



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica subordinata

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 4 /2025 DEL 31 marzo 2025

OGGETTO: Comune di **Primiero San Martino di Castrozza** – Variante al Piano Regolatore Generale. Rif. delib. cons. n. 52 del 30 ottobre 2024 – adozione preliminare (prat. 3139).

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, “Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale”;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, “Legge provinciale per il governo del territorio”;
- visto il d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, “Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15”;

L’anno 2025, il giorno 31 del mese di marzo alle ore 10:30, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata in videoconferenza con nota prot. n. 136732 di data 17 febbraio 2025, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale. I partecipanti invitati alla Conferenza si sono connessi alla videoconferenza con un device informatico dotato di connessione internet, browser o apposita app “meet” di Google, di microfono e telecamera. I partecipanti sono riconosciuti fisicamente, per mezzo della webcam in dotazione. Si è quindi preso atto delle presenze e dei pareri pervenuti come di seguito indicato:

Nome e Cognome	ente /servizio	Qualifica /titolo	parere/delega
	Comune di Primiero San Martino di Castrozza	Assessore	Giacobbe Zortea
	Comune di Primiero San Martino di Castrozza	Ufficio tecnico	Arch. Marco Fincato
	Comune di Primiero San Martino di Castrozza	Ufficio tecnico	Arch. Chiara Benetti
	Comune di Primiero San Martino di Castrozza	Progettista	Arch. Vittorio Cerqueni
	Comune di Primiero San Martino di Castrozza	Segretaria Comunale	Dott. Sonia Zurlo
	Servizio Bacini Montani		Parere Prot. n. 249519 del 26/03/2025
	Servizio Foreste		

	Servizio prevenzione rischi e CUE - Ufficio previsioni e pianificazione		Parere Prot. n. 170728 del 27/02/2025
	Servizio Geologico		Parere Prot. n. 222816 del 17/03/2025
	APPA – Settore qualità ambientale		Parere Prot. n. 189975 del 06/03/2025
	Servizio Impianti a fune e Fondo comuni confinanti		
	Servizio Agricoltura		Parere Prot. n. 267124 del 02/04/2025
	Servizio Turismo e Sport		Parere Prot. n. 257431 del 28/03/2025
	Agenzia per la Depurazione		Parere Prot. n. 148080 del 20/02/2025
	Umst Soprintendenza per i beni e le Attività culturali		Parere Prot. n. 223135 del 18/03/2025
Ing. Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Presidente	
Arch. Giulia Berti	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Relatrice	

Il Presidente, in relazione alle disposizioni in materia di anticorruzione, chiede a ogni soggetto presente di dichiarare l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse ovvero eventuali ragioni di convenienza o di sconvenienza in relazione alla propria presenza e partecipazione all'esame della variante al PRG in argomento.

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 10.35.

Si prende atto che il Servizio Foreste e il Servizio Geologico, seppur convocati alla conferenza di pianificazione, tramite la nota sopra richiamata, sono risultati assenti e non essendo pervenuto nel frattempo alcun parere per le parti di competenza si intendono acquisiti gli assensi di tali strutture secondo quanto disposto all'art. 37, comma 6, della l.p. 15/2015.

Premessa

In data 30 ottobre 2024, con deliberazione consiliare n. 52, pervenuta in data 12 novembre 2024, il Comune di Primiero San Martino di Castrozza ha adottato una variante generale al proprio PRG. In data 10 febbraio 2025, con nota prot. 114026, il procedimento è stato sospeso per un periodo di 90 giorni per esigenze istruttorie.

Con nota prot. n. 136732 di data 17 febbraio 2025 è stata convocata la Conferenza di Pianificazione per l'esame della variante per il giorno 31 marzo 2025.

Elementi della variante

La variante è costituita dagli elaborati cartografici, dalla relazione illustrativa, dal documento di verifica preventiva del rischio idrogeologico, dal documento di rendicontazione urbanistica, dalle norme di attuazione con le opportune versioni di raffronto così come indicati in delibera .

Ai fini dell'adozione definitiva, si richiama che tutti i documenti di piano (es. cartografia, relazione apparato normativo, etc.) dovranno porre in evidenza le integrazioni adottate e le modifiche apportate a seguito dell'adozione preliminare e alle integrazioni richieste in occasione della Conferenza di pianificazione. Le integrazioni dovranno essere rese evidenti e distinte da quelle introdotte in adozione preliminare/nelle diverse fasi del procedimento.

2

Obiettivi e contenuti della variante

Il rappresentante del Comune di Primiero San Martino di Castrozza ha aperto la conferenza di pianificazione dichiarando che l'obiettivo principale della variante in esame è favorire lo sviluppo turistico di elevata qualità nel territorio comunale, attraverso la realizzazione di strutture ricettive di fascia alta, tipologia attualmente non presente sul territorio. A tal fine sono state introdotte, su sollecitazione dei proponenti, due nuove aree alberghiere. La prima iniziativa è di nuovo insediamento, in una posizione che completerebbe il perimetro dell'edificato esistente; la seconda è proposta in ampliamento di un'area alberghiera esistente già disciplinata da piano attuativo, che si trova sul sedime di un deposito inerti dismesso.

Modifiche ai contenuti del PUP

Rispetto ai contenuti del PUP, si rileva che vengono ridotte un'area agricola di pregio (art. 38 NTA) e in misura minore un'area sciabile del PUP.

Usi civici

La delibera di adozione preliminare riporta che la variante non interessa aree gravate da usi civici.

3

Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015

In tema di autovalutazione, si osserva che è stato presentato tra gli elementi della variante, il documento di rendicontazione urbanistica. Tale strumento è finalizzato alla verifica della coerenza delle previsioni con gli obiettivi e contenuti del PRG e con quanto stabilito dalla pianificazione sovraordinata: *l'autovalutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso dei PRG e dei piani dei parchi naturali provinciali la valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza con la valutazione dei PTC o, se non approvati, del PUP.* In merito a tali contenuti si rileva la necessità di approfondire alcuni temi, evidenziando quanto segue.

La variante n. 2 opera una significativa riduzione di un'area destinata ad agricola di pregio ai sensi dell'art. 38 del PUP; richiamando che le agricole di pregio costituiscono invarianti del Piano urbanistico provinciale, si ritiene che la modifica, di fatto non coerente con la pianificazione sovraordinata, non sia adeguatamente trattata nell'ambito dell'autovalutazione.

La relazione illustrativa, in merito alla stessa modifica, fa riferimento ad una "ridefinizione" dell'agricola di pregio, giustificata dalle caratteristiche intrinseche dell'area in esame che, secondo quanto riportato, ne inficerebbero la valenza paesaggistica fino a determinarne il "declassamento" e rendendone quindi possibile la trasformazione urbanistica. Si richiama tuttavia che ai sensi dell'art. 38 delle norme del PUP, i PRG possono ridurre le agricole di pregio solo nei casi previsti al comma 6.

4

Considerate le valutazioni presentate dal Comune e preso atto della particolare natura dell'area in oggetto (che risulterebbe corrispondere a una discarica inerti dismessa) si osserva che l'Amministrazione comunale sembra piuttosto intendere la volontà di attuare una cosiddetta precisazione dei perimetri dell'agricola di pregio, che può essere effettuata nell'ambito del PRG ai sensi dell'art. 37 c.9, come richiamato dall'art. 38 c.11 delle NTA del PUP, dove si stabilisce che *i piani regolatori generali, (inoltre), possono: a) precisare i perimetri delle aree agricole attenendosi ai criteri indicati nel comma 4 dell'articolo 11 e individuare ulteriori aree agricole, stabilendone la normativa d'uso.*

L'art. 11, c.4. riporta che *i piani regolatori generali possono precisare i perimetri delle aree di tutela ambientale attenendosi ai seguenti criteri di delimitazione:*

- a) uso di limiti fisici evidenti, come viabilità, corsi d'acqua, orografia, cambi di coltura, limite delle aree boscate, e coerenti con i caratteri dell'area considerata;
- b) in mancanza di limiti fisici evidenti, definizione di limiti prefissati, come fasce di grandezza uniforme o curve di livello;
- c) in mancanza dei limiti di cui alle lettere a) e b), uso di limiti amministrativi o catastali.

Tutto ciò premesso, si evidenzia che la modifica di un'invariante del PUP costituisce un intervento con carattere di eccezionalità, che pertanto va attentamente ponderato e adeguatamente sostenuto sotto il profilo sia paesaggistico-ambientale che normativo, con particolare riferimento ai contenuti dell'art. 11 c. 4 delle NTA del PUP.

Un ulteriore elemento di incoerenza con la pianificazione sovraordinata è la modifica dell'area sciabile introdotta con la var. 1. A tale proposito, richiamando anche quanto sopra esposto, si evidenzia la necessità di dare adeguatamente conto della modifica introdotta e di fornire il dovuto approfondimento con lo strumento di autovalutazione della variante.

5

Si osserva infine che il documento di rendicontazione fa riferimento all'obiettivo del PUP che riguarda la "salvaguardia del territorio, paesaggio e ambiente". I probabili profili di contrasto delle nuove previsioni con tale obiettivo sono risolti attraverso un richiamo alla necessaria valutazione dei progetti da parte della Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della comunità -CPC, a garanzia della coerenza paesaggistica delle modifiche introdotte.

6

Si evidenzia che l'obiettivo relativo alla salvaguardia del territorio non appare adeguatamente soddisfatto. Si richiama la necessità di integrare gli aspetti di salvaguardia ambientali e paesaggistici della variante nella fase pianificatoria – al fine di guidare di conseguenza la progettazione degli interventi – anziché demandare la tutela del paesaggio esclusivamente a valutazioni ex post.

Limitazione al consumo di suolo – art. 18 della l.p. 15/2015

Rispetto all'introduzione delle due nuove aree alberghiere, il documento di rendicontazione riporta che gli obiettivi della variante in esame riprendono gli obiettivi fissati dal PUP relativi allo sviluppo del comparto turistico; non sono tuttavia affrontati i temi legati alla limitazione del consumo di suolo, così come imposto dall'art. 18 della legge provinciale 15/2015.

L'art. 18, c. 1 lett. e, 2 bis) ammette infatti la previsione di nuove aree destinate alla realizzazione di esercizi alberghieri, escluse le residenze turistico-alberghiere, realizzati secondo criteri che consentano l'innalzamento della qualità dell'offerta turistica e che rispondano a elevati standard di qualità architettonica ed efficienza energetica, solo con riguardo ad aree agricole di cui all'articolo 37 delle norme di attuazione del PUP contigue ad aree già insediate e se sono dimostrati, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20 integrata con idonee valutazioni di carattere socio-economico in ordine alle esigenze di qualificazione e completamento dell'offerta turistica del territorio di riferimento, l'assenza di soluzioni alternative, con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate, e la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio.

7

Si evidenzia la necessità di effettuare gli approfondimenti sopra indicati attraverso lo strumento di autovalutazione della presente variante.

Sentiti i rappresentanti del comune di Primiero San Martino di Castrozza in merito agli obiettivi e contenuti del presente piano, il presidente della conferenza di pianificazione procede alla lettura dei pareri pervenuti.

Turismo e sport

Il servizio Turismo e sport, per i profili di competenza si è espresso come di seguito riportato.

“La variante in esame si pone l'obiettivo di riposizionare la località di San Martino di Castrozza come destinazione turistica internazionale di lusso, promuovendo la realizzazione di strutture ricettive di elevata qualità architettonica e ambientale, attente ai temi del risparmio energetico e dell'armoniosa integrazione paesaggistica. La variante si concentra principalmente sull'ampliamento e l'individuazione di nuove aree alberghiere, intervenendo su due diversi siti in prossimità dell'abitato di San Martino:

8

- Località Pez Garait (variante n. 1): viene prevista una nuova area alberghiera di 15.465 mq, trasformando un'esistente area agricola locale, in parte destinata anche a pista di sci da discesa. La previsione dell'area sciabile, sita a monte dell'area soggetta a variante, rimane invariata in quanto ritenuta complementare alla struttura ricettiva.

- Località Col (variante n. 2): viene previsto l'ampliamento dell'area alberghiera esistente da 3.840 mq a 16.014 mq, attraverso la riduzione di un'area agricola di pregio e la trasformazione di un'area residenziale. Il sito è stato utilizzato in passato come discarica di inerti e presenta ancora oggi riporti di terreno dovuti ad interventi di spianamento e sistemazione; l'Amministrazione ritiene pertanto che l'area non presenti le caratteristiche formali funzionali e il valore paesaggistico propri di un'area agricola di pregio e possa dunque essere valutata una ridefinizione della destinazione d'uso.

La previsione delle nuove aree alberghiere si rifà all'articolo 18, comma 1, lettera e) 2 bis della legge provinciale del 4 agosto 2015, n. 15, che regola il consumo di suolo consentendo l'individuazione di "nuove aree destinate alla realizzazione di esercizi alberghieri, escluse le residenze turistico-alberghiere, realizzati secondo criteri che consentano l'innalzamento della qualità dell'offerta turistica e che rispondano a elevati standard di qualità architettonica ed efficienza energetica". Per quanto di competenza dello scrivente Servizio, si segnalano i seguenti aspetti.

1) Al fine di garantire un effettivo innalzamento della qualità dell'offerta turistica, si propone di prevedere, quale requisito per l'edificazione di tali aree, considerato quanto previsto dalla norma citata, l'ottenimento da parte delle nuove strutture alberghiere del livello di classificazione più elevato (5 stelle) e/o l'apprestamento di dotazioni o la previsione di servizi che possano contribuire ad innalzare sostanzialmente la qualità dell'offerta turistica della località. Lo scrivente Servizio si rende disponibile ad un confronto con il Comune al fine di individuare congiuntamente detti standard qualitativi.

2) Rimettendo la valutazione finale alla competente struttura provinciale, in riferimento al requisito previsto dalla suddetta norma di garantire elevati standard di efficienza energetica, si ritiene che l'attuale previsione, che si limita a richiedere il raggiungimento della classe energetica A per le nuove strutture alberghiere, sia quella basica rispetto agli standard normativi vigenti. Ben sapendo che la Direttiva europea n. 2024/1275 del 24 aprile 2024 sulla prestazione energetica nell'edilizia (EPBD – Energy performance of building directive) - la quale stabilisce che tutti gli edifici privati di nuova costruzione dovranno essere a emissioni zero a partire dal 2030 - è tuttora in attesa di recepimento, si suggerisce che le NTA prevedano il raggiungimento di prestazioni energetiche minime più elevate.

3) Le NTA ammettono, per le aree alberghiere oggetto di variante, parametri edificatori molto elevati. Detta previsione è chiaramente funzionale al raggiungimento della scala richiesta per garantire la redditività delle strutture, considerato il vincolo di legge - contenuto nell'articolo 18, comma 1, lettera e) 2 bis della l.p. 15/2015 - alla loro realizzazione secondo criteri che consentano l'innalzamento della qualità dell'offerta turistica e che rispondano a elevati standard di qualità architettonica ed efficienza energetica. L'esigenza è comprensibile e la scelta è del tutto coerente con le politiche turistiche provinciali ove siano perseguiti i predetti obiettivi di crescita qualitativa posti a fondamento della previsione urbanistica, nel rispetto del citato articolo di legge. Tuttavia, vista la collocazione dell'area in loc. Col in un contesto paesaggistico di particolare pregio, si invita a valutare - alternativamente - un approccio più cauto con rinvio a strumenti di pianificazione attuativa (si richiama quanto previsto dall'art. 49 co. 4 della l.p. 15/2015) o, comunque, la previsione di strumenti tali da consentire un più efficace governo delle scelte edificatorie.

4) Al fine di migliorare la fruibilità della località turistica da parte di residenti e turisti, vista la posizione dell'area in loc. Pez Garait sul limitare dell'abitato di San Martino di Castrozza, si invita a valutare la possibilità di prevedere la cessione di una parte della superficie edificabile alla collettività per uso pubblico (per funzioni, nel verde, eventualmente carenti nella località).

5) L'area interessata dalla variante cartografica in loc. Pez Garait si trova, come già detto, sul limitare tra l'abitato e le aree agricole e a bosco esistenti. In questo contesto, al fine di garantire un'offerta turistica di elevato standard qualitativo, è fondamentale che la progettazione della struttura ricettiva promuova un raccordo armonioso tra il costruito e il paesaggio circostante. Oltre alla corretta indicazione già considerata dalle NTA di prevedere piani inferiori sfalsati, si suggerisce di prescrivere la realizzazione di ampi spazi verdi, sia in copertura sia attorno agli edifici, in continuità con l'ambiente naturale.

Per quanto riguarda **l'area sciabile del PUP** coinvolta dalla modifica pianificatoria prevista in **loc. Pez Gaiart** e identificata come variante n. 1 nella relazione tecnica, si osserva quanto segue.

La contenuta, in termini di superficie, parziale trasformazione dell'area sciabile in area alberghiera non crea pregiudizi all'adozione della variante in quanto allo stato attuale l'area non è utilizzata dal sistema "piste-impianti" e non risultano previsioni di allestimento di piste da sci che, in ogni caso, valutati gli spazi residui dall'adozione della variante in questione, potrebbero rientrare nelle piste da sci e relativi impianti di risalita di dimensioni limitate, come individuate all'art 2 della l.p. 7/87 e all'art 22 del Regolamento per l'esecuzione della medesima legge e conseguentemente potrebbero essere realizzate in mancanza di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici. In base alle considerazioni sopra esposte, si esprime parere favorevole alla variante al PRG del Comune di Primiero San Martino di Castrozza subordinatamente alle indicazioni riportate".

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

In tema di interferenze delle nuove previsioni con quanto stabilito dalla Carta di sintesi della Pericolosità approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 379 del 18 marzo 2022, sono pervenuti i pareri del Servizio Bacini Montani e Prevenzione Rischi e CUE, che di seguito si riportano:

Servizio Bacini Montani

“Per gli aspetti di competenza, esaminata la documentazione di piano pervenuta, si esprime quanto segue.

VARIANTE 01

Si ritiene la variante ammissibile in quanto non interferisce significativamente con aree critiche per fenomeni alluvionali (area a pericolosità residua bassa della CaP, che si traduce in penalità P1 della CSP). Tuttavia considerato che la stessa si posiziona tra due corsi d'acqua si richiama quanto riportato nell'Allegato C della delib. n. 379 d.d. 22/03/2022 per le “Aree con penalità trascurabile o assente”: “In tali aree, per gli interventi di trasformazione edilizia, il progettista incaricato, mediante la relazione geologica quando prevista dalle Norme Tecniche per le Costruzioni o approfondimenti specifici, considera le eventuali misure precauzionali da adottare soprattutto per gli interventi che ricadono in prossimità di aree con livello di penalità maggiore.”

9

VARIANTE 02

Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un'area a penalità APP della CSP. Prende atto dello studio di compatibilità a firma del Dr. For. Filippi Gilli allegato alla documentazione di Piano e precisa quanto segue.

Lo studio affronta in maniera non sempre pertinente le criticità idrauliche legate al reticolo idrografico che interessa l'area di variante e non inquadra in modo corretto le disposizioni normative della CSP. Ciò premesso si ritiene la variante ammissibile in virtù della superficie non estesa che interessa l'area a penalità APP prescrivendo tuttavia quanto segue:

10

- l'area a penalità APP non deve essere interessata da interventi edilizi;

- qualsiasi intervento / utilizzo dell'area deve garantire la continuità e la salvaguardia del reticolo idrografico; - in merito alla prescrizione dello studio di compatibilità (Capitolo 11 'Interventi proposti') “di una corretta gestione delle scogliere che sostengono il terrapieno su cui sono localizzati i fabbricati e le loro pertinenze: il verificare annualmente e dopo ogni evento piovoso significativo lo stato di manutenzione delle opere è misura di buon senso e di corretta gestione del territorio” si precisa che tale attività di monitoraggio e manutenzione è a carico del gestore delle strutture previste sull'area di variante;

- in relazione all'adozione di misure di mitigazione della pericolosità a carattere gestionale, previste anch'esse al Capitolo 11 dello studio di compatibilità, si precisa che è onere del gestore dell'area valutare il possibile verificarsi di eventi meteo avversi che comportano fenomeni di piena e, di conseguenza, in questo caso, la necessità di attivare le misure di gestione previste. Le sole allerte a livello provinciale, alle quali fa riferimento lo studio, non si reputano essere uno strumento adeguato per attivare le misure di gestione, in quanto le dimensioni dei bacini idrografici che interessano il versante li rendono suscettibili soprattutto ad effetti di fenomeni temporaleschi difficilmente prevedibili a livello provinciale”.

Si riporta che il **Servizio Prevenzione rischi e CUE**, per quanto di competenza esprime parere favorevole alla variante non rilevando criticità.

11

Agricoltura

A seguito della lettura dei pareri di merito pervenuti dai servizi competenti, interviene in conferenza il Servizio Agricoltura, che rileva l'incompatibilità della var. n. 2 con la vigente destinazione dell'area ad agricola di pregio e riporta i contenuti del parere di seguito trascritto:

“- La variante n. 1 consiste in un'importante trasformazione di area agricola locale in area alberghiera per complessivamente 15465 mq, mentre l'adiacente variante n. 1A consiste nella presa di fatto di strada locale esistente (365 mq di area agricola locale). Essendo area agricola non provinciale e limitrofa all'abitato di S. Martino di Castrozza, non si esprimono obiezioni.

12

- La variante n. 2 consiste nell'ampliamento di un'area alberghiera esistente (da 3840 mq a 16014 mq), trasformando area residenziale (941 mq) e area agricola di pregio del PUP (11167 mq). Pur essendo uno stralcio rilevante, emerge dalla documentazione di variante che quest'area nel tempo fu fruita come discarica inerti e successivamente a sterri e riporti tali da definire la conformazione attuale “poco naturale”, con presenza di rampe, scogliere, basamenti in cls, strada asfaltata, piazzali e deposito legname. Con questi presupposti emerge una scarsa attitudine alla produzione agricola, pertanto non si esprimono obiezioni di merito. Sotto il profilo giuridico, va chiarito se la zona oggetto dello stralcio vada considerata area agricola di pregio del PUP - nel qual caso la variante può essere approvata solo in presenza di idonea compensazione secondo quanto stabilito dall'art. 38 comma 7 della N.A. del P.U.P. - oppure non vada considerata tale in quanto così classificata per errore e stralciabile d'ufficio.

A livello generale, si raccomanda all'amministrazione comunale di farsi parte attiva, presso i soggetti gestori dei futuri compendi alberghieri, per l'attivazione di protocolli di uso dei prodotti locali "km zero", ossia per la valorizzazione nella somministrazione di pasti e bevande dei prodotti agricoli espressione del territorio del Primiero, oltre che del Trentino in generale".

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In tema di tutela dell'ambiente, si riporta il parere pervenuto da Appa, Settore qualità ambientale:

"TUTELA DEL SUOLO

L'art. 251 del d.lgs. 152/2006 prevede che "le regioni, sulla base dei criteri definiti dall'Agenzia per la protezione dell'ambiente e per i servizi tecnici (ex APAT oggi ISPRA), predispongano l'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica", inoltre l'art. 77bis del Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, approvato con d.P.G.P. 26 gennaio 1987, n. 1-41/Legisl. E s.m.i. (TULP) al comma 10 prevede che "l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente predisponga l'anagrafe dei siti da bonificare, in osservanza delle disposizioni statali in materia.

L'inserimento di un sito nell'anagrafe deve risultare dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), nonché da un'apposita appendice tecnica al piano regolatore generale dei comuni interessati, che - in deroga alle leggi provinciali vigenti - è approvata e progressivamente aggiornata da ciascun comune sulla base dei dati dell'anagrafe. L'inserimento di un sito nell'anagrafe deve inoltre essere comunicato all'ufficio tecnico erariale competente". Il sopra citato art. 18 secondo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stato abrogato e sostituito dall'art. 30 terzo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. A tal fine risulta quindi necessario segnalare nella cartografia del piano, nonché corredare di specifica norma, i siti che l'Anagrafe di cui sopra individua all'interno del territorio comunale, come di seguito specificati:

Siti inseriti in Anagrafe		
Codice	Denominazione	Gruppo
SIB204001	EX DISCARICA RSU LOC Giasinozza Sud- Transacqua	Discariche SOIS bonificate
SIB204002	EX DISCARICA RSU LOC. CALTENA - Transacqua	Discariche SOIS bonificate
SIB204004	EX DISCARICA RSU LOC Giasinozza Nord - Transacqua	Discariche SOIS bonificate
SIB201002	EX DISCARICA RSU RIFUGIO PRADIDALI - Tonadico	Discariche SOIS bonificate
SIB201003	EX DISCARICA RSU LOC. MALGA PALA - Tonadico	Discariche SOIS bonificate
SIB201004	EX DISCARICA RSU LOC. LEDE - Tonadico	Discariche SOIS bonificate
SIB174001	EX DISCARICA RSU RIFUGIO ROSETTA - Siror	Discariche SOIS bonificate

Ai fini di una corretta pianificazione, i siti riportati in tabella devono essere individuati nella cartografia del PRG attraverso un apposito retino sovrapposto all'attuale destinazione d'uso, con uno specifico rimando nelle Norme di attuazione. Attualmente, i siti di ex discariche RSU SOIS bonificate vengono individuati in Anagrafe sull'intera particella catastale, oppure non hanno un'area specifica, ma solamente un'indicazione del sito: l'ADEP - "Ufficio Ciclo dei rifiuti e bonifiche dei siti contaminati" si sta adoperando per ridefinire la corretta perimetrazione delle ex discariche RSU SOIS bonificate presenti sul territorio provinciale, pertanto l'esatta estensione areale dei siti sopra riportati deve essere verificata presso tale ufficio. Per quanto riguarda i Siti oggetto di procedimento vi è il "Sito potenzialmente inquinato" a Siror in Loc. CAMOI (SPI174004 EX DISCARICA RSU) con acque sotterranee contenenti ammoniaca, ferro e manganese facente parte delle "Discariche NON SOIS non bonificate" con "Procedimento in corso" per il quale si possono richiedere ulteriori informazioni alla U.O. Rifiuti e bonifica dei siti della scrivente Agenzia. In merito alle discariche per rifiuti inerti, preme evidenziare che la pianificazione vigente si basa su un Piano Comprensoriale per lo smaltimento dei rifiuti inerti approvato negli anni '90 e successivamente aggiornato per stralci. In base ai nostri archivi, per il territorio comunale di Primiero San Martino di Castrozza risultano tre discariche di inerti non presenti nel Prg: la prima denominata "MADONNA DELLA LUCE" (Tonadico); per le altre due una è denominata "CAMOI" (Siror) e l'altra "PERGHER" (Siror). Si evidenzia che tale indicazione costituisce previsione urbanistica sovraordinata al PRG, pertanto sarebbe necessario, in un'ottica di pianificazione del territorio, tenerne memoria all'interno del PRG con il perimetro definito dal Piano Comprensoriale. Per quanto riguarda la Variante al PRG in oggetto si sono verificate eventuali interferenze con le matrici ambientali sovrapponendo tali shapefile a quelli forniti relativi alle Varianti proposte in cui non si sono verificate interferenze. Per questo motivo, con le premesse di cui sopra, si ritiene di poter dare parere positivo alla suddetta adozione preliminare al PRG del Comune di Primiero San Martino di Castrozza.

Agenzia per la depurazione

In merito alle verifiche rispetto al supposto utilizzo a discarica dell'area in loc. Col, si è espresso il Servizio Gestione degli impianti dell'Agenzia per la depurazione, con il seguente parere di merito:

“Con riferimento alla vostra nota (...), considerato che le varianti oggetto di esamina non interessano gli impianti e le condotte dello scrivente e che dalla documentazione in nostro possesso non risulta la loc. Col, area interessata dalla variante n. 2, in passato sia stata utilizzata come discarica con la presente si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole.

Si precisa infine che da un'attenta verifica del PRG vigente è emerso quanto segue :

- Depuratore di San Martino di Castrozza (p.f. 1931/3 e 1942/3 C.C. Siror di proprietà di “Provincia Autonoma di Trento Patrimonio Indisponibile”): La fascia di rispetto del depuratore deve essere adeguata a quella definita con la delibera di Giunta Provinciale 10002 dd. 12/09/97 (per maggior chiarezza vedasi gli Allegati 1, 2, 3 e 4) ;

- Norme di Attuazione del PRG : devono essere inseriti/aggiornati i riferimenti e le disposizioni previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per le fasce di rispetto dei depuratori per adeguarle alle disposizioni introdotte con la D.G.P. n 850 dd. 28 aprile 2006 (allegato 5).”

Analisi della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Come detto nelle premesse, la variante intende introdurre una nuova area alberghiera in località Pez Gaiart, a monte dell'abitato di San Martino di Castrozza, e ampliarne una seconda in loc. Col, in un'area isolata in ambito montano destinata in parte ad agricola di pregio, con lo scopo di realizzare due nuove strutture ricettive di fascia alta per favorire uno sviluppo turistico di qualità nella zona di riferimento.

Per quanto riguarda l'area in loc. Col, var. 2, si evidenzia che la consistente porzione in ampliamento (oltre 11.000 mq) dell'area alberghiera esistente insiste su un'area agricola di pregio. Il Comune, a sostegno della modifica, riporta che l'ambito in esame non presenterebbe le caratteristiche proprie dell'agricola di pregio, trattandosi di una superficie risultante dal rinverdimento di una ex discarica inerti, caratterizzata da un profilo morfologico visibilmente artificiale e da una scarsa qualità dei terreni.

Interpellati i servizi provinciali competenti, il comune ha rilevato che non vi sono testimonianze, negli archivi provinciali, della presenza in passato di una discarica nell'area indicata; tuttavia la preesistenza sarebbe testimoniata sia dalla memoria storica degli abitanti della zona che dalla riconoscibile conformazione del terreno. Preso atto di quanto dichiarato, dello stato dei luoghi, e presa visione delle ortofoto storiche, si ritiene attendibile l'interpretazione fornita dall'Amministrazione comunale in merito alle origini dell'area. La relazione riporta inoltre che è stata affidata a un professionista una indagine ambientale preliminare, e in attesa dei risultati dell'analisi dei campioni prelevati, a conferma dell'ipotesi della presenza di una discarica si è riscontrata la presenza di materiale rimaneggiato con presenza di laterizi. Ai fini dell'adozione definitiva si rileva la necessità di verificare e riportare i risultati definitivi dell'indagine condotta. Il progettista del piano interviene sull'argomento, riportando che negli archivi comunali è stata ritrovata una pratica autorizzatoria riferita ad un riporto di materiale di scarto sull'aerea in parola. Si raccomanda di integrare gli elaborati con tutti gli elementi utili. Si suggerisce inoltre una verifica presso la comunità di Valle di Primiero in considerazione della competenza esercitata, anche in passato, in tema di pianificazione di discariche per materiali inerti.

La precisazione dell'agricola di pregio, motivata dagli elementi paesaggistici e ambientali di cui sopra, va definita secondo i criteri indicati nel comma 4 dell'art. 11 delle NTA del PUP. A tale proposito si rimanda alle osservazioni espresse nel paragrafo di questo parere dedicato all'autovalutazione del piano.

La nuova area alberghiera di variante 2 ricomprende inoltre un'area esistente soggetta a un piano attuativo che prevedeva la realizzazione di una quota di residenza oltre alle funzioni ricettive già esercitate. La nuova norma, introdotta con art.39 c.6.9.5, prevede invece la sola funzione ricettiva e stabilisce i nuovi parametri edificatori. Tali parametri, in particolare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,9 mq/mq e l'altezza massima di 19 m, prefigurano un intervento di evidente impatto paesaggistico ambientale, in particolare in riferimento al contesto peculiare nel quale l'intervento è inserito. Si raccomanda una più precisa declinazione relativa ai criteri di misurazione di tali parametri in considerazione della tipologia edilizia prospettata e soprattutto si evidenzia la necessità di introdurre in norma gli opportuni elementi di controllo (altezza dei fronti, numero di piani, etc.) fine di governare tali parametri, nonché di definire le caratteristiche architettoniche e

distributive dell'intervento, allo scopo di assicurare un armonico inserimento delle nuove strutture nel contesto paesaggistico nonché gli elevati standard di qualità architettonica richiesti dall'art. 18 c. 1 lett. 2Bis della l.p. 15/2015.

La variante n. 1, in loc. Pez Gaiart, introduce una nuova area alberghiera in un'area agricola in continuità con l'abitato a monte di San Martino. Tale previsione determina una parziale riduzione di un'area sciabile esistente nella parte a valle dell'ambito coinvolto. In sede di conferenza, chiariti dal Servizio scrivente gli aspetti di contrasto con il PUP (cfr paragrafo relativo alla autovalutazione del piano), il rappresentante del comune ha esposto che la previsione di impianto a fune e piste da sci posta a monte della variante n. 1 rimane invariata e che la proprietà intende svilupparla e valorizzarla con la realizzazione di un "campo scuola" da proporre con l'offerta turistica complessiva. L'ambito è accessibile da una strada esistente, che serve anche ulteriori edifici a monte, e che viene individuata nel PRG come var. 1A.

18

Per quanto riguarda la disciplina edificatoria relativa alla nuova area alberghiera di var. 1, si esprimono le medesime considerazioni esposte per la var. 2; in questo caso ai margini dell'abitato si intende introdurre una potenzialità edificatoria anche maggiore (Uf 1,3 mq/mq e altezza massima 27,5 m). Come discusso in conferenza di pianificazione, in riferimento alle altezze si comprende la necessità di assicurare un indice elevato per poter lavorare a più livelli come suggerisce la morfologia del luogo; tuttavia, si è ribadito, è necessario che lo strumento urbanistico contenga le indicazioni per governare l'applicazione di tali parametri.

A tale proposito, in conferenza di pianificazione e in accordo con l'ufficio tecnico comunale si è discussa inoltre la necessità di subordinare entrambi gli interventi all'approvazione di due piani attuativi, che risultano non solo opportuni ma anche obbligatori ai sensi dell'art. 50 c. 5 a) della l.p. 15/2015, che stabilisce che i piani attuativi *sono obbligatori quando sono espressamente previsti dal PRG e nei seguenti casi: a) per l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici oppure di un rilevante insieme di unità immobiliari, anche in un unico edificio, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica di aree già edificate, quando è necessaria l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o il loro adeguamento.*

19

A integrazione di quanto espresso in sede di conferenza, considerati la consistenza degli interventi e il pregiato quadro paesaggistico del contesto di riferimento, si evidenzia all'Amministrazione comunale l'opportunità di avvalersi della consulenza del Comitato per la cultura architettonica e il paesaggio presso l'Osservatorio del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento.

20

Norme di Attuazione

In riferimento ai contenuti delle norme di attuazione del PRG in esame, oltre a quanto sopra esposto si evidenziano le seguenti osservazioni puntuali:

- le nuove aree alberghiere sono disciplinate entro l'art. 39 – *Insedimenti di edilizia mista*, titolo non coerente con la destinazione urbanistica impressa. Il riferimento riportato in cartografia non rimanda al comma corretto.

21

- i nuovi articoli delle NTA fanno riferimento alla disciplina delle distanze contenuta nell'art. 55 delle stesse norme: si segnala che quest'ultimo articolo contiene degli errori, in particolare per quanto riguarda la disciplina riferita alle aree non destinate all'insediamento. Si raccomanda di correggere secondo quanto stabilito dalla normativa provinciale di settore.

- non sono stati stralciati dal testo normativo i contenuti riferiti al piano attuativo vigente in Loc Col, che viene sostituito con la presente variante.

Beni culturali

In tema di tutela e valorizzazione dei beni culturali presenti sul territorio comunale, La Soprintendenza per i beni e le attività culturali ha espresso il nulla osta alle previsioni introdotte dalla variante in esame.

22

Osservazioni

Riguardo alle osservazioni di privati, pervenute direttamente o indirettamente a questo Servizio, ferma restando la competenza del Comune all'adozione delle scelte di piano e all'esame delle osservazioni presentate nel periodo di deposito degli atti, si rileva che il presente parere contiene

23

esplicitamente o implicitamente risposta adeguata rispetto ai relativi contenuti critici qualora gli stessi assumano rilevanza al fine della valutazione di competenza della Provincia.

Conclusione

Ciò premesso, al fine dell'approvazione del piano si ritiene che i contenuti della variante al PRG di Primiero San Martino di Castrozza debbano essere approfonditi e integrati secondo le osservazioni di merito sopra esposte.

La seduta è chiusa alle ore **10.55**

Il Presidente della Conferenza

- Ing. Guido Benedetti -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

GB/