibilità di realizzo di "Starbox" ("scatole di legno"), strutture di limitate dimensioni che permettono di aprire il tetto e godere della visione notturna del firmamento e di inserire la possibilità di realizzo di case sugli alberi, con le modalità ritenute più opportune dalla Amministrazione Comunale.

Mezzano, 19/03/2023

In fede

Spett.Le Amm.ne Comunale di Sagron Mis
Via Parrocchia
Sagron Mis (Tn)
comune@pec.comune.sagron-mis.tn.it
segreteria@comune.sagron-mis.tn.it

Oggetto: Osservazione alla Variante al P.R.G. di Sagron Mis

Il sottoscritto Damiano Dalla Sega, residente a Primiero S.M. di C. (Tn) in
Via Bedolè loc. Pieve

- presa visione della variante al P.R.G. di Sagron Mis (Variante puntuale anno 2022) ed in particolare della TAV.1P produttivo;
- ravvisato che la Variante n.03 prevede il cambio di destinazione d'uso da area residenziale B1 a area agricola art. 21.13 (p.ed. 168/2 e p.ed. 309 e parte p.f. 908/10;
- rilevato che allo stato attuale sono in corso lavori atti al mantenimento della area residenziale e degli immobili in essa compresi;
- evidenziato che con tutta probabilità in un primo momento la proprietà aveva richiesto il cambio di destinazione d'uso, accolto nell'ambito della redazione del PRG; per vari motivi la redazione del PRG si è poi protratta a lungo nel tempo, e nel contempo tale intendimento di cambio d'uso sembra essere venuto meno, anche perché appare che l'allora richiedente (vedi All.02 lista delle proposte di variante n.5) abbia ceduto questa proprietà a terzi.

Alla luce della mutata situazione nel tempo, tenuto conto dei cambiamenti di intenti e di proprietà, prodottisi nello scollamento dei tempi di PRG,

con la presente

CHIEDE

una riconsiderazione della destinazione d'uso dell'area in Variante n.03.

Cordiali saluti
Damiano Dalla Sega

Primiero S.M. di C., 01-02-2023

