



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE in loc.
San Martino di Castrozza**

- ANNO 2024 -
- ADOZIONE DEFINITIVA -

NORME DI ATTUAZIONE

Estratto articoli modificati: art. 55 comma 6 – strade;
art. 58 - Disciplina dei Piani Attuativi
- in c.c. Siror - San Martino - PC N2 loc.Col
-in c.c. Tonadico - 14. PC N1 loc.Pez Gaiart
con modifiche e/o integrazioni a seguito della Conferenza di Pianificazione Verbale n.4/2025 del 31-03-2025

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



TITOLO IV – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 55 – Strade

(...)

6. La larghezza delle fasce di rispetto si misura:

- dal limite stradale per strade esistenti e strade da potenziare;
- dall' asse stradale per strade di progetto.
- *in c.c. di Siror si specifica “dal centro del simbolo per i raccordi o svincoli”*

in c.c. di Siror e Transacqua si specifica e si prescrive:

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE						
	ALL' INTERNO DEI CENTRI ABITATI E DELLE AREE DESTINATE ALL' INSEDIAMENTO			FUORI DEI CENTRI ABITATI E DELLE AREE DESTINATE ALL' INSEDIAMENTO		
	ESISTENTI	ESISTENTI DA POTENZIARE	DI PROGETTO	ESISTENT I	ESISTENTI DA POTENZIARE	DI PROGETTO
3 CATEGORIA	5	25	35	20	40	60
4 CATEGORIA	5	15	25	15	30	45
VIABILITÀ LOCALE	5	7,5	10	10	20	30

(...)

TITOLO V - I PIANI ATTUATIVI

Art. 58 - Disciplina dei Piani Attuativi

IN C.C. SIROR

(...)

SAN MARTINO:

(...)

- PC N2 - PIANO ATTUATIVO – PROGETTO CONVENZIONATO

AREA ALBERGHIERA loc. COL

Per l'area alberghiera contrassegnata da apposito simbolo (PC N1) in loc. Col a San Martino di C. sulla Tav.3 Zonizzazioni, c.c. di Siror, si stabiliscono i seguenti parametri edificatori:

- Superficie utile netta (SUN) max : 12.500 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria : 0,9 mq/mq
- RC max : 50%
- interrati max : in deroga all'art.6.4 delle presenti norme di attuazione non viene applicata nessuna limitazione alla realizzazione di volumi interrati.
- altezza massima dell'edificio (Hm) : 18 m (*)
- lunghezza max del fronte: basamenti e seminterrati 150 m, blocchi fuori terra 50 m, saranno adottate misure di mitigazione dei fronti con idonee soluzioni.
- numero di piani max: n.5 di cui max n.3 composti da piani completamente fuori terra.
- Distanze da confini : vedi norma provinciale
- Distanze da edifici : vedi norma provinciale
- Distanza da strade : vedi art. 55

All'interno del Piano Attuativo è possibile derogare alle distanze tra singoli corpi edilizi emergenti, come già previsto dalle leggi provinciali.

(*) = *calcolata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrispondente alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio (per tetti piani) o a metà falda (per coperture inclinate).*

Riferimenti legislativi

Il Piano attuativo dovrà tener conto delle relative disposizioni contenute nella Legge Provinciale n.15 del 04-08-2015 e s.m.i. e nel Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (R.U.E.P.) in esecuzione della L.P.15/2015 D.P.P. n.8-61/Leg del 19.05.2017 e s.m.i. nonché nella Legge Provinciale sulla ricettività Turistica 15-05-2002 n.7 e s.m.i. in merito agli esercizi alberghieri.

Vincolo di destinazione d'uso alberghiero

All'interno del Piano Attuativo le aree sono vincolate all'uso alberghiero. Non è ammessa la R.T.A.. L'Amm.ne Comunale non applica quanto permesso dall'art. 119 “disposizioni per le aree turistico- ricettive” comma 2 quinquies della L.P. 15/2015 in merito alla possibilità di imprimere all'area una diversa destinazione d'uso.

Requisiti qualitativi minimi degli interventi ricettivi : Standard ambientali minimi.

Si deve rispettare almeno uno dei seguenti standard:

- edificio a energia quasi zero (NZEB);
- classificazione energetica non inferiore ad A4, secondo normativa nazionale vigente;
- ottenimento di certificazione ambientale (es. CasaClima, LEED, ITACA, equivalente europea).

Inserimento paesaggistico

In sede di approvazione del piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di inserimento paesaggistico che analizzi:

- l'articolazione planivolumetrica;
- l'interazione tra i nuovi volumi e le preesistenze edilizie;
- l'orientamento rispetto alla pendenza;
- le visuali pubbliche effettivamente interessate con identificazione delle visuali "sensibili";
- l'integrazione dell'impianto edilizio con gli elementi naturali preesistenti anche attraverso opere di rinaturalizzazione;
- l'organizzazione degli spazi liberi, con particolare attenzione alla transizione tra l'edificato e le fasce verdi esterne (boscate e non);
- le soluzioni architettoniche e ambientali di mitigazione;
- l'utilizzo di materiali e articolazioni formali coerenti con il contesto;

e soddisfi quanto prescritto dalla L.P. 15/2015 in merito agli elaborati progettuali dei piani attuativi e dal R.U.E.P. in merito ai contenuti dei piani attuativi.

Spazi verdi

Al fine di raccordare in maniera armoniosa il costruito con il paesaggio circostante, lo sviluppo del piano attuativo dovrà porre particolare attenzione all'inserimento delle nuove strutture nel paesaggio, anche attraverso l'utilizzo di coperture verdi nei piani parzialmente interrati, nonché attorno alle strutture edilizie ed in continuità con l'ambiente naturale. Per un migliore inserimento paesaggistico, i piani inferiori devono essere sfalsati lungo la linea di massima pendenza del terreno naturale o sistemato; l'integrazione dovrà avvenire anche mediante opere di modellazione del terreno, rinverdimento, inserimento di scarpate verdi e soluzioni tecniche atte a ridurre l'impatto visivo complessivo.

Relazione geologica

L'intervento dovrà conformarsi a quanto stabilito dallo "Studio di compatibilità in fase di pianificazione" del dott. E. Filippi Gilli del 10-2024 e successiva nota integrativa del 04-08-2025, che potrà essere aggiornato da ulteriori eventuali successivi approfondimenti derivanti dalle risultanze delle verifiche progettuali effettuate in fase di redazione di piano attuativo.

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 (allegato C deliberazione GP n.379 del 18-3-2022)

Convenzione

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale, finalizzata p.es. alla realizzazione di opere di urbanizzazione, al recupero di aree prative da aree a bosco, ecc. e definendo i termini, modalità di esecuzione e le garanzie finanziarie.

Si attiveranno protocolli di uso di prodotti locali, al fine della valorizzazione nella somministrazione di pasti e bevande.

Nell'ambito della convenzione, per gli interventi ricettivi si dovranno rispettare i seguenti **requisiti qualitativi minimi : Requisiti di eccellenza turistica.**

- classificazione alberghiera di alta qualità (minimo 5 stelle);

Si deve inoltre rispettare almeno uno dei seguenti standard:

- appartenenza a circuiti o marchi di qualità riconosciuti a livello internazionale (es. Relais & Châteaux, Leading Hotels, Preferred, Virtuoso, ecc.);
- offerta integrata di servizi accessori ad alto valore aggiunto (spa, ristorazione gourmet, servizi wellness, kids club, ecc.) dimostrata nel piano attuativo.

Tali requisiti saranno valutati in sede di approvazione del piano attuativo, ed assumeranno valore vincolante.

Nell'ambito della concezione dovrà essere stabilito il periodo di apertura minima annuale della struttura ricettiva.

IN C.C. TONADICO

(...)

14. PC N1 - PIANO ATTUATIVO – PROGETTO CONVENZIONATO

AREA ALBERGHIERA loc. PEZ GAIART

Per l'area alberghiera contrassegnata da apposito simbolo (PC N1) sulla TAV. P.6.2 loc. Pez Gaiart a San Martino di Castrozza, c.c. di Tonadico II, si stabiliscono i seguenti parametri edificatori:

- Superficie utile netta (SUN) max : 19.000 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria : 1,3 mq/mq
- RC max : 60%
- interrati max : in deroga all'art.6.4 delle presenti norme di attuazione non viene applicata nessuna limitazione alla realizzazione di volumi interrati.
- altezza massima dell'edificio (Hm) : 25,90 m (*)
- lunghezza max del fronte: basamenti e seminterrati 150 m, blocchi fuori terra 50 m. saranno adottate misure di mitigazione dei fronti con idonee soluzioni.
- numero di piani max: n.7 di cui max n.4 composti da piani completamente fuori terra.
- Distanze da confini : vedi norma provinciale
- Distanze da edifici : vedi norma provinciale
- Distanza da strade : vedi art. 55

All'interno del Piano Attuativo è possibile derogare alle distanze tra singoli corpi edilizi emergenti, come già previsto dalle leggi provinciali.

(*) = *calcolata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrispondente alla differenza tra la linea di spiccatto e la linea di estradosso dell'ultimo solaio (per tetti piani) o a metà falda (per coperture inclinate).*

Riferimenti legislativi

Il Piano attuativo dovrà tener conto delle relative disposizioni contenute nella Legge Provinciale n.15 del 04-08-2015 e s.m.i. e nel Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (R.U.E.P.) in esecuzione della L.P.15/2015 D.P.P. n.8-61/Leg del 19.05.2017 e s.m.i. nonché nella Legge Provinciale sulla ricettività Turistica 15-05-2002 n.7 e s.m.i. in merito agli esercizi alberghieri.

Vincolo di destinazione d'uso alberghiero

All'interno del Piano Attuativo le aree sono vincolate all'uso alberghiero. Non è ammessa la R.T.A.. L'Amm.ne Comunale non applica quanto permesso dall'art. 119 "disposizioni per le aree turistico- ricettive" comma 2 quinquies della L.P. 15/2015 in merito alla possibilità di imprimere all'area una diversa destinazione d'uso.

Requisiti qualitativi minimi degli interventi ricettivi : Standard ambientali minimi.

Si deve rispettare almeno uno dei seguenti standard:

- edificio a energia quasi zero (NZEB);
- classificazione energetica non inferiore ad A4, secondo normativa nazionale vigente;
- ottenimento di certificazione ambientale (es. CasaClima, LEED, ITACA, equivalente europea).

Inserimento paesaggistico

In sede di approvazione del piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di inserimento paesaggistico che analizzi:

- l'articolazione planivolumetrica;
- l'interazione tra i nuovi volumi e le presenze edilizie limitrofe;
- l'orientamento rispetto alla pendenza;
- le visuali pubbliche effettivamente interessate con identificazione delle visuali "sensibili";
- l'integrazione dell'impianto edilizio con gli elementi naturali preesistenti anche attraverso opere di rinaturalizzazione;
- l'organizzazione degli spazi liberi, con particolare attenzione alla transizione tra l'edificato e le fasce verdi esterne (boscate e non);
- le soluzioni architettoniche e ambientali di mitigazione;
- l'utilizzo di materiali e articolazioni formali coerenti con il contesto;

e soddisfi quanto prescritto dalla L.P. 15/2015 in merito agli elaborati progettuali dei piani attuativi e dal R.U.E.P. in merito ai contenuti dei piani attuativi.

Spazi verdi

Al fine di raccordare in maniera armoniosa il costruito con il paesaggio circostante, lo sviluppo del piano attuativo dovrà porre particolare attenzione all'inserimento delle nuove strutture nel paesaggio, anche attraverso l'utilizzo di coperture verdi nei piani parzialmente interrati, nonché attorno alle strutture edilizie ed in continuità con l'ambiente naturale. Per un migliore inserimento paesaggistico, i piani inferiori devono essere sfalsati lungo la linea di massima pendenza del terreno naturale o sistemato;

Relazione geologica

Rilevato che l'area si colloca tra due corsi d'acqua, *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* (allegato C deliberazione G.P. n.379 del 18-3-2022).

Convenzione

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale, finalizzata p.es. alla realizzazione di opere di urbanizzazione, al recupero di aree prative da aree a bosco, ecc. e definendo i termini, modalità di esecuzione e le garanzie finanziarie.

Si attiveranno protocolli di uso di prodotti locali, al fine della valorizzazione nella somministrazione di pasti e bevande.

Nell'ambito della convenzione, per gli interventi ricettivi si dovranno rispettare i seguenti **requisiti qualitativi minimi : Requisiti di eccellenza turistica.**

- classificazione alberghiera di alta qualità (minimo 5 stelle);

Si deve inoltre rispettare almeno uno dei seguenti standard:

- appartenenza a circuiti o marchi di qualità riconosciuti a livello internazionale (es. Relais & Châteaux, Leading Hotels, Preferred, Virtuoso, ecc.);
- offerta integrata di servizi accessori ad alto valore aggiunto (spa, ristorazione gourmet, servizi wellness, kids club, ecc.) dimostrata nel piano attuativo.

Tali requisiti saranno valutati in sede di approvazione del piano attuativo, ed assumeranno valore vincolante.

Nell'ambito della convenzione dovrà essere stabilito il periodo di apertura minima annuale della struttura ricettiva.

(...)