



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 PRELIMINARE -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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



Indice generale

- PREMESSA.....	2
- OBIETTIVO DI VARIANTE.....	2
- NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	2
- INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI.....	3
VARIANTE N.1 – N.1A.....	4
DESTINAZIONI D’USO IN VIGORE – VARIANTE – PROPRIETA’.....	5
CARTOGRAFIA.....	6
ORTOFOTO 2020.....	8
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	9
VARIANTE 2.....	14
DESTINAZIONI D’USO IN VIGORE – VARIANTE – PROPRIETA’.....	15
CARTOGRAFIA.....	17
ORTOFOTO 1973.....	19
ORTOFOTO 2006.....	20
ORTOFOTO 2011.....	21
ORTOFOTO 2015.....	22
ORTOFOTO 2020.....	23
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	24
- RENDICONTAZIONE URBANISTICA.....	32
- VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.....	32
- NORME DI ATTUAZIONE.....	32

RELAZIONE

La Variante al P.R.G. del Comune di Primiero San Martino di Castrozza - loc. San Martino di Castrozza, anno 2024, integra, modifica e/o sostituisce le previsioni dello strumento urbanistico in vigore, relativamente a due siti di Variante (Loc. Pez Gaiart e Loc. Col a San Martino di C.) come indicato in Cartografia, nonché integra, modifica e/o sostituisce l'art. 39 e l'art. 58 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore.

PREMESSA

Il turismo in trentino, con tutta la varietà delle sue manifestazioni, ha un ruolo di estrema importanza, tanto che può essere definito una delle colonne portanti dell'economia, componente primaria delle dinamiche occupazionali e di produzione del reddito, ed elemento trainante del mercato immobiliare e degli investimenti, che si riverberano nel settore degli equipaggiamenti del territorio, dalle strade ai trasporti, alle infrastrutture, incide profondamente nel tessuto sociale, innescando significativi processi di trasformazione culturale e comportamentale. Il turismo è componente rilevante nei processi insediativi e come utilizzatore delle risorse paesaggistiche e naturalistiche.

La pianificazione sovraordinata si è adoperata per un controllo delle espansioni, al fine di evitare il consumo indiscriminato del suolo, con il contenimento al massimo delle residenze private secondarie (le "seconde case") e sostenendo iniziative di sviluppo turistico qualitativo, e che consentono un uso prolungato delle strutture ricettive nelle varie stagioni.

OBIETTIVO DI VARIANTE

Posto che l'evoluzione e lo sviluppo del settore turistico è uno dei cardini della economia della Provincia, obiettivo di variante è il riposizionamento di San Martino di Castrozza come destinazione turistica internazionale di lusso, capace di offrire esperienze ed intrattenimento su base annuale, e capace di fornire esperienze uniche altamente qualificate e non semplici sistemazioni alberghiere. Al tempo stesso l'intento è quello di offrire le condizioni per la valorizzazione del potenziale umano e della tradizione della valle. Questi obiettivi devono essere raggiunti tramite tipi di intervento che si configurino come strutture ricettive ad altissima qualità architettonica ed ambientale, nonché di qualità di risparmio energetico, a basso impatto visivo, con l'intento di integrarsi in modo armonioso nel paesaggio.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Legge provinciale 04-08-2015 n.15

Legge provinciale per il governo del territorio

art. 18 *limitazione del consumo del suolo*

comma 1

lettera e) 2 bis)

INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI

Trattasi di un Varianti che interessano due ambiti in loc. San Martino di Castrozza, visibili in corografia 1:10.000 ed in mappa catastale nell'elaborato "Individuazione catastale delle varianti":

VARIANTE n.1 - n.1A – Loc. Pez Gaiart

VARIANTE n.2 – Loc. Col



VEDUTA D'INSIEME
VARIANTE 1 : Loc. Pez Gaiart

VARIANTE 2: loc. COL

Per la realizzazione di quanto prefissato negli obiettivi di Variante, si sono valutate anche possibili alternative che potessero interessare aree già esistenti o aree già insediate al fine del loro eventuale riuso.

Da una analisi delle aree insediative a San Martino, in c.c. Tonadico II, risulta che tali aree sono costituite prevalentemente "area residenziale" utilizzata e da poche aree alberghiere di ridottissima dimensione; in c.c. di Siror risulta che le aree alberghiere sono per lo più puntiformi e con superficie di scarsa ampiezza, e quelle poche con area maggiore non rientrano per vari fattori nei canoni di Variante (già utilizzate, posizione, ecc.) mentre le aree residenziali risultano utilizzate le aree sono pressoché sature.

Per tali motivi, in ambedue i casi (Var n.1 e n.2), l'appetibilità di aree esistenti da destinare al raggiungimento degli obiettivi di Variante descritti, è da escludere: le aree già insediate risultano inadatte, ammesso anche che fossero disponibili.

Va ricordato che la Variante n.1 è prevista in area adiacente all'insediato e la Variante n.2 è prevista in area che in parte assorbe area residenziale ed area alberghiera con due edifici esistenti ("aree già specificatamente destinate all'insediamento").

VARIANTE N.1 – N.1A

La **Variante n.1** riguarda un area prativa e con radi alberi in Loc. Pez Gaiart, sita a monte ed a ridosso di una strada pubblica Via Crode Rosse, nonché adiacente su due lati completi (Est e Sud) ad area residenziale “di recente formazione” facente parte dell’abitato di San Martino di C.; a Nord l’area prativa è tagliata (e racchiusa) da una strada, mentre ad Ovest è definita da un corso d’acqua con una fascia di alberi.

Vista la connotazione dell’area di Variante. ne risulta un inserimento che appare come integrazione e completamento del tessuto edilizio dell’abitato di San Martino di C..

L’intervento edilizio per una ricettività di altissima qualità in questo caso deve diventare un elemento di connessione armonica del tessuto urbano con il paesaggio stesso, per esempio usufruendo del pendio per la creazione di piani a scalare che ne seguono la pendenza, ne dissimulano l’ingombro, e permettono una maggiore integrazione tra “il costruito” e “l’intorno”.

L’obiettivo è quello di realizzare un hotel iconico, che sappia posizionarsi in termini di struttura e servizi come market leader sulle Alpi e volto ad offrire ai propri ospiti un’esperienza innovativa, che coniughi il benessere psico-fisico degli ospiti con la valorizzazione dell’identità locale in termini di tradizioni e di ambiente naturale.

La previsione è che un’importante parte di queste superfici sarà interrata e non visibile, tra cui parcheggi aree di impiantistica e di supporto, parte delle aree spa, ecc. allo scopo di minimizzare l’impatto visivo dello sviluppo dei corpi edilizi ed il sedime utilizzato.

Data la sua posizione, l’intervento edilizio non pregiudica le principali viste delle Pale di San Martino, ne quelle sui pendii prativi e boschivi circostanti.

Sotto l’aspetto dell’inserimento paesaggistico, ed a garanzia di un miglior inserimento possibile, si ricorda che l’area è soggetta ad autorizzazione della C.P.C.

Come dichiarato dalla Amm.ne Comunale l’area è già servita da idonee reti tecnologiche (idrica, elettrica, ecc.)

La **Variante 1A**, attigua alla Variante 1, ora segnata nel PRG in vigore come area agricola, non è altro che l’individuazione nella cartografica di PRG di strada locale esistente, come ben visibile da ortofoto. Tale strada serve diverse proprietà residenziali site a monte.



DESTINAZIONI D'USO IN VIGORE – VARIANTE – PROPRIETA':

La Variante n.1 e n.1A nel PRG in vigore è area agricola (art.48), non del PUP.

La variante n.1 interessa anche una parte di area individuata dal PRG come “impianti a fune” e “pista da sci di discesa” (art.46); tale area per impianti a fune e pista da sci di discesa si estende anche a monte e fuori dalla superficie interessata da Variante.

Si prevede il cambio di destinazione d'uso da area agricola ad area alberghiera.

La previsione di impianto a fune e pista da sci di discesa, sita a monte della Variante n.1 rimane invariata ed essendo della stessa proprietà viene ritenuta come una ottima potenzialità ed opportunità per un utilizzo come “campo scuola”, da agganciare alla offerta turistica complessiva. Tale area rimane ben definita essendo compresa tra strada “Via Crode Rosse” e nuovo insediamento alberghiero (Sud- a valle) , edifici residenziali (a Est) strada (Nord- a monte) e corso d'acqua e bosco (a Ovest).

Si evidenzia che nella cartografia del PRG in vigore è segnalata la presenza di “elettrodotto” con relativa fascia di rispetto (art.53), ma nella realtà l'elettrodotto è stato eliminato e sul terreno della Variante non risulta alcuna rete interrata; in base a ciò tale individuazione viene eliminata in ambito di Variante al PRG.

Come per altro riportato anche nella Rendicontazione Urbanistica, nella tavola della Carta del Paesaggio del PUP viene indicato schematicamente il limite dell'espansione dell'abitato (simbolo “L”).

Nelle “Linee Guida per la Pianificazione” - Carta del paesaggio allegata al PUP a pag.11 si cita: “*Nella CARTA DEL PAESAGGIO l'equilibrio urbanistico è delineato anche con due indicazioni che sono sia metodologiche che riferite alle specificità del luogo: limite espansione abitati e fronti di pregio e paesaggi di particolare pregio.*”

Dunque la simbologia del limite, oltre che per la grafica schematizzata ed indicativa applicata (simbolo L), anche per il PUP deve intendersi come “Guida” e come “Indicazione” del limite di espansione dell'abitato. In questa ottica il limite dell'insediato viene ad essere grosso modo quello rappresentato dalle curve di livello, al fine di rendere più armonico l'inserimento stesso.

VARIANTE n.1

In di C.C. Tonadico II°, le particelle catastali interessate sono:

P.FOND	DESTINAZIONE D'USO P.R.G. IN VIGORE	DESTINAZIONE D'USO VARIANTE AL P.R.G. SISTEMA PRODUTTIVO	PROPRIETA'
Parte di 61/1	- Aree agricole (art.48)	Area alberghiera A1 compatta (art. 39.6.3)	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di 64/1	- Aree agricole (art.48) - elettrodotto con fascia di rispetto (art. 53) - impianti a fune (art.46) - pista da sci di discesa (art.46)	Area alberghiera A1 compatta (art. 39.6.3)	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di 71/1	- Aree agricole (art.48) - elettrodotto con fascia di rispetto (art. 53)	Area alberghiera A1 compatta (art. 39.6.3)	Peak Properties Spv S.R.L.
71/16	- Aree agricole (art.48)	Area alberghiera A1 compatta (art. 39.6.3)	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di 71/17	- Aree agricole (art.48)	Area alberghiera A1 compatta (art. 39.6.3)	Peak Properties Spv S.R.L.

VARIANTE n.1A

71/20	- Aree agricole (art.48)	Strada locale esistente (art.55)	Peak Properties Spv S.R.L. Garbelotto – Impresa Viviani -Malavisi -Tamba – proprietari p.ed. 169 e altri
-------	--------------------------	----------------------------------	---

VARIANTE n.1

La superficie catastale interessata è di mq. 15.465, ora tutti in area agricola locale, di cui mq. 7841 previsti come pista da sci da discesa.

VARIANTE n.1a

La superficie catastale interessata è di mq. 365 ora tutti in area agricola



CARTOGRAFIA

Viene modificata la Cartografia di P.R.G. in vigore (adeguamento cartografico tavola P.6.2. S. Martino di C. deliberazione C.C. N.61 del 28-11-2018) con estratti cartografici relativi ai due differenti ambiti di Variante.

CRONISTORIA

A seguito della unificazione di quattro comuni (Fiera-Siror-Tonadico e Transacqua) la cartografia del nuovo Comune (Primiero S. Martino di C.), in ambito di adeguamento cartografico e/o correzione di errori materiali, è stata elaborata ed approvata in maniera distinta per le quattro località (ex Comuni di Fiera-Siror-Tonadico e Transacqua) del nuovo Comune, sulla base dei diversi "catasti". Per questi motivi esistono due riferimenti cartografici differenti, per i due siti di variante 1 e variante 2, riferiti rispettivamente al c.c. di Tonadico II° e al c.c. di Siror.

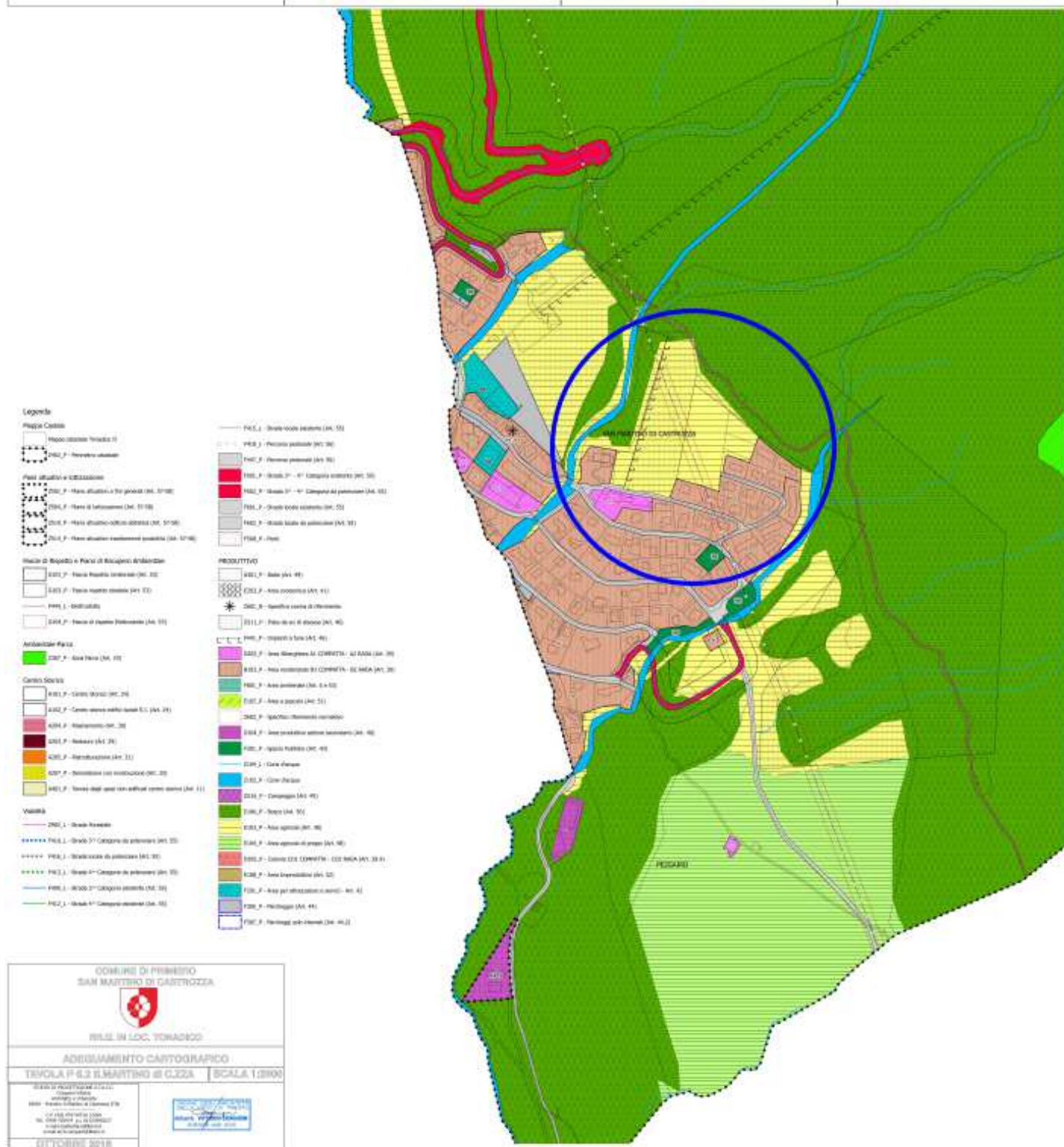
VARIANTE 1-1A – Loc. Pez Gaiart:

P.R.G. in loc. TONADICO - Tavola P.6.2 – Adeguamento cartografico – ottobre 2018

Nell'allegato specifico "CARTOGRAFIA" si riportano gli estratti relativi a:

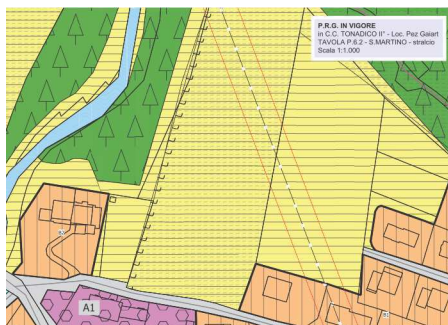
- estratto di cartografia del P.R.G. in vigore;
- estratto di cartografia del P.R.G. di variante;
- estratto della cartografia del P.R.G. di raffronto.

cerchio blu = AREA INTERESSATA DA VARIANTE N.1

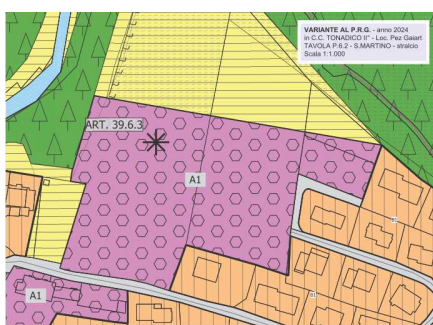


Tipo di cartografia allegata:

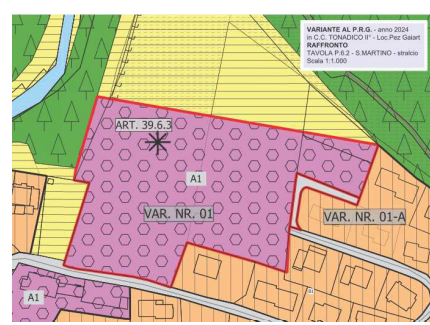
PRG IN VIGORE



VARIANTE 1-1A



RAFFRONTO



SISTEMA AMBIENTALE:

Tutte le aree interessanti le Varianti n.1 loc. Pez Gaiart e n. 2 loc. Col come precedentemente previsto dal PRG in vigore, rimangono in area di tutela ambientale, senza modifica delle rispettive tavole di sistema, mentre la Variante 1A (strada) rimane esterna all'area di tutela ambientale.

(Variante n.1)

PRG in loc. Tonadico :

Tavola P.9.1 – ambientale



(Variante 1A)

(strada locale esistente)

rimane esterna al sistema ambientale



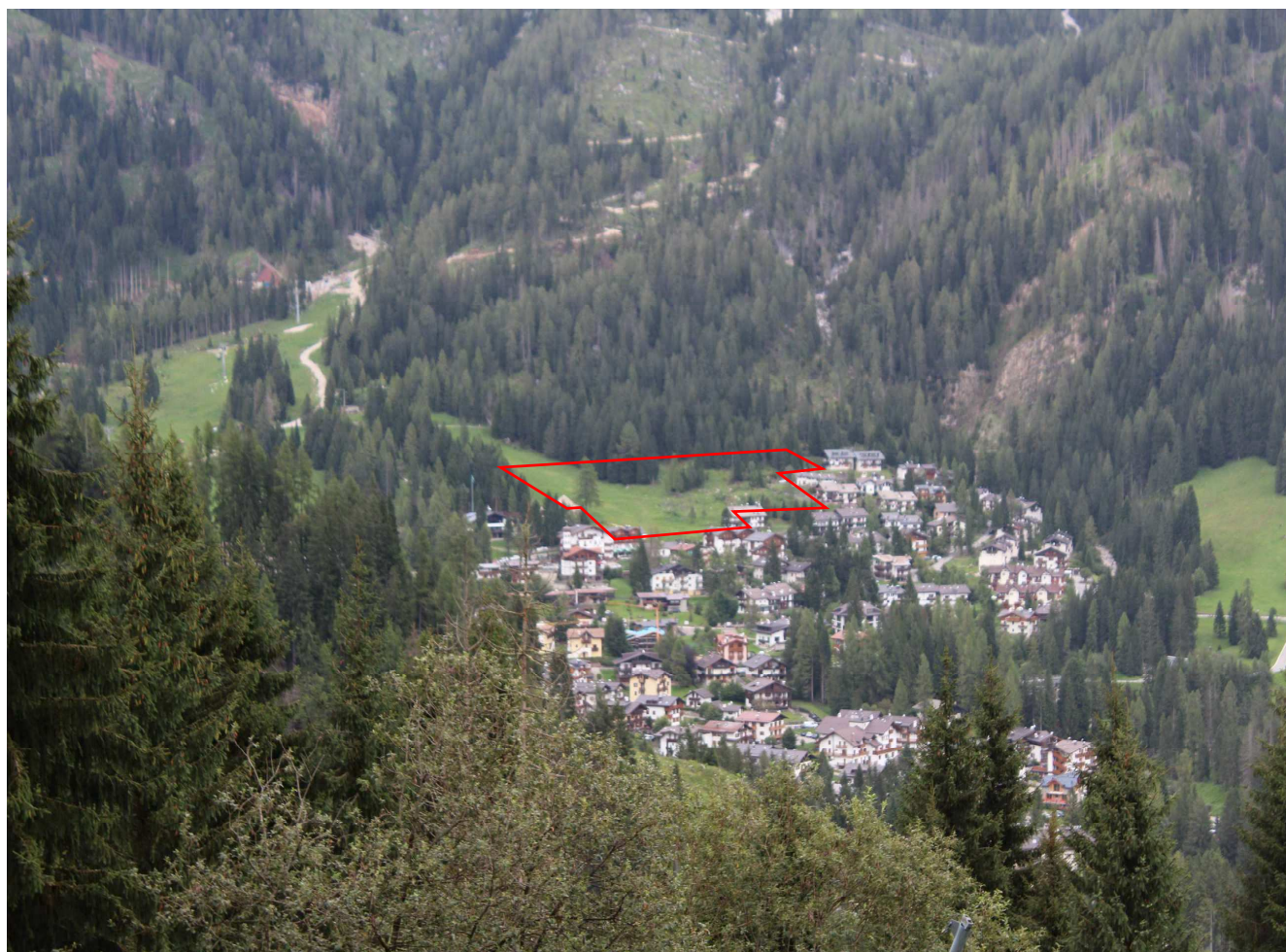


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

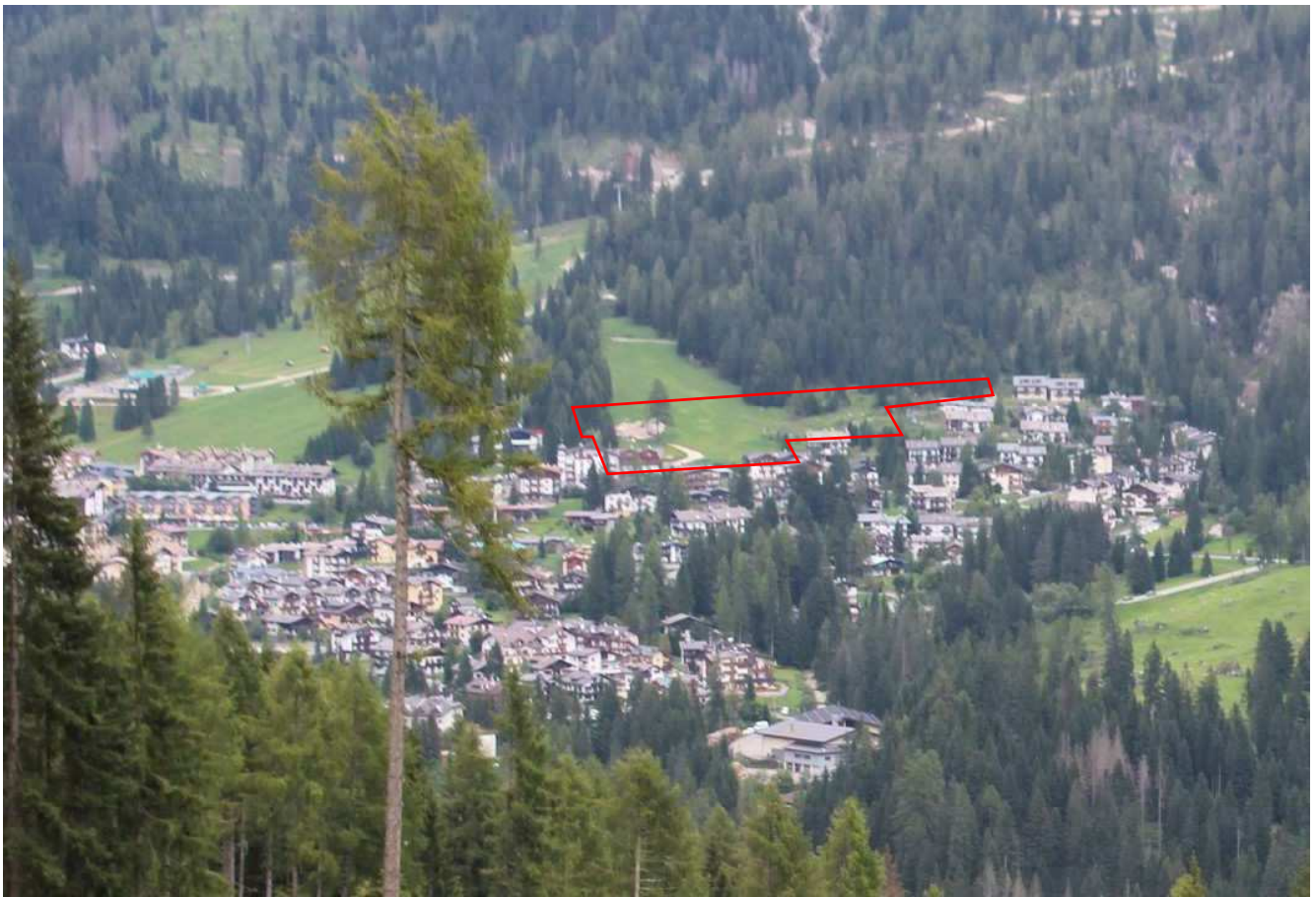


VEDUTA D'INSIEME
VARIANTE 1 : Loc. Pez Gaiart

VARIANTE 2: loc. COL



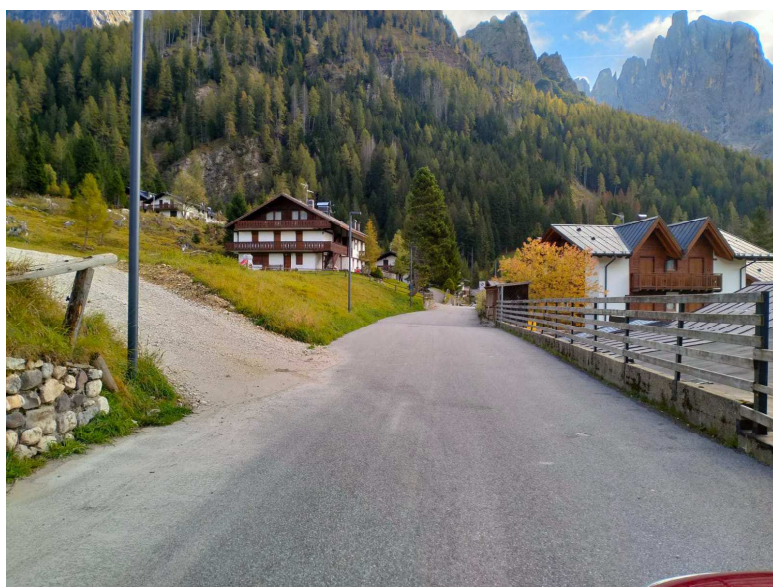
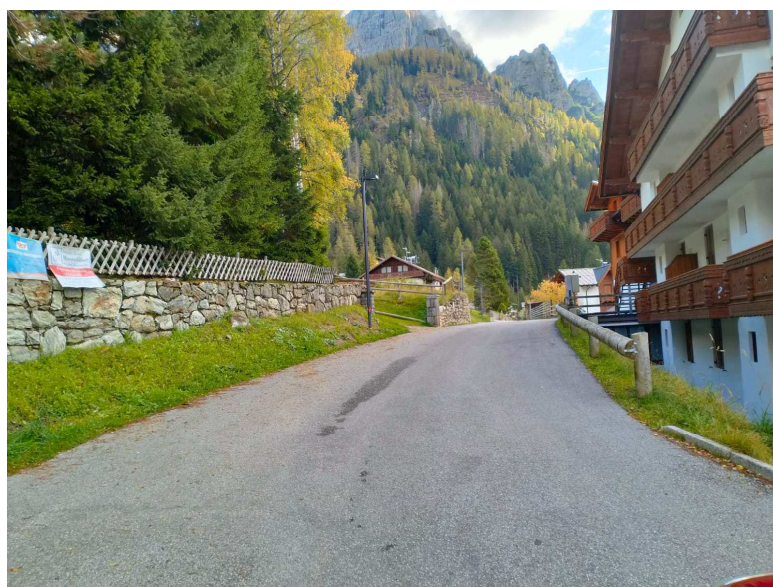
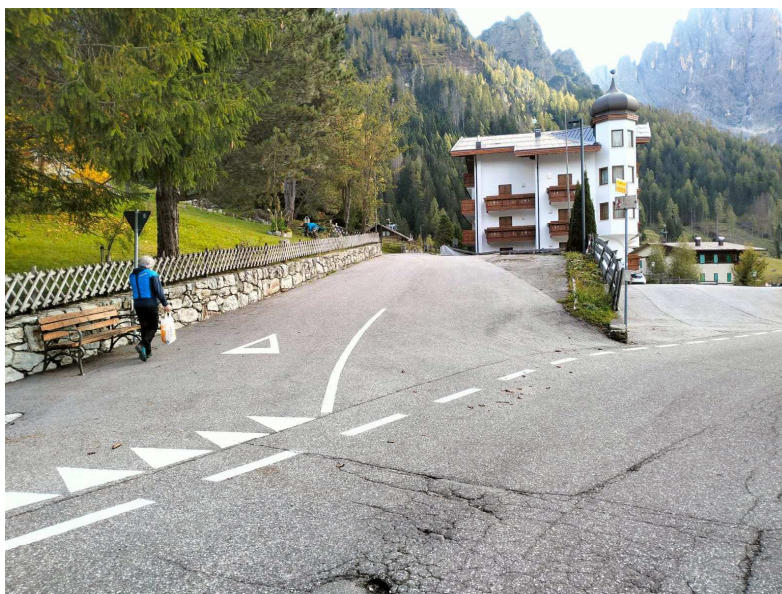
- VARIANTE 1 : loc. Pez Gaiart







ACCESSIBILITA' ALL'AREA DI VARIANTE 1



VARIANTE 2

La Variante riguarda un'area in Loc. Col, area semi pianeggiante e con la presenza di due edifici in essere, di una p.ed. avente ora solo il basamento di cemento, nonché di strada asfaltata, strada sterrata e pista, ed ampio piazzale e piazzole varie.

I due edifici risultano muniti di "certificato di agibilità": p.ed. 1008 "Albergo Maso Col" n.31 del 06-12-2026 e p.ed. 1007 "Bar-Ristorante" n.5 del 27-04-1998.

L'area è delimitata a nord da rampa e tratti di scogliera a ridosso di un piccolo rivo, a est da area prativa, a sud da strada e ad ovest da prato-bosco; rampa, scogliera e terrazzamenti risultano chiaramente elementi incongrui al paesaggio.



L'area in oggetto ha subito nel tempo delle trasformazioni, effettuate per un utilizzo come discarica di inerti nell'ambito del grande fenomeno edilizio che ha investito San Martino negli anni del cosiddetto "boom edilizio", poi dall'essere interessata da successive sistemazioni, spianamenti e livellamenti, tali da modificarne di fatto la collocazione in area agricola di pregio. E' stata effettuata una ricerca al fine di verificare se tale sito fosse stato interessato nel Piano Comprensoriale di smaltimento dei rifiuti speciali anno 1994, ma tale area non risulta compresa. Presso l'APPA - Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, è stata effettuata una ricerca in archivio per vedere se esisteva traccia della discarica, ma senza risultato, e con la deduzione che la discarica doveva essere piuttosto vecchia.

In data ottobre 2024 è stata eseguita una indagine ambientale preliminare, condotta dal dr. Geol. Dario Zulberti, finalizzata a verificare lo stato ambientale della matrice "terreno", tramite sondaggi esplorativi a carotaggio continuo, ed in attesa dei risultati analitici dei campioni prelevati, al momento si è riscontrata la presenza di materiale rimaneggiato composto da terre e rocce con presenza di laterizi.

L'attuale destinazione urbanistica prevede un'area alberghiera con piano attuativo ed un'area residenziale, legati ambedue agli edifici esistenti, una stradina locale da potenziare e tutto attorno area agricola di pregio.

Si rileva che l'area non presenta, di fatto, particolari valori ambientali tali da rientrare in "aree agricole di pregio"; basti pensare che l'area nel tempo è stata fruita anche come discarica di inerti all'epoca della massiccia edificazione di seconde case a San Martino di C. e poi successivamente a sterri e riporti tali da definirne la conformazione attuale, dalla quale si evince come il suo aspetto sia "poco naturale", con presenza di rampe, scogliera, basamenti in cemento, strada asfaltata, piazzali, deposito di legname, ecc. Anche lo scavo del terreno preesistente, al fine di ricavare l'attuale edificio alberghiero con il realizzo di un ampio piazzale prospiciente, ha di fatto creato uno spazio fortemente antropizzato con scarso valore paesaggistico e naturale.

Da ciò si evidenzia come gli interventi di utilizzo e trasformazione del suolo intervenuti nel tempo in questo ambito territoriale abbiano compromesso e fatto cadere quei valori paesaggistici e di elevata naturalità che connotano le aree identificate dalla normativa urbanistica provinciale come “aree agricole di pregio”.

In virtù di tali considerazioni, in sede di Variante si ritiene compatibile la RIDEFINIZIONE della destinazione d'uso dell'area, non essendo presenti le caratteristiche formali funzionali di area agricola di pregio.

Con la Variante 2 si intende avere un'area alberghiera, in ampliamento all'area alberghiera esistente, munita di specifici parametri adeguati ad un intervento per una ricettività di lusso destinata al realizzo di un *family hotel* allineato ai più alti standard qualitativi dell'arco alpino, strutturato in modo da offrire una vasta gamma di servizi ai bambini e agli adulti in modo da consentire un'esperienza indimenticabile non solo per i più piccoli ma anche per i loro genitori. L'hotel sarà aperto tutto l'anno con un forte posizionamento su famiglie con bambini piccoli, prevalentemente in età prescolastica. Affiancherà e completerà l'offerta una *Boutique Spa Hotel*, principalmente rivolta verso coppie.

L'ampliamento dell'area destinata all'insediamento della struttura alberghiera è richiesto al fine di permettere un armonioso inserimento delle superfici necessarie allo sviluppo della tipologia alberghiera prevista, che per sua natura necessita di molteplici servizi. La forma architettonica è quella orientata ad un edificio a basso impatto paesaggistico, con volumi bassi e distribuiti in modo organico coi valori ambientali e di conformazione del paesaggio al fine di integrarsi con la topografia dei luoghi e valorizzare i molteplici con visivi dalla piana di Fontanelle.

Sotto l'aspetto dell'inserimento paesaggistico, ed a garanzia di un miglior inserimento possibile, si ricorda che l'area è soggetta ad autorizzazione della C.P.C.

Come dichiarato dalla Amm.ne Comunale l'area è già servita da idonee reti tecnologiche.

Le particelle catastali interessate, sono visibili nella apposita tavola “Individuazione catastale delle varianti”.

DESTINAZIONI D'USO IN VIGORE – VARIANTE – PROPRIETÀ:

La Variante n. 2 nel PRG in vigore è formata dalle seguenti destinazioni d'uso: area agricola di pregio, area alberghiera ad alta densità, area residenziale, parte di strada di locale di progetto

L'area alberghiera esistente è soggetta a Piano Attuativo a fini generali; l'art.58 delle N.D.A. prevede

- località Col, piano attuativo con vincolo alberghiero, alta densità e classe energetica minima “A”;

Requisito: il progetto deve prevedere la massima cura dell'inserimento paesaggistico e il minimo consumo di nuovo territorio preferendo la realizzazione delle strutture di servizio con soluzioni interrato e/o con interventi di mitigazione paesaggistica favorendo la realizzazione di spazi verdi all'aperto, viene prescritta, a differenza di quanto indicato nella tabella “A” dei parametri urbanistici, una altezza massima (H max) di 11,5m;

Si prevede il cambio di destinazione in ad area alberghiera.

In di C.C. Siror, le particelle catastali interessate sono:

P.FOND	DESTINAZIONE D'USO P.R.G. IN VIGORE	DESTINAZIONE D'USO VARIANTE AL P.R.G. <i>SISTEMA PRODUTTIVO</i>	PROPRIETA'
p.ed. 1007	- area residenziale B3	Area alberghiera B1 alta densità (art. 39.6.5)	Peak Properties Spv S.R.L.
p.ed. 1008	- area alberghiera B1 alta densità - soggetta a P.A.	Area alberghiera B1 alta densità (art. 39.6.5)	Peak Properties Spv S.R.L.
p.ed. 1009	- area alberghiera B1 alta densità - soggetta a P.A.	Area alberghiera B1 alta densità (art. 39.6.5)	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/2	- area residenziale B3	Area alberghiera B1 alta densità (art. 39.6.5)	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/2	- area alberghiera B1 alta densità - soggetta a P.A.	Area alberghiera B1 alta densità (art. 39.6.5)	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/9	- area agricola di pregio	Area alberghiera B1 alta densità (art. 39.6.5)	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/9	- area alberghiera B1 alta densità - soggetta a P.A.	Area alberghiera B1 alta densità (art. 39.6.5)	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/9	- strada locale di progetto	Area alberghiera B1 alta densità (art. 39.6.5)	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/1	- area agricola di pregio	Area alberghiera B1 alta densità (art. 39.6.5)	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/1	- area alberghiera B1 alta densità	Area alberghiera B1 alta densità (art. 39.6.5)	Peak Properties Spv S.R.L.

La superficie catastale interessata e di mq. 16.014 di cui:

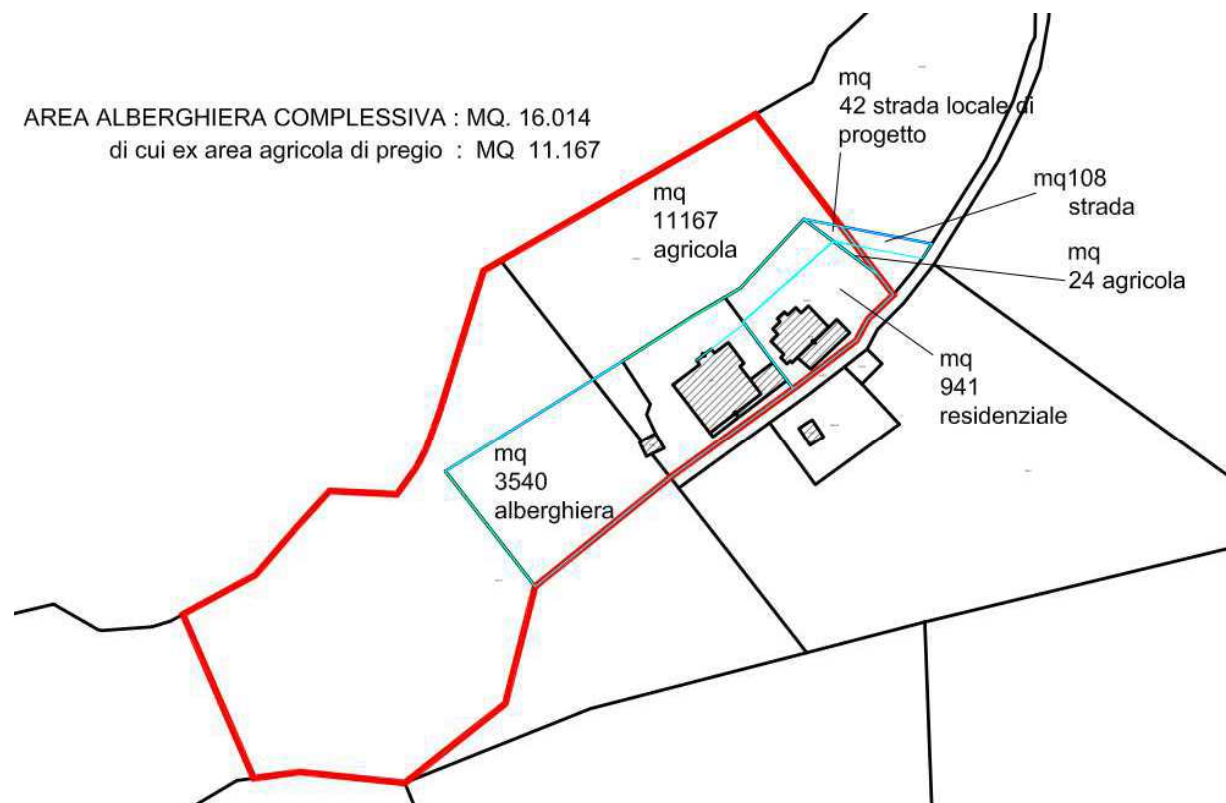
area agricola di pregio mq. 11.167

area alberghiera mq. 3.840

area residenziale mq. 941

strada di progetto mq. 42

area agricola di pregio mq. 24 (lembo tra strada e residenziale)



CARTOGRAFIA

Viene modificata la Cartografia di P.R.G. in vigore ("Correzione errore materiale – sistema insediativo produttivo infrastrutturale delibera cc. 35 dd 31-07-2019) con estratti cartografici relativi all'ambito di Variante.

CRONISTORIA

A seguito della unificazione di quattro comuni (Fiera-Siror-Tonadico e Transacqua) la cartografia del nuovo Comune (Primiero S. Martino di C.), in ambito di adeguamento cartografico e/o correzione di errori materiali, è stata elaborata ed approvata in maniera distinta per le quattro località (ex Comuni di Fiera-Siror-Tonadico e Transacqua) del nuovo Comune, sulla base dei diversi "catasti". Per questi motivi esistono due riferimenti cartografici differenti, per i due siti di variante 1 e variante 2, riferiti rispettivamente al c.c. di Tonadico II° e al c.c. di Siror.

VARIANTE 2 – Loc COL:

P.R.G. in loc. SIROR - Tavola 03 – Zonizzazioni

(elaborata in sede di "correzione errori materiali sistema insediativo produttivo infrastrutturale)

Nell'allegato specifico CARTOGRAFIA si riportano gli estratti relativi a:

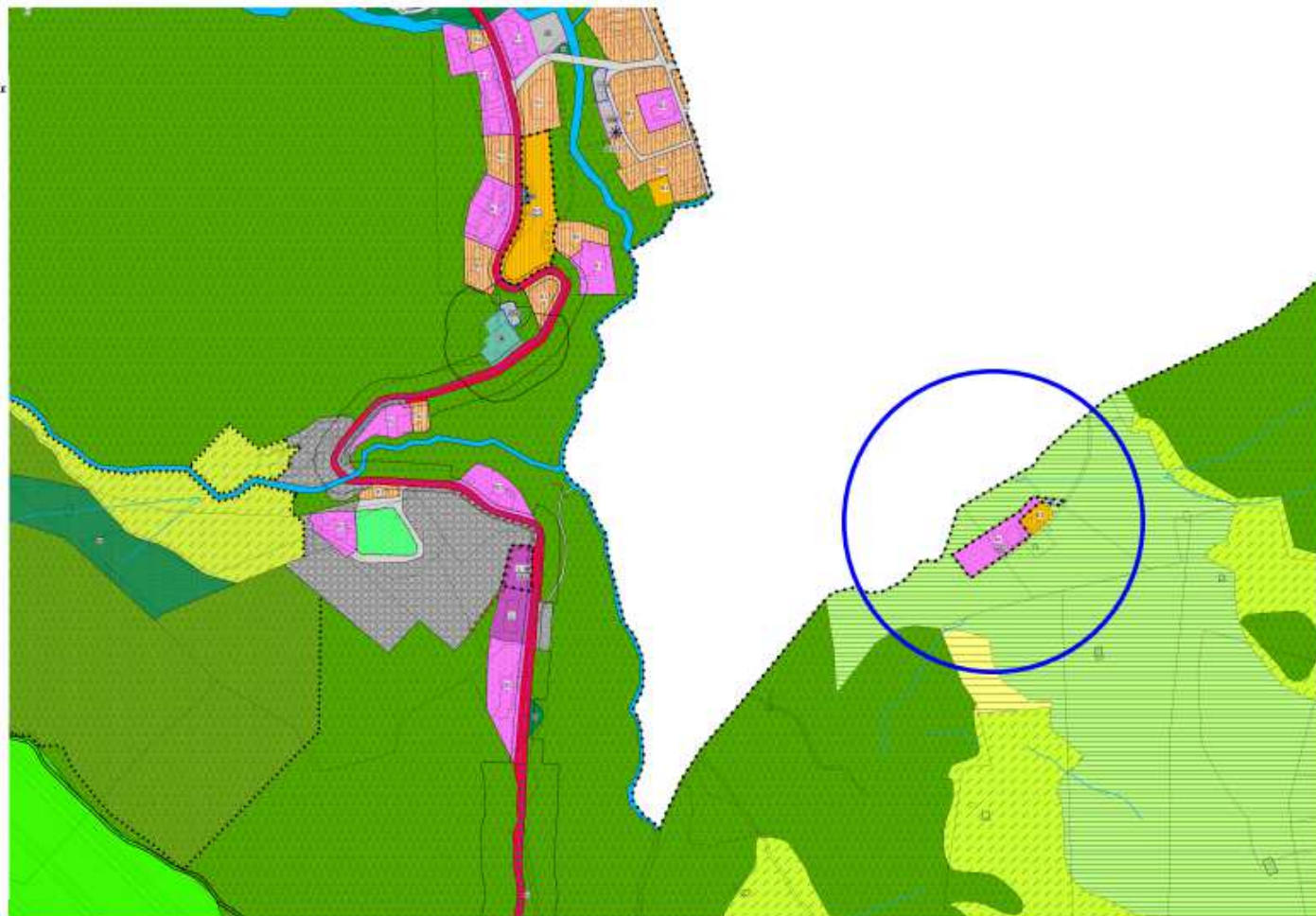
- estratto di cartografia del P.R.G. in vigore;
- estratto di cartografia del P.R.G. di variante;
- estratto della cartografia del P.R.G. di raffronto.

PRG IN VIGORE - LOC. SIROR

TAVOLA 03 - ZONIZZAZIONI

**CORREZIONE ERRORI MATERIALI SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO
INFRASTRUTTURALE**

cerchio blu = AREA INTERESSATA DA VARIANTE N..2



Tipo di cartografia allegata:

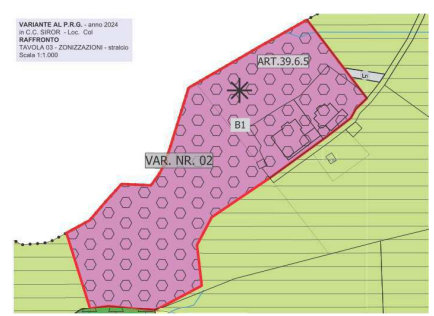
PRG IN VIGORE



VARIANTE 2



RAFFRONTO

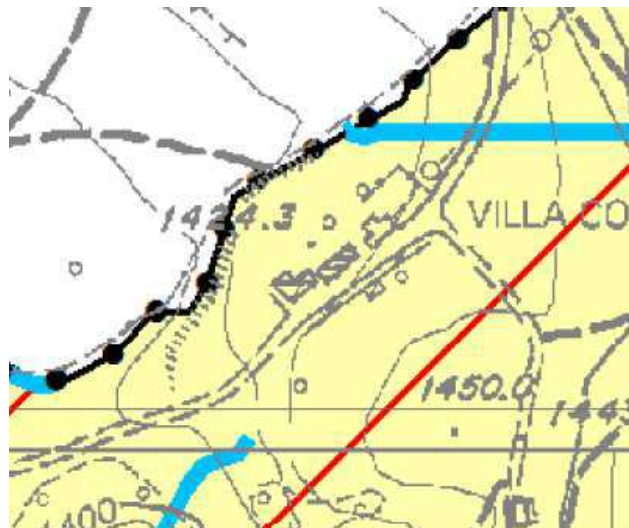


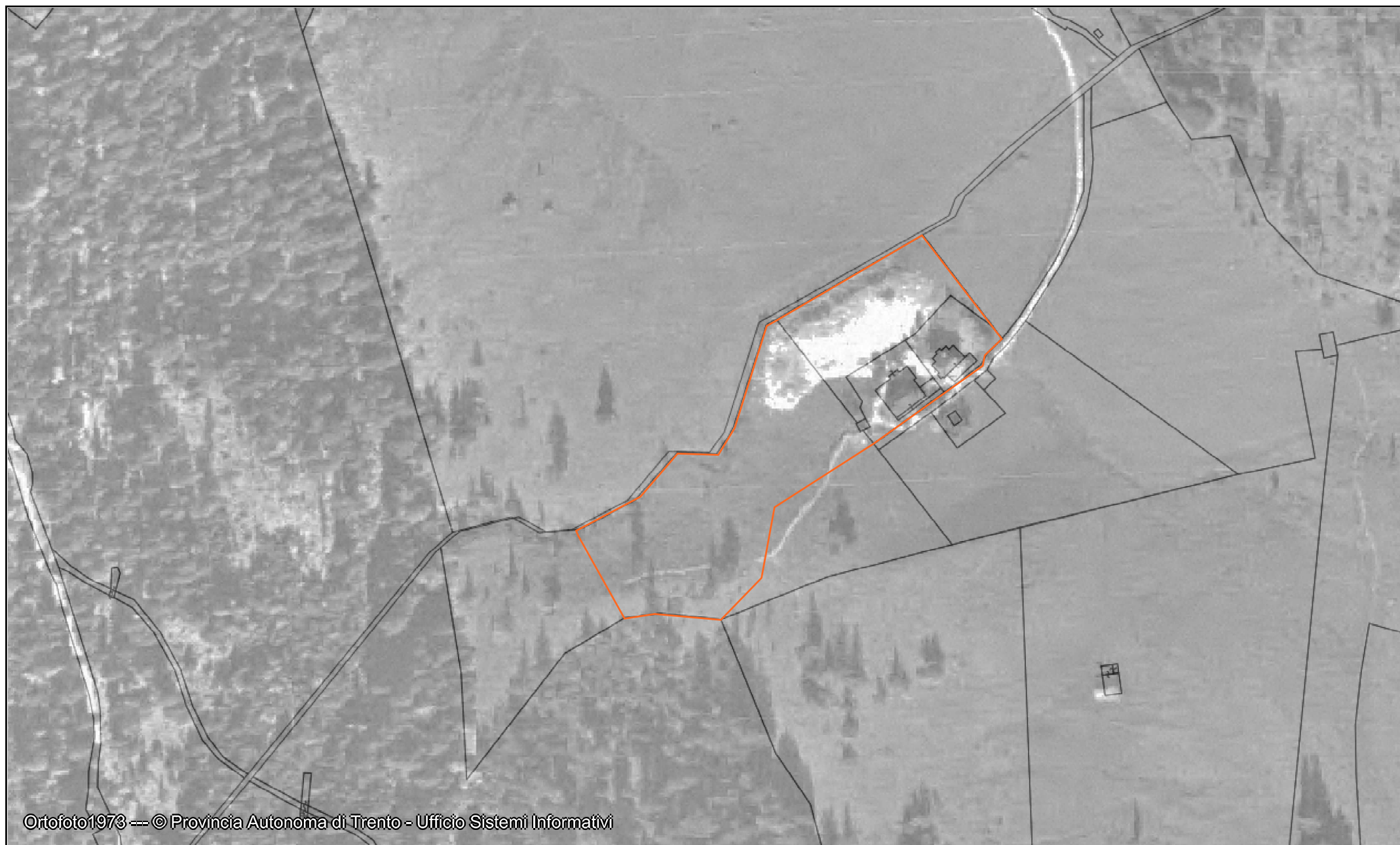
SISTEMA AMBIENTALE:

L'area di Variante n. 2 loc. Col come precedentemente previsto dal PRG in vigore, rimane in area di tutela ambientale, senza modifica delle rispettive tavole di sistema:

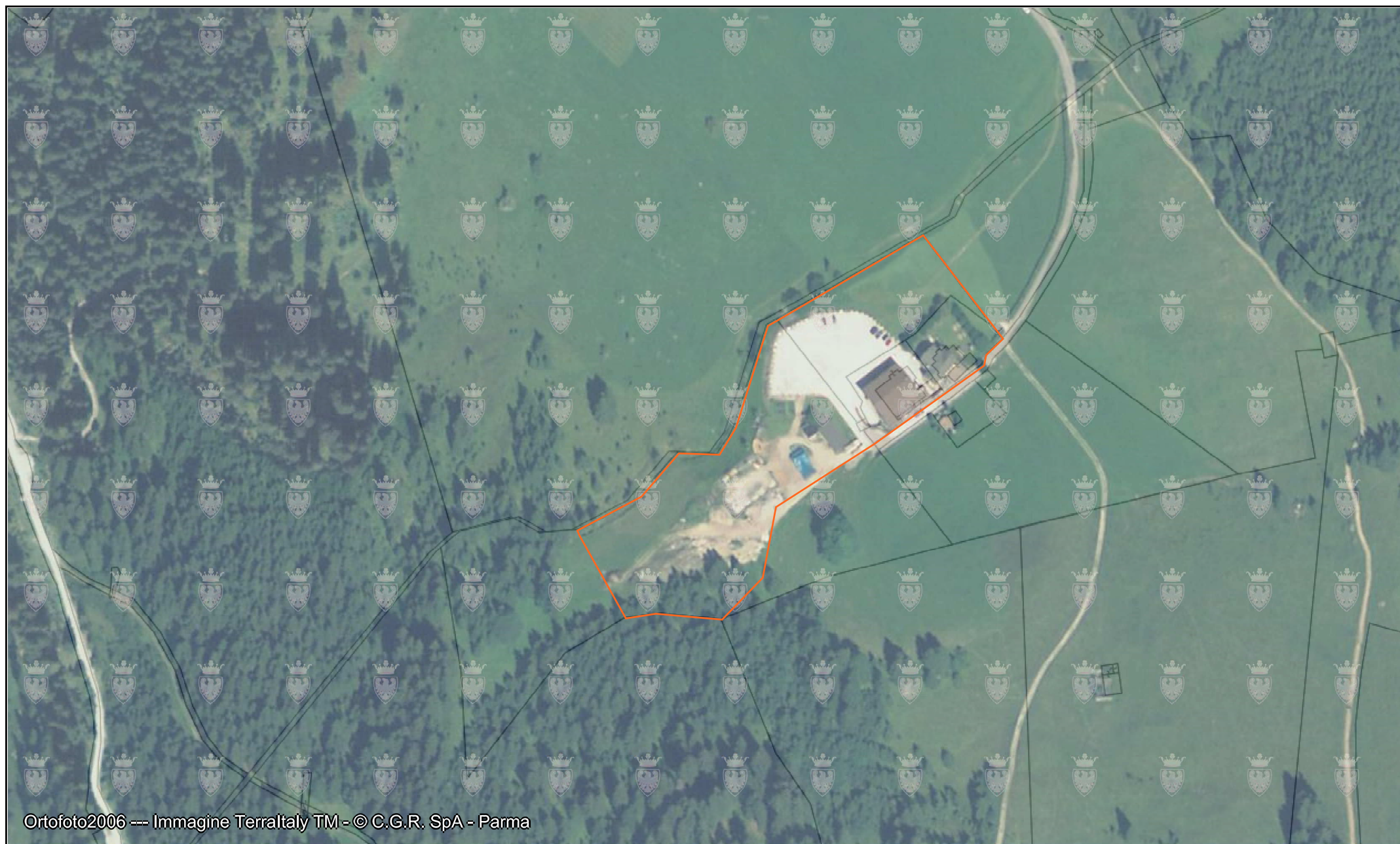
(Variante n.2)

PRG Siror (tavola ambientale invariata, ancora riferita all'ex Comune di Siror) :
Tav.1 -Sistema ambientale





Ortofoto1973 --- © Provincia Autonoma di Trento - Ufficio Sistemi Informativi





Ortofoto2011 - © AGEA - Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura



Ortofoto2015 --- © Provincia Autonoma di Trento - Servizio Geologico - Ufficio Sistemi Informativi



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VEDUTA D'INSIEME
VARIANTE 1 : Loc. Pez Gaiart

VARIANTE 2: loc. COL



- VARIANTE 2 : loc. Col



FOTOGRAFIA DA DRONE SETTEMBRE 2024



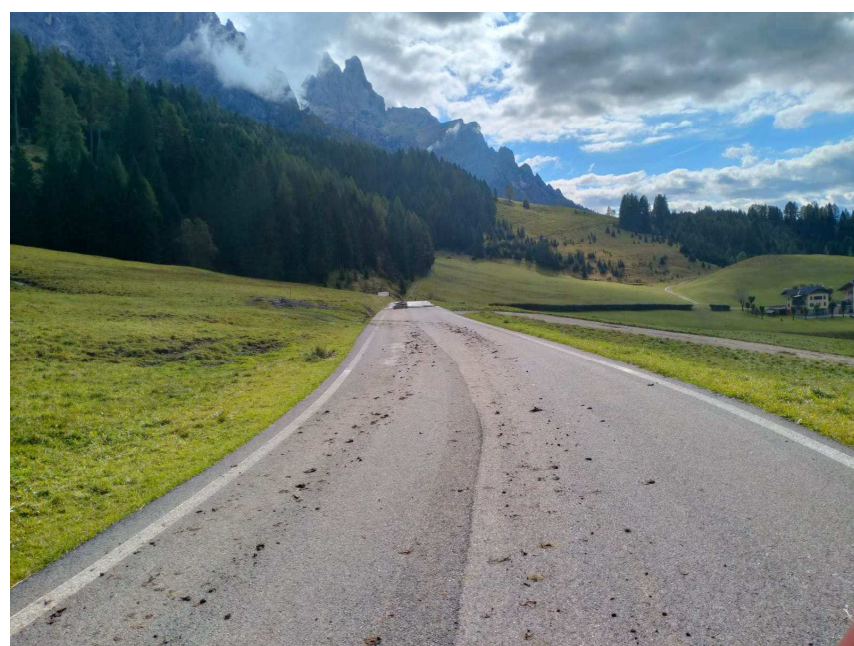
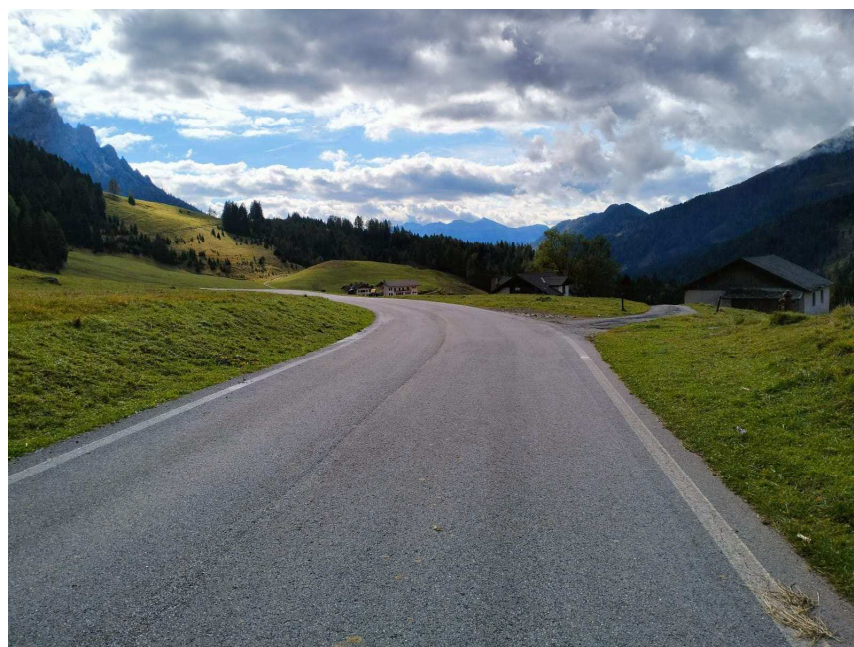
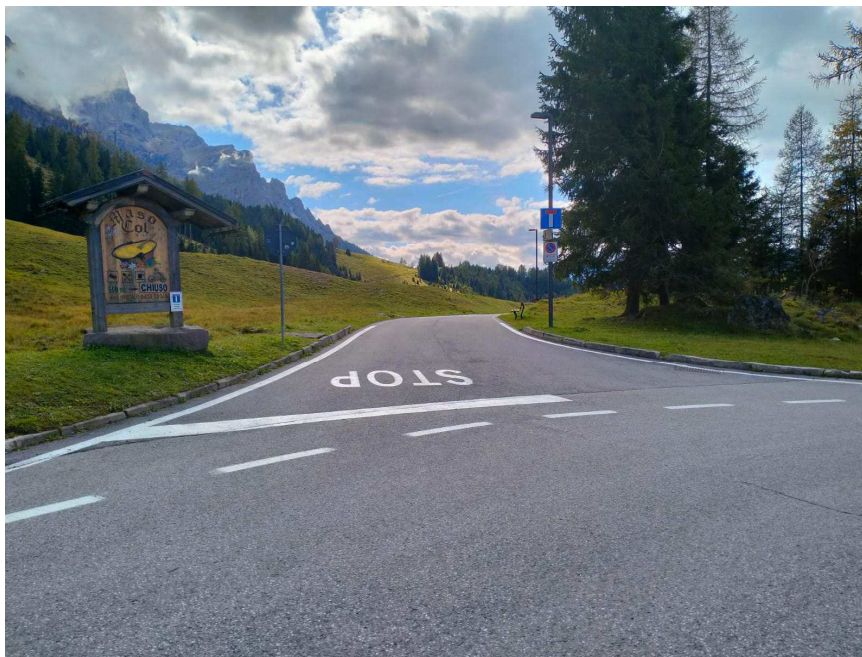








ACCESSIBILITA' ALL'AREA DI VARIANTE 2



RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Nel relativo elaborato vengono trattati gli aspetti di valutazione degli interventi rispetto a quanto previsto dal P.U.P. ,con le verifiche di coerenza interna ed esterna, nonché da quanto previsto dal PTC, gli effetti positivi e negativi delle varianti, misure di mitigazione e compensazione. Si rimanda all'apposito elaborato.

VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Nel relativo elaborato vengono trattati gli aspetti di valutazione preventiva del rischio idrogeologico, con particolare riguardo alla Variante n.2 essendo che alcune parti, seppure marginali sono interessate da una classe di penalità P2 Bassa, ma soprattutto APP aree da approfondire. Per l'area APP è stato redatto un apposito Studio di Compatibilità in fase di pianificazione a f.ma dott. E.Filippi Gilli dell'ottobre 2024 a cui si rimanda, e che comunque, rispettando le indicazioni dello Studio, nelle conclusioni esprime una parere favorevole.

NORME DI ATTUAZIONE

Viene modificato l'art. 39 e l'art. 58 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore (riferimento *Variante P.R.G.C. - Norme di Attuazione* - testo approvato dalla G.P. n. 2058 del 20-10-2023)

Per una puntuale visione delle modifiche vedasi l'allegato "RAFFRONTO-NORME DI ATTUAZIONE" che riporta le evidenziazioni del testo eliminato (giallo), di quello nuovo (rosso) e del testo delle norme che rimane invariato (nero)

Le principali modifiche possono essere così sintetizzate:

Art. 39 - Insediamenti di edilizia mista

Comma 6.3 in c.c. Tonadico

*Specificatamente per la **variante n.1 loc. Pez Gaiart** vengono inseriti i nuovi indici e parametri di zona.*

Vengono indicate prescrizioni per l'inserimento paesaggistico.

La struttura alberghiera deve raggiungere la classe energetica A.

Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale.

Si tiene a precisare che per quanto riguarda il Numero di piani indicati come max (7) , si consideri che i piani inferiori saranno seminterrati, e sfalsati e con terrazzamenti, seguendo le linee di massima pendenza; in tal modo si dissimulano gli ingombri e la loro percezione. Qualsiasi intervento sull'area è in ogni caso soggetto ad autorizzazione da parte della CPC.

Le altezze max sono state indicate in relazione al numero dei piani ed agli spazi di tecnici su solai, ed in modo da non precludere il corretto passaggio di tutti gli impianti tecnologici.

Comma 7 in c.c. Tonadico

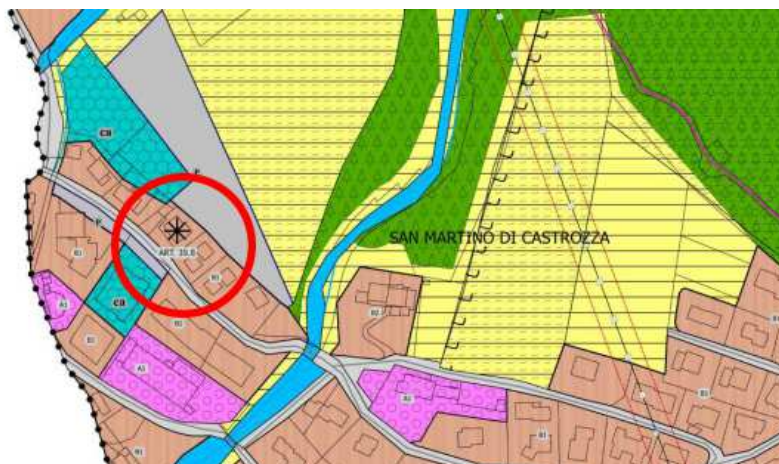
Aggiornamento numerico del comma

Comma 7 in c.c. Tonadico
Aggiornamento numerico del comma

Comma 8 in c.c. Tonadico

Aggiornamento numerico del comma e specificazione del simbolo: viene aggiunto “ asterisco art.39.8” (in sintonia con la cartografia in vigore).

*Questa precisazione del contrassegno si è resa indispensabile dal momento che nel PRG in vigore sulla Tav.P6.2 è indicato un lotto con apposito simbolo asterisco (*art.39.8) su un area che rimane esterna alla variante in oggetto.*



Nelle Norme di Attuazione in vigore è indicato solo “apposito simbolo”.

Per il lotto contrassegnato da apposito simbolo () sulla TAV. P.6.2.San Martino il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che contempli la possibilità per l' Amministrazione pubblica di esecuzione di un accesso sia carrabile che pedonale al retrostante lotto con destinazione a parcheggio.*

Onde evitare difficoltà di individuazione cartografica e normativa, il riferimento art.39.8 viene riportato anche nelle Norme di Attuazione.

NB.: in coda alla presente Relazione si riporta la cronistoria.

Comma 9 in c.c. Siror
Aggiornamento numerico del comma

Comma 9.5 in c.c. Siror

*Specificatamente per la **variante n.2 loc. Col** vengono inseriti i nuovi indici e parametri di zona.*

Vengono indicati prescrizioni per l'inserimento paesaggistico, per le verifiche geologiche e geotecniche ed ambientali, e per conformarsi a quanto prescritto nello Studio di Compatibilità in fase di pianificazione. La struttura alberghiera deve raggiungere la classe energetica A. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale.

Si tiene a precisare che per quanto riguarda il Numero di piani indicati come max (5) si consideri che gli edifici esistenti sono composti da 3 piani + piano sottotetto. Per il piano inferiore è prevista la possibilità di realizzo in seminterrato. Qualsiasi intervento sull'area è in ogni caso soggetto ad autorizzazione da parte della CPC.

Le altezze max sono state indicate in relazione al numero dei piani ed agli spazi di tecnici su solai, ed in modo da non preclude il corretto passaggio di tutti gli impianti tecnologici.

Comma 10 in c.c. Fiera
Aggiornamento numerico del comma

(...)

Art. 58 - Disciplina dei Piani Attuativi

in c.c. Siror

(...)

SAN MARTINO:

(...)

Eliminazione del testo riferito al piano attuativo località Col

- località Col, piano attuativo con vincolo alberghiero, alta densità e classe energetica minima "A";

Requisito: il progetto deve prevedere la massima cura dell'inserimento paesaggistico e il minimo consumo di nuovo territorio preferendo la realizzazione delle strutture di servizio con soluzioni interrato e/o con interventi di mitigazione paesaggistica favorendo la realizzazione di spazi verdi all'aperto, viene prescritta, a differenza di quanto indicato nella tabella "A" dei parametri urbanistici, una altezza massima (H max) di 11,5m;

Il testo di Variante relativo alle modifiche dell'art.39 e art.58, riportato "per estratto" nella Adozione Preliminare, in sede di Adozione Definitiva sarà inserito nell'elaborato completo delle Norme di Attuazione del PRG.

CRONISTORIA INTEGRAZIONE ALLE NORME DI ATTUAZIONE SPECIFICAZIONE ART. 39.8

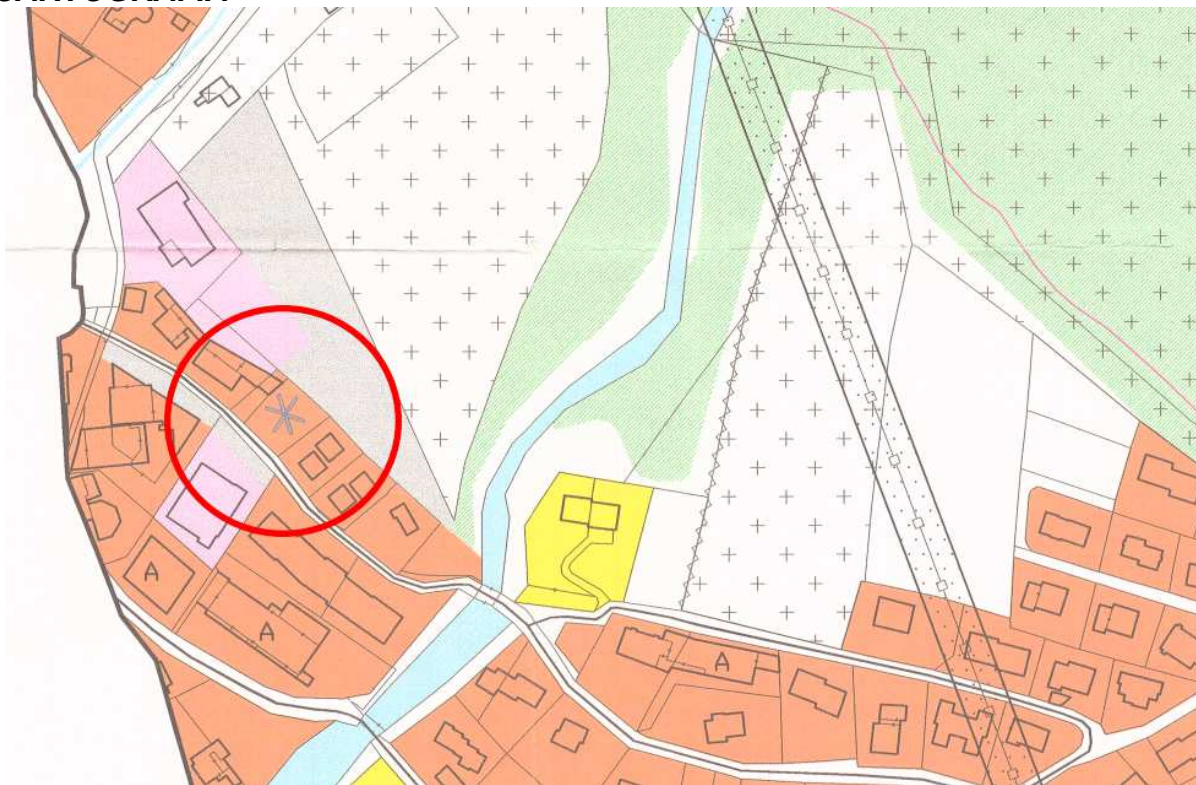
Nelle Norme della variante 2015 (pre adeguamento delle norme alla 15/2015 e RUEP) esiste l'art.39 comma 8 che specifica quanto annesso sull'area residenziale con simbolo asterisco.

NORME DI ATTUAZIONE PRG TESTO UNICO AGGIORNATO VARIANTE 2015

Art. 39 - Insediamenti di edilizia mista (...)

8. Per il lotto contrassegnato da apposito simbolo (*) sulla TAV.P.6.2. San Martino il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione che contempli la possibilità per l' Amministrazione pubblica di esecuzione di un accesso sia carrabile che pedonale al retrostante lotto con destinazione a parcheggio.

CARTOGRAFIA



NORME DI ATTUAZIONE PRG ANNO 2020

Nelle Norme della variante 2020 (di adeguamento delle norme alla 15/2015 e RUEP) esiste l'art.39 ma non il comma 8, mentre quanto ammesso da comma 8 è stato inserito nel comma 6.3.

La cartografia però riporta l'asterisco e il richiamo all'art. 39.8 (non più presente).

Essendo che nella TAV.P.6.2 esiste solo un simbolo (*) è comunque esplicito che trattasi della stessa medesima area residenziale.

Il testo non è variato salvo i commi richiamati

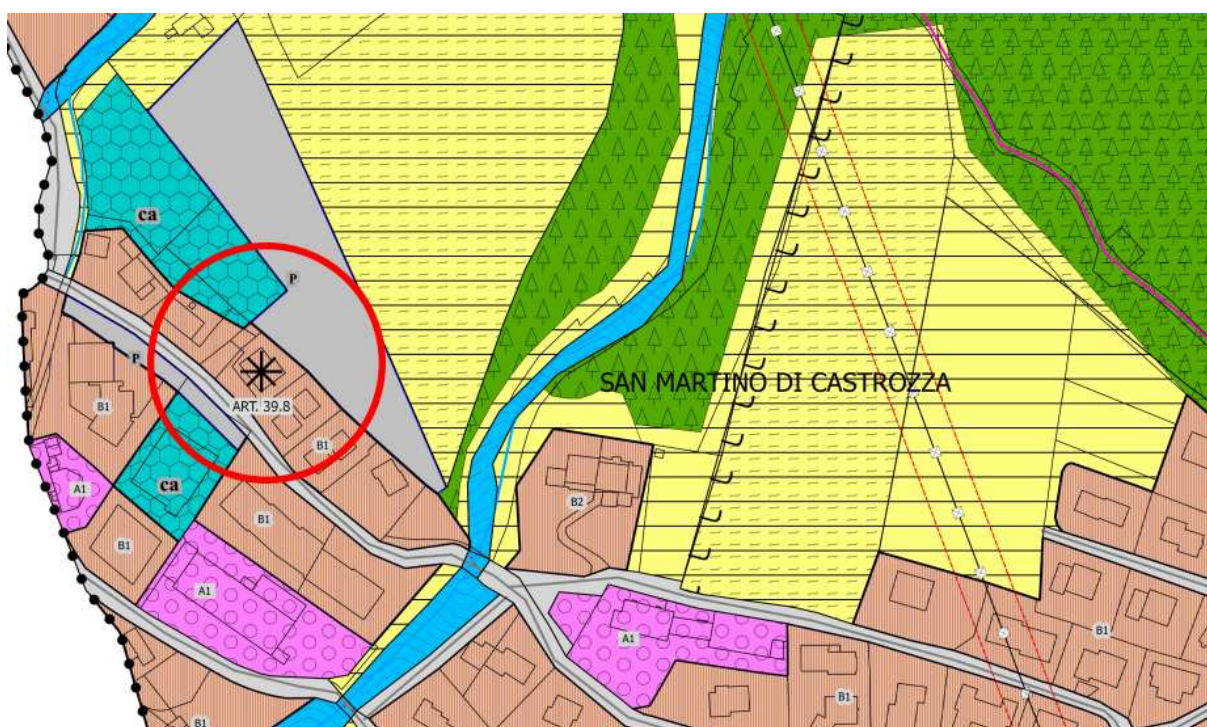
Art. 39 - Insediamenti di edilizia mista (...)

6.3 in c.c. Tonadico

Gli aumenti della superficie utile netta (SUN) previsti al precedente punto sono subordinati all'esecuzione contestuale di tutte le opere necessarie per ottenere la qualificazione formale dell'intero edificio.

Per il lotto contrassegnato da apposito simbolo (*) sulla TAV. P.6.2. San Martino il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che contempli la possibilità per l'Amministrazione pubblica di esecuzione di un accesso sia carrabile che pedonale al retrostante lotto con destinazione a parcheggio.

CARTOGRAFIA DI ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO anno 2018



CONCLUSIONE

Essendo che con la Variante in oggetto si introduce una specifica norma con asterisco e riferimento all'articolo delle N.D.A. (* Art 39.6.3), al fine di rendere evidente quale sia l'ambito specifico riferito ai due siti residenziali muniti ambedue di asterisco, le Norme di Attuazione vengono aggiornate con modifica della numerazione dei commi relativi, come visibile nel Raffronto ("Gialli e rossi").

NORME DI ATTUAZIONE PRG

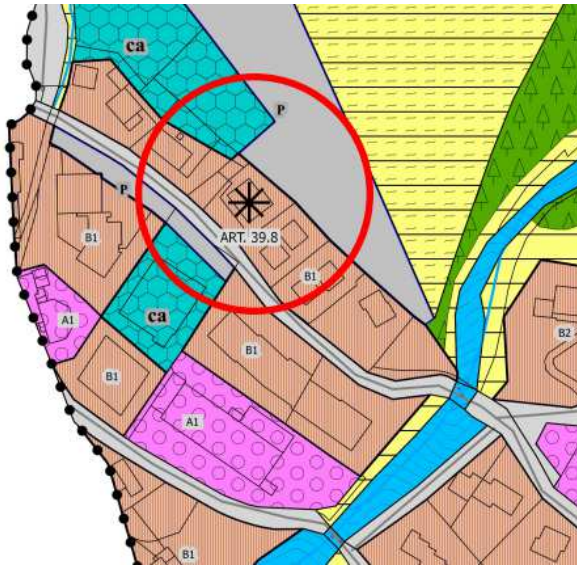
ANNO 2024

(...)

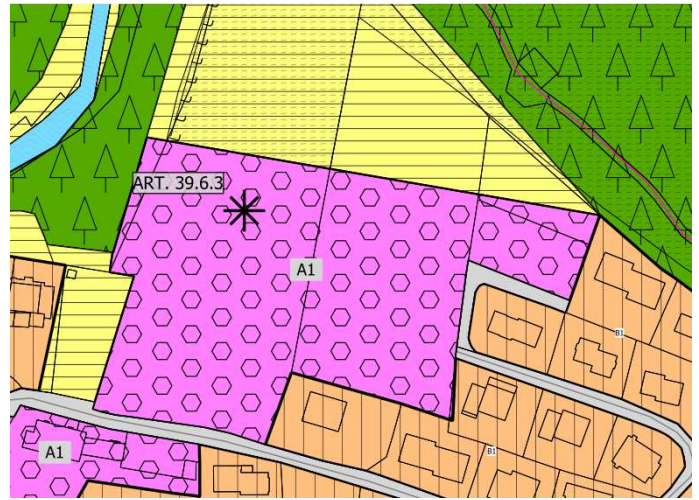
8. Per il lotto contrassegnato da apposito simbolo (***art.39.8**) sulla TAV. P.6.2. San Martino il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che contempli la possibilità per l'Amministrazione pubblica di esecuzione di un accesso sia carrabile che pedonale al retrostante lotto con destinazione a parcheggio.

CARTOGRAFIA dei DUE SITI con asterisco e riferimento articolo NDA

NON MODIFICATA



VARIANTE 2024



Primiero San Martino di C., ottobre 2024

Il tecnico:

