



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 -

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.....	3
OBIETTIVO DI VARIANTE.....	3
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	3
INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI.....	4
- VARIANTE N.1 – N.1A.....	5
DESTINAZIONE D’USO IN VIGORE-VARIANTE-PROPRIETA’.....	6
CARTOGRAFIA.....	8
ORTOFOTO 2020.....	11
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	12
- VARIANTE N.2.....	17
DESTINAZIONI D’USO IN VIGORE – VARIANTE – PROPRIETA’.....	20
CARTOGRAFIA.....	22
ORTOFOTO 1973.....	25
ORTOFOTO 2006.....	26
ORTOFOTO 2011.....	27
ORTOFOTO 2015.....	28
ORTOFOTO 2020.....	29
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	30
RENDICONTAZIONE URBANISTICA.....	38
VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.....	38
NORME DI ATTUAZIONE.....	38

LEGENDA

TESTO :	<i>testo presente in adozione preliminare, confermato in adozione definitiva</i>
TESTO :	<i>testo presente in adozione preliminare, eliminato in Adozione Definitiva</i>
TESTO :	<i>testo inserito ex novo in sede di Adozione Definitiva.</i>

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.

In data 30-10-2024 con deliberazione n.52 del Consiglio Comunale è stata approvata l'adozione preliminare della Variante.

In data 31-03-2025 viene redatto il Verbale n.4 della Conferenza di Pianificazione a cura del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della PAT.

In data 05-05-2025 detto verbale è pervenuto alla Amm.ne Comunale (prot. 0007066A)

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 da "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, per posizione, ecc.) mentre le aree residenziali risultano utilizzate e 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. [Su questo aspetto vedasi quanto riportato nell'elaborato "Relazione Integrativa in riferimento a quanto richiesto nel Verbale n.4/2025 della Conferenza di pianificazione"](#) (punto 7) voce "RENDICONTAZIONE URBANISTICA 1. Verifica dell'assenza di aree alternative già edificate o dismesse"- 2. Motivazione della scelta dei due ambiti - 3. Offerta ricettiva esistente e fabbisogno atteso".

Va ricordato che la Variante n.1 è prevista in una 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..

Il comparto è delimitato a sud da un sistema edilizio infrastrutturato, che comprende costruzioni recenti, viabilità privata e reti tecnologiche. A nord è presente una fascia boscata a vegetazione fitta, costituita da alberature ad alto fusto, che garantisce un’efficace protezione visiva e un filtro paesaggistico di qualità. Il lotto interessato dalla variante è collocato nella parte bassa del cono visivo e si sviluppa in adiacenza a edifici già esistenti, il che ne riduce l’esposizione diretta alle visuali panoramiche.

Le fotografie e le analisi contenute nella documentazione illustrativa mostrano come l’area risulti percepita come parte integrante del margine urbano, e non come elemento estraneo o distaccato. Anche da punti sopraelevati, il nuovo insediamento si configurerebbe come estensione coerente del fronte edificato, senza determinare rotture percettive rispetto al contesto.

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.)

L’inserimento dell’ambito nella disciplina del **piano attuativo** consentirà di regolare la morfologia dell’intervento, evitando edificazioni in contrasto con la pendenza naturale e con la struttura del paesaggio. Sarà possibile definire l’impostazione volumetrica, l’orientamento dei corpi di fabbrica, la conformazione degli spazi aperti e l’uso di elementi di mitigazione visiva e ambientale. Attraverso lo studio di inserimento paesaggistico richiesto all’interno del P.A., con analisi di visuali pubbliche, interazione tra nuovi volumi e presenze edilizie circostanti, trattamento degli spazi liberi ed

utilizzo di materiali e articolazioni formali, l'intervento viene indirizzato su binari essenziali a garantire un inserimento paesaggistico rispettoso ed ordinato.

Le Norme di Attuazione, introdotte con la presente variante, sono state definite con l'obiettivo di governare la capacità edificatoria attribuita all'ambito, garantendo un controllo coerente con le specificità paesaggistiche del contesto. Oltre agli altri parametri ed indici, esse stabiliscono che i nuovi edifici non possano superare i 7 piani di cui max 4 piani completamente fuori terra; eventuali livelli compresi tra tale piano inferiore e i piani fuori terra dovranno essere integrati nel terreno, anche attraverso adeguate sistemazioni morfologiche. Vengono inseriti anche i *"requisiti qualitativi minimi"* relativi a *standard ambientali e requisiti di eccellenza turistica*, nonché richiamo al vincolo alberghiero, studio di compatibilità, convenzione, ecc.

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



DESTINAZIONE 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) soggetta a Piano Attuativo	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) soggetta a Piano Attuativo	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) soggetta a Piano Attuativo	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) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.

VARIANTE n.1A

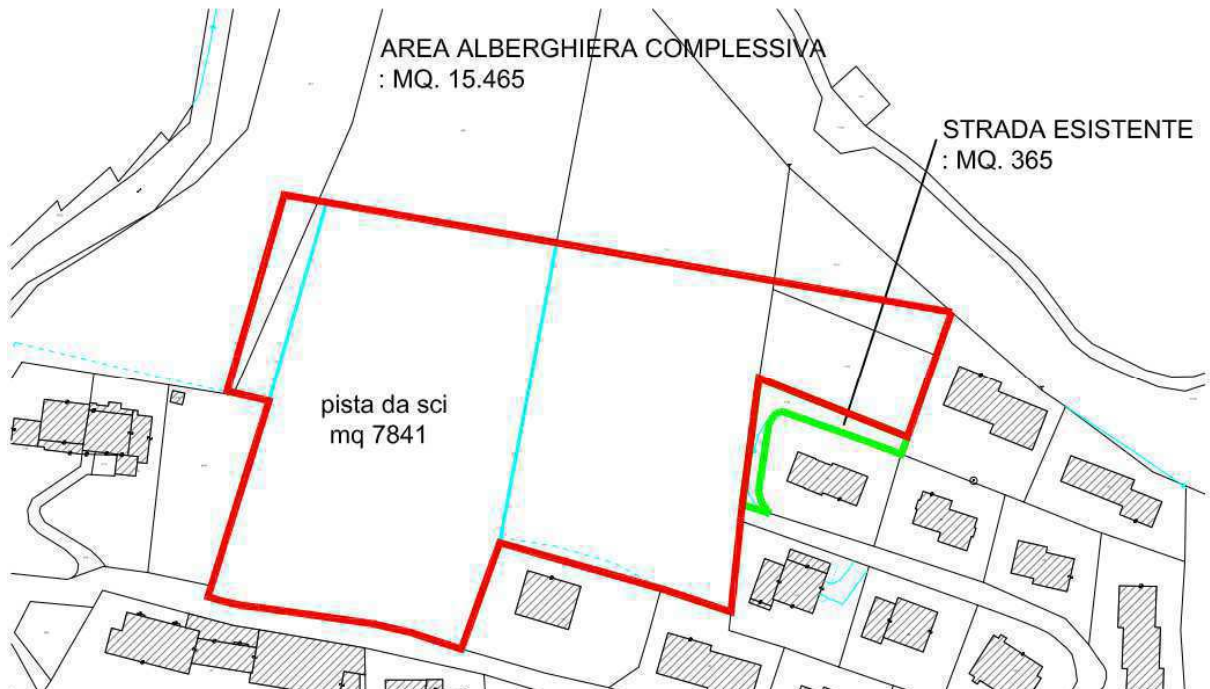
71/20	- Aree agricole (art.48)	Strada locale esistente (art.55)	Peak Properties Spv S.R.L. Garbelotto – Impresa Viviani -Malavisi -Tamba – proprietari p.ed. 169 e altri
-------	--------------------------	-------------------------------------	---

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 di cartografia del P.R.G. di raffronto;

PRG IN VIGORE IN LOC. TONADICO

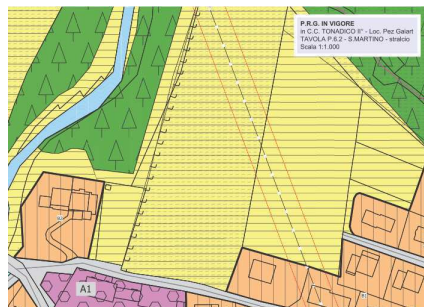
TAVOLA P.6.2. S.MARTINO DI C.

ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

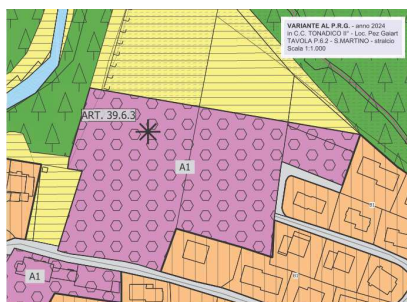
Tipo di cartografia allegata:

Rispetto alla precedente individuazione cartografica come area alberghiera soggetta all'art.39.6.3 delle NDA del PRG, in adozione definitiva viene istituito il Piano Attuativo – progetto convenzionato :PC N1

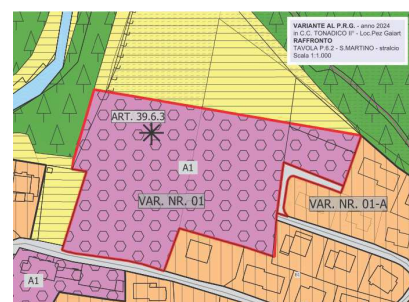
PRG IN VIGORE



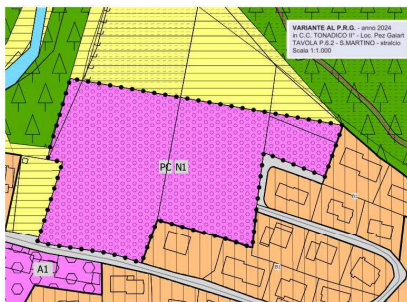
—VARIANTE 1-1A—



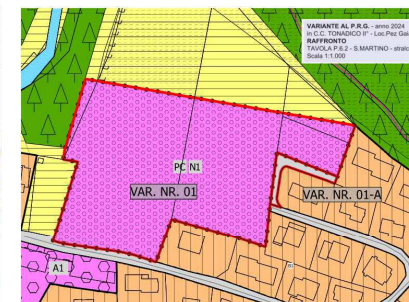
—RAFFRONTO—



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

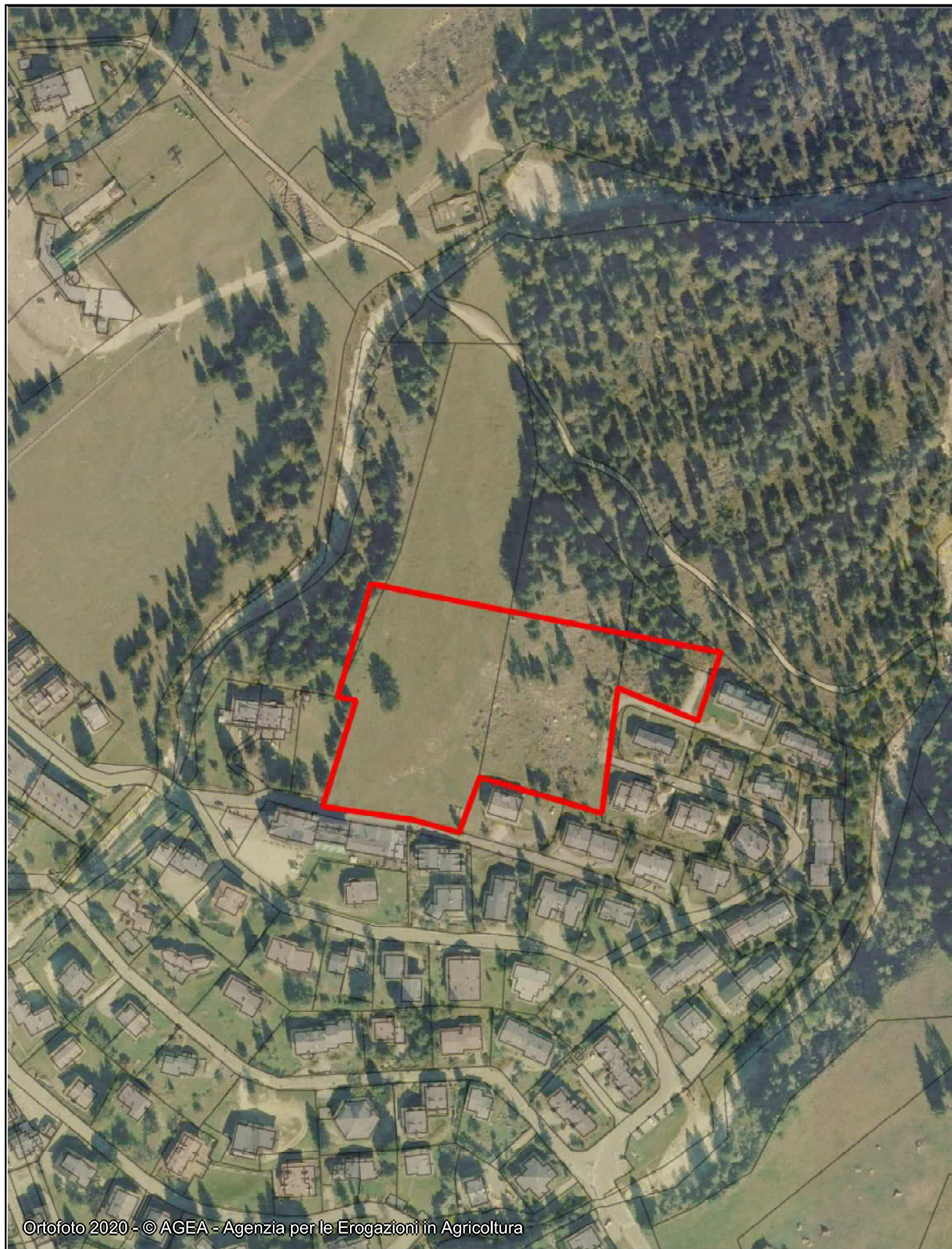


(Variante 1A)

(strada locale esistente)

rimane esterna al sistema ambientale





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

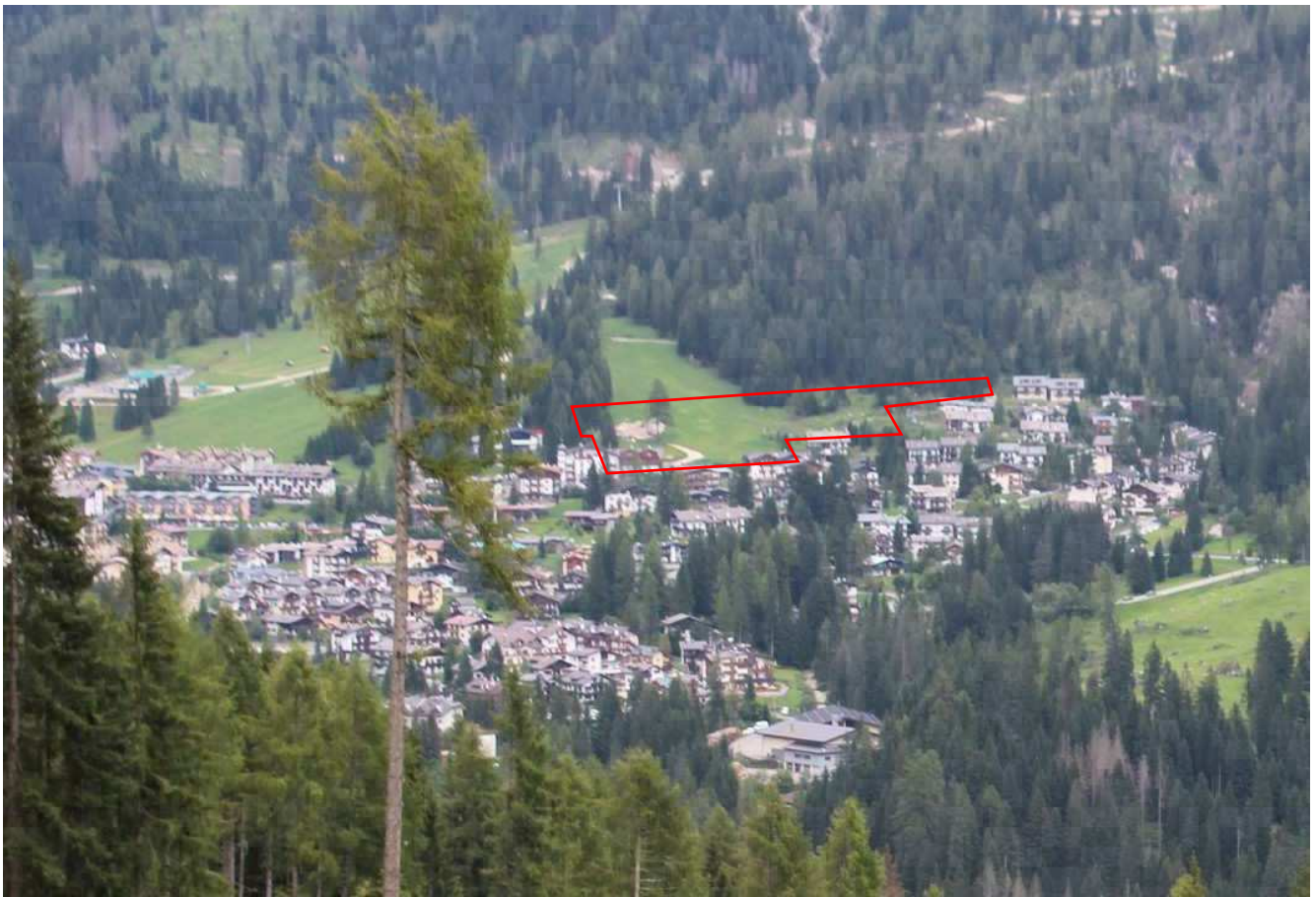


VEDUTA D'INSIEME
VARIANTE 1 : Loc. Pez Gaiart

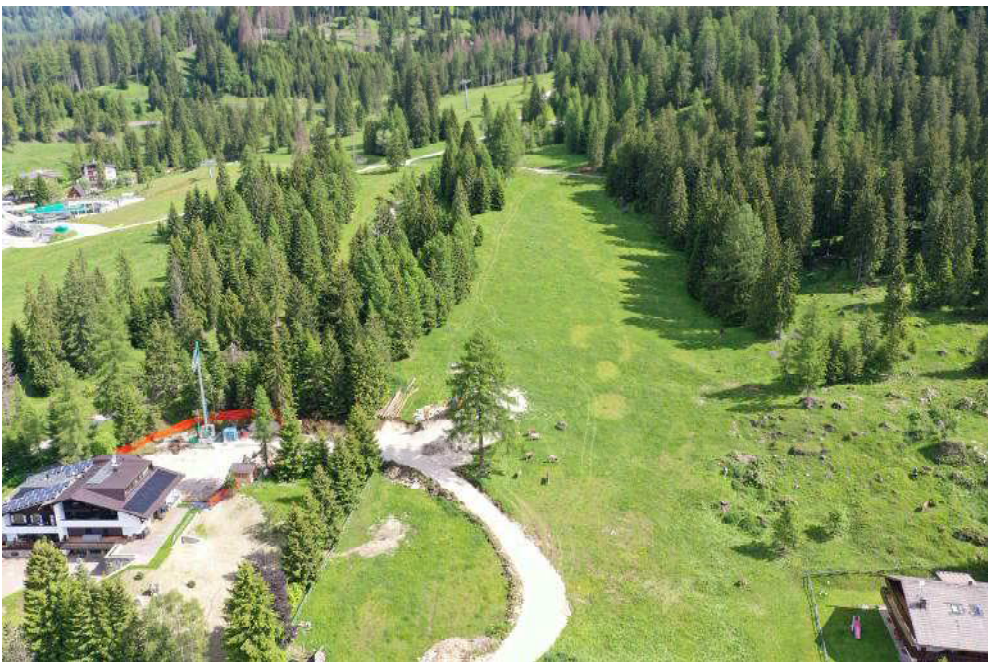
VARIANTE 2: loc. COL



- VARIANTE 1 : loc. Pez Gaiart







ACCESSIBILITA' ALL'AREA DI VARIANTE 1



- VARIANTE N.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 è identificabile come porzione prativa con configurazione altimetrica regolare e presenza di elementi infrastrutturali fissi. La collocazione la rende visibile da varie angolazioni, in particolare da quote superiori e da alcuni affacci del centro abitato. Le immagini documentali e le fotografie contenute nella relazione illustrativa evidenziano la totale assenza di elementi naturali o vegetazionali in grado di attenuare la percezione visiva dell'area. Non si rilevano cortine boscate, quinte vegetali o morfologie naturali che possano fungere da filtro o da elemento di transizione. Le visuali dal fondovalle e dalle vie di accesso sono in parte mitigate dalla conformazione del versante e dalla presenza del bosco a sud-ovest, che ne limita l'esposizione diretta lungo la salita da valle. Tuttavia, la lettura visiva dell'area dal paese è piena e diretta, ed è già oggi condizionata dalla presenza dell'edificio realizzato, il cui impatto paesaggistico risulta significativo, pur in presenza di volumi inferiori a quelli previsti dalla nuova variante. La situazione attuale dimostra come la semplice previsione normativa non sia sufficiente a garantire un corretto inserimento paesaggistico. L'assenza di uno studio puntuale ha prodotto un volume percepito come estraneo al contesto, sia per la posizione che per l'assenza di misure mitigative efficaci.

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.

-Durante tale indagine sono stati eseguiti n.4 sondaggi esplorativi a carotaggio continuo con prelievi di n.8 campioni di suolo, che hanno evidenziato un lieve superamento del previsto limite di legge, in corrispondenza del n.1 punto di indagine; Nel punto n.1 – n.4 si evidenzia la presenza di laterizi (0,00-4,50m e 0,00-5,20 da p.c.). e nel punto 1 di “idrocarburi pesanti” con superamento dei limiti di legge; a tal proposito vedasi il “Progetto di bonifica” d.d. 04-2025 a f.ma *dr.Geol. Dario Zulberti*.

-Analisi specifiche successive, eseguite dal medesimo *studio Zulberti soc.benefit a r.l.*, ed in contraddittorio con i tecnici dell' *APPA* assistiti dal personale del Comune, hanno confermato tale contaminazione;

- In base a tali risultanze, la proprietà dell'area ha inteso avviare la procedura di bonifica semplificata prevista dalla normativa vigente per i siti di ridotte dimensioni, ai sensi dell'Allegato 4, Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/06;

- con nota con nota prot. 5938 di data 10.04.2025 lo *Studio Zulberti soc. benefit a r.l.* ha presentato all'Amministrazione comunale il progetto di bonifica ambientale del sito di cui trattasi, redatto ai sensi dell'art. 249 e dell'allegato 4, parte IV - Titolo V del D. Lgs. 152/2006;

- In data 07-05-2025 prot. 7338 l'*APPA settore autorizzazioni e controlli* ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto di bonifica;

- In data 29-05-2025 con deliberazione G.C. n.158 viene approvato il progetto di bonifica ambientale in loc. Col a San Martino di Castrozza ai sensi del D:Lgs.03-04-2006 n.152 ;

- In data 06-06-2025 l'Amm.ne Comunale trasmette la succitata delibera di approvazione alla proprietà e ad *APPA- settore autorizzazioni e controlli U.O. rifiuti e bonifica dei siti inquinanti*.

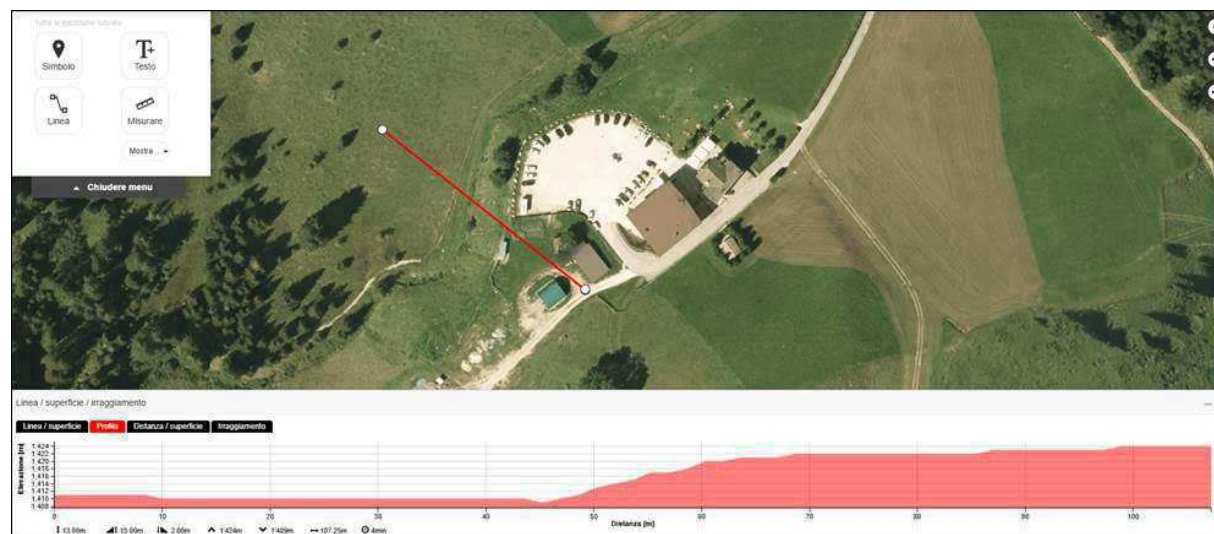
L'attuale destinazione urbanistica prevede un'area alberghiera con piano attuativo ed un'area residenziale, legati ambedue agli edifici esistenti, una stradina locale da potenziare e tutto attorno area agricola di pregio.

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. A supporto di quanto sopraccitato, nella “**RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA**” al punto 15 vengono evidenziati e supportati tali aspetti, in base alle risultanze presenti nell'archivio comunale, da cui si evince che l'area è stata oggetto di trasformazione.

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”. Dalla ricostruzione storica dell'uso del sito e da un'attenta analisi morfologica dell'area, è emerso chiaramente come l'attuale classificazione di "area agricola di pregio" sia il risultato di un'erronea interpretazione delle caratteristiche intrinseche e delle trasformazioni subite dal terreno nel corso del tempo.

A conferma di quanto esposto, si riportano di seguito alcune sezioni grafiche, che illustrano in maniera inequivocabile la morfologia alterata dell'area. Queste sezioni dimostrano come la conformazione attuale del terreno sia il risultato diretto di un uso



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.~~ motivata tecnicamente la ridefinizione del perimetro dell'area agricola di pregio in località Col, applicando i criteri previsti dagli articoli 38, comma 11 e 11, comma 4 delle NTA del PUP, e documentando l'assenza di caratteristiche morfologiche e funzionali coerenti con la tutela dell'invariante.

Le Norme Tecniche di Attuazione, introdotte contestualmente alla variante, sono finalizzate a regolare in modo puntuale la capacità edificatoria assegnata all'ambito, garantendo un controllo effettivo degli effetti paesaggistici e morfologici dell'intervento. In particolare, viene stabilito che i nuovi edifici non possano superare i 3 piani completamente fuori terra (numero max di piani 5); eventuali livelli compresi tra tale piano inferiore e i piani fuori terra dovranno essere integrati nel terreno, anche attraverso adeguate sistemazioni morfologiche. Oltre agli altri parametri ed indici vengono inseriti anche i *“requisiti qualitativi minimi”* relativi a *standard ambientali e requisiti di eccellenza turistica*, nonché richiamo al vincolo alberghiero, studio di compatibilità, convenzione, ecc.

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 – PROPRIETA':

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;

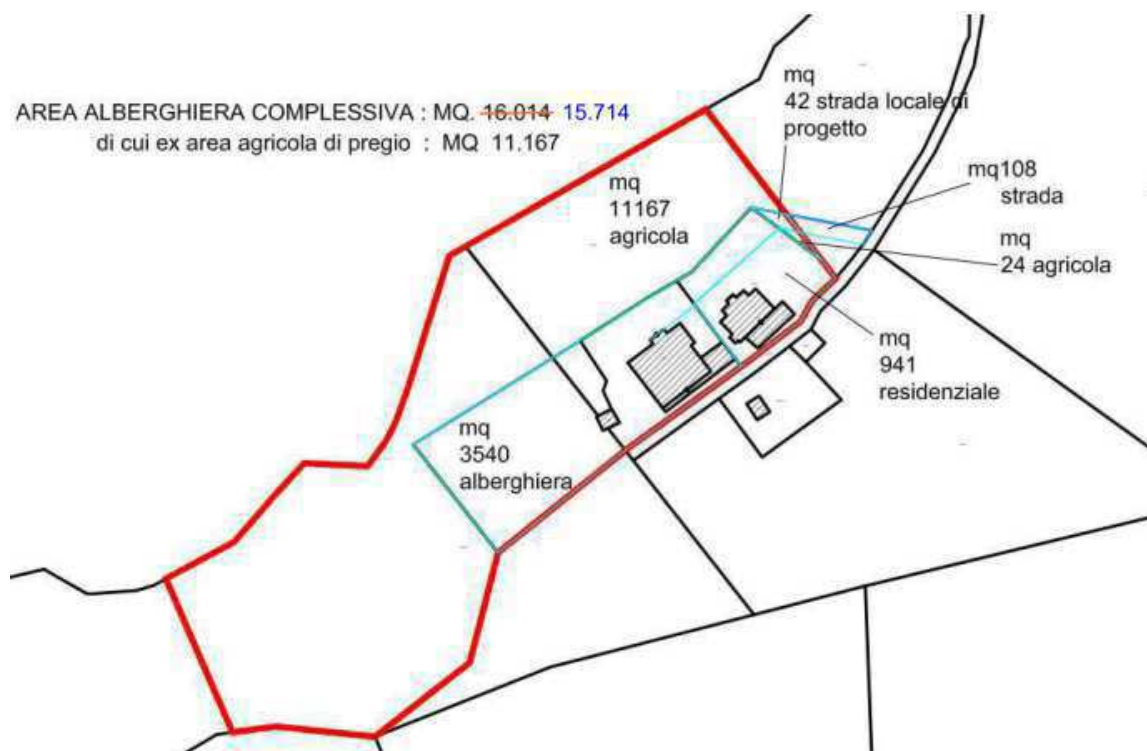
Si prevede il cambio di destinazione in ad area alberghiera.

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

Particella	DESTINAZIONE D'USO P.R.G. IN VIGORE	DESTINAZIONE D'USO VARIANTE AL P.R.G. SISTEMA PRODUTTIVO	PROPRIETA'
p.ed. 1007	- area residenziale B3	Area alberghiera B4 alta densità (art. 39.6.5) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.
p.ed. 1008	- area alberghiera B1 alta densità - soggetta a P.A.	Area alberghiera B4 alta densità (art. 39.6.5) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.
p.ed. 1009	- area alberghiera B1 alta densità - soggetta a P.A.	Area alberghiera B4 alta densità (art. 39.6.5) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/2	- area residenziale B3	Area alberghiera B4 alta densità (art. 39.6.5) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/2	- area alberghiera B1 alta densità - soggetta a P.A.	Area alberghiera B4 alta densità (art. 39.6.5) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/9	- area agricola di pregio	Area alberghiera B4 alta densità (art. 39.6.5) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/9	- area alberghiera B1 alta densità - soggetta a P.A.	Area alberghiera B4 alta densità (art. 39.6.5) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/9	- strada locale di progetto	Area alberghiera B4 alta densità (art. 39.6.5) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/1	- area agricola di pregio	Area alberghiera B4 alta densità (art. 39.6.5) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.
Parte di p.fond. 1926/1	- area alberghiera B1 alta densità - soggetta a P.A.	Area alberghiera B4 alta densità (art. 39.6.5) soggetta a Piano Attuativo	Peak Properties Spv S.R.L.

Si rettifica la superficie interessata in quanto il dato riportato relativo alla area alberghiera esistente non è di 3.840 mq (utilizzato nella somma per avere la sup. complessiva risultante erroneamente in 16.014 mq) ma bensì di 3.540 mq (come giustamente riportato nell'estratto mappa sottostante); in base alla somma corretta la superficie totale risulta pari a mq. 15.714. La superficie catastale interessata è di mq. ~~16.014~~ 15.714 di cui:

- area agricola di pregio mq. 11.167
- area alberghiera mq. ~~3.840~~ 3.540
- 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;

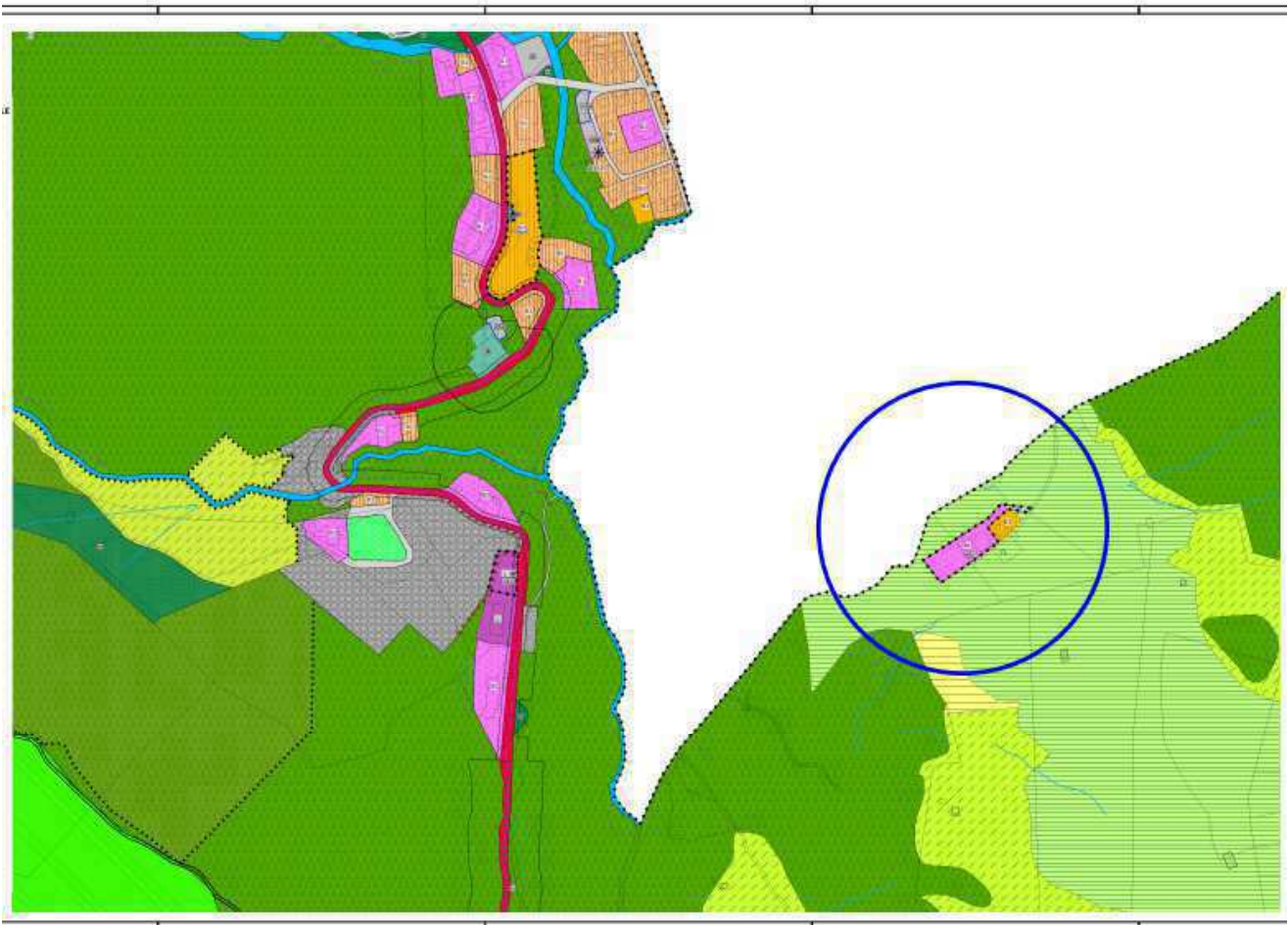
- estratto di cartografia del P.R.G. di variante;
- estratto della cartografia del P.R.G. di raffronto.

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:

Rispetto alle precedente individuazione cartografica come area alberghiera soggetta all'art.39.6.3 delle NDA del PRG, in adozione definitiva viene istituito il Piano Attuativo – progetto convenzionato :PC N2

PRG IN VIGORE



~~VARIANTE 2~~



~~RAFFRONTO~~



VARIANTE 2



RAFFRONTO



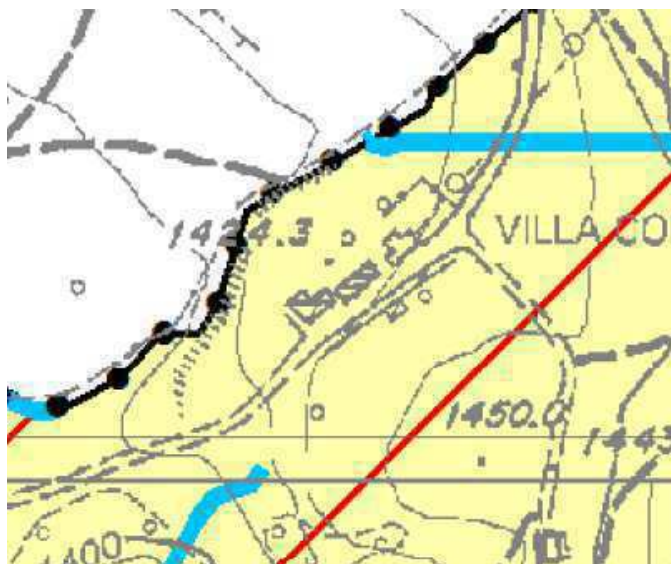
SISTEMA AMBIENTALE:

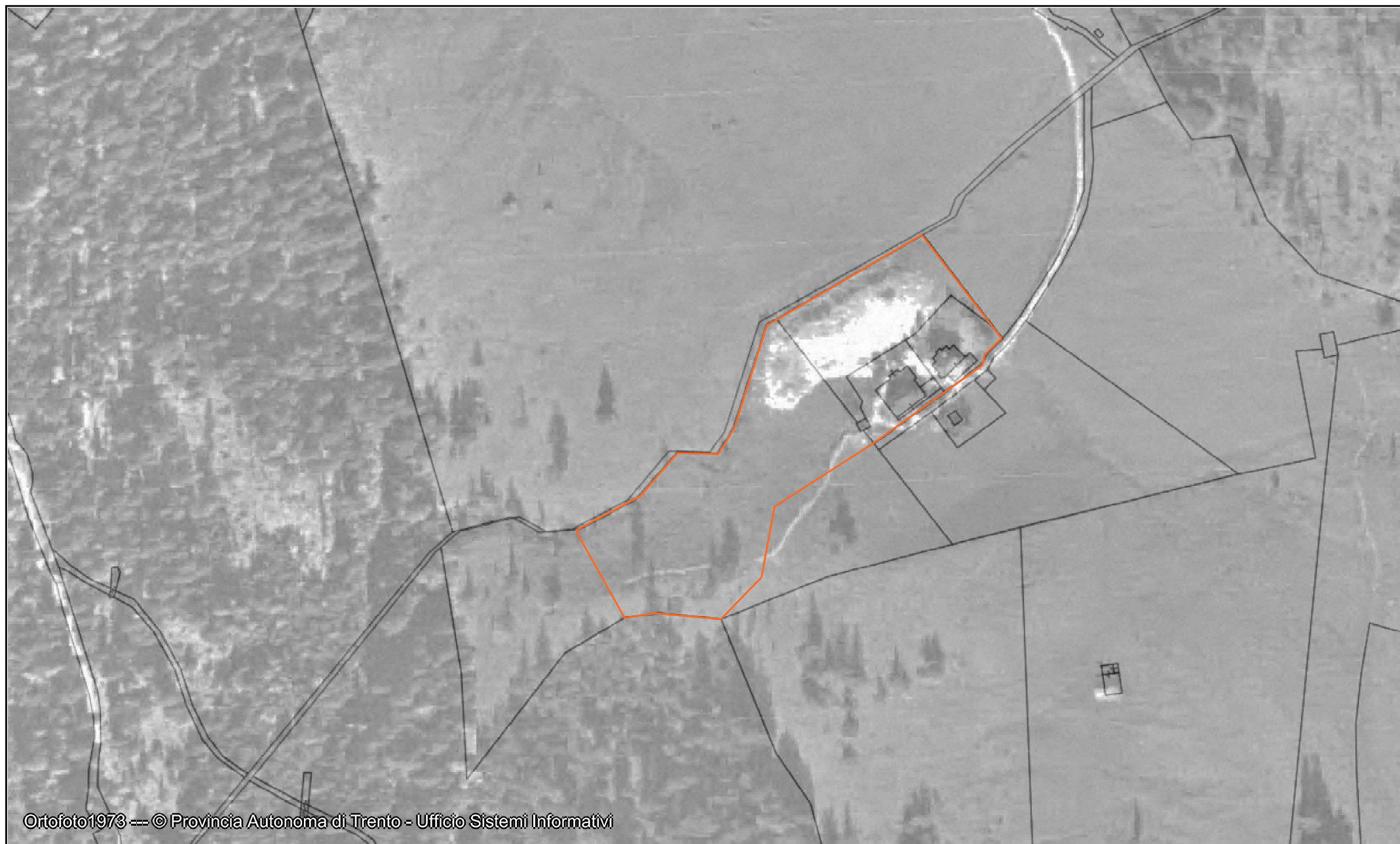
L'area di variante n.2 loc. Col come precedentemente previsto dal PTG in vigore rimane in area di tutela ambientale, senza modifica delle rispettive tavole di sistema:

(Variante n.2)

PRG Siror (tavola ambientale invariata, ancora riferita all'ex Comune di Siror);

Tav.1 – Sistema ambientale











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



Ortofoto 2020 - © AGEA - Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VEDUTA D'INSIEME
VARIANTE 1 : Loc. Pez Gaiart

VARIANTE 2: loc. COL



- VARIANTE 2 : loc. Col



FOTOGRAFIA DA DRONE SETTEMBRE 2024



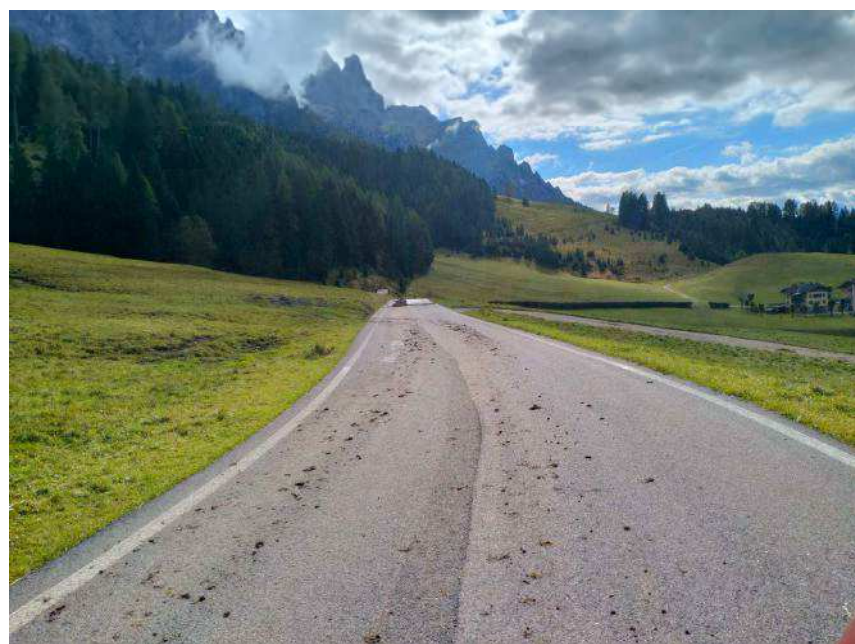








ACCESSIBILITA' ALL'AREA DI VARIANTE 2



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, [supportato dalla Nota integrativa allo Studio di Compatibilità sempre a f.ma dott. E. Filippi Gilli di data 04-08-2025.](#)

NORME DI ATTUAZIONE

Viene modificato l'art. ~~39~~ , l'art. 55 – Strade (richiesta PAT) e l'art. 58 – Disciplina dei Piani Attuativi 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:

(**nero**) testo invariato

(**giallo**) testo eliminato

(**rosso**) testo nuovo

(**TESTO**) testo eliminato dalle NDA in vigore, in sede di adozione definitiva

(**TESTO**) testo inserito ex novo in adozione preliminare ed eliminato in definitiva

(**TESTO**) testo inserito ex novo in adozione definitiva

Le principali modifiche possono essere così sintetizzate:

Art. 39 -- Insediamenti di edilizia mista

Le variazioni all'art.39, inserite in adozione preliminare, vengono eliminate a seguito della istituzione dei Piani Attuativi per le due aree in loc. Pez Gaiart (Variante 1 – PC N1) e loc. Col (Variante 2 -PCN2), normati all'interno dell'art. 58 -Disciplina dei Piani Attuativi.

Gomma 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 GPG.~~

~~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 7 in c.c. Tonadico

Aggiornamento numerico del comma

Comma 7 in c.c. Tonadico

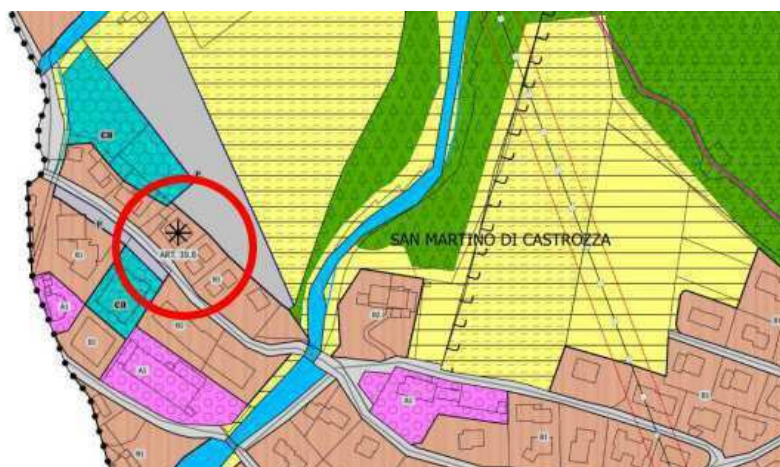
Aggiornamento numerico del comma

Viene eliminato l'aggiornamento numerico in quanto non più indispensabile. La precisazione del contrassegno viene meno dal momento che lo stesso contrassegno (asterisco) inserito in adozione preliminare per la Variante 1 (loc. Pez Gaiart) è stato eliminato a seguito della istituzione di un Piano Attuativo.

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 realizzare 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 precludere il corretto passaggio di tutti gli impianti tecnologici.

Comma 10 in c.c. Fiera

Aggiornamento numerico del comma

(...)

Art. 55 - Strade

A seguito della CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE VERBALE N. 4 /2025 DEL 31 marzo 2025, viene aggiornata la tabella relativa alle fasce di rispetto stradale.

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(*)	20 30
VIABILITÀ MINORE	5	7,5	10	10	20(**)	20

(*) = in c.c. di Tonadico: 15

(**) = in c.c. di Tonadico: 15

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;

Aggiunta del nuovo Piano Attuativo:

PC N2 - PIANO ATTUATIVO – PROGETTO CONVENZIONATO

AREA ALBERGHIERA loc. COL

IN C.C. TONADICO

(...)

Aggiunta del nuovo Piano Attuativo:

14. PC N1 - PIANO ATTUATIVO – PROGETTO CONVENZIONATO

AREA ALBERGHIERA loc. PEZ GAIART

Il testo di Variante relativo alle modifiche dell'art. ~~39~~ 55 – strade e art. 58- Disciplina dei Piani Attuativi, riportato "per estratto" nella Adozione Preliminare, in sede di Adozione Definitiva ~~sarà~~ viene inserito sia nell'allegato "VARIANTE - estratto articoli modificati: art. 55 art. 58" che nell'elaborato completo delle Norme di Attuazione del PRG. "Variante – testo completo".

Come riportato precedentemente (vedi pag.39) in adozione preliminare si specificava in allegato la cronistoria in base alla quale si proponeva una integrazione all'art.39 al fine di eliminare possibili interpretazioni errate. In adozione definitiva, caduti tali presupposti a seguito dell'introduzione dei Piani Attuativi (e dunque eliminati dalle Varianti i simboli "asterisco" che potevano ingenerare errori interpretativi) viene meno la modifica all'art. 39 che rimane invariato.

Si riporta la Cronistoria evidenziando le modifiche apportate in adozione preliminare, tolte tutte in adozione definitiva.

CRONISTORIA ~~INTEGRAZIONE~~ ALLE NORME DI ATTUAZIONE SPECIFICAZIONE ART. 39.8

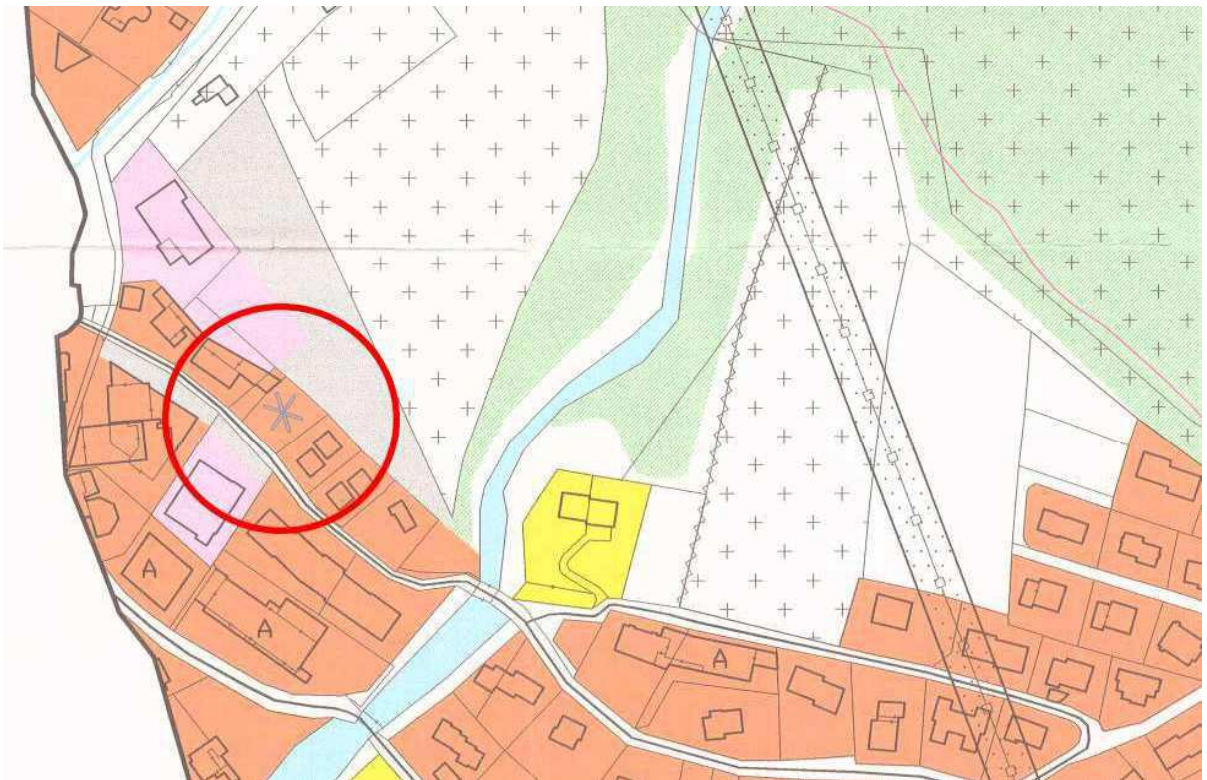
Nelle Norme della variante 2015 (pre adeguamento delle norme alla 15/2015 e RUEP) esiste l'art.39 comma 8 che specifica quanto ammesso sull'area residenziale con simbolo asterisco.

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.~~

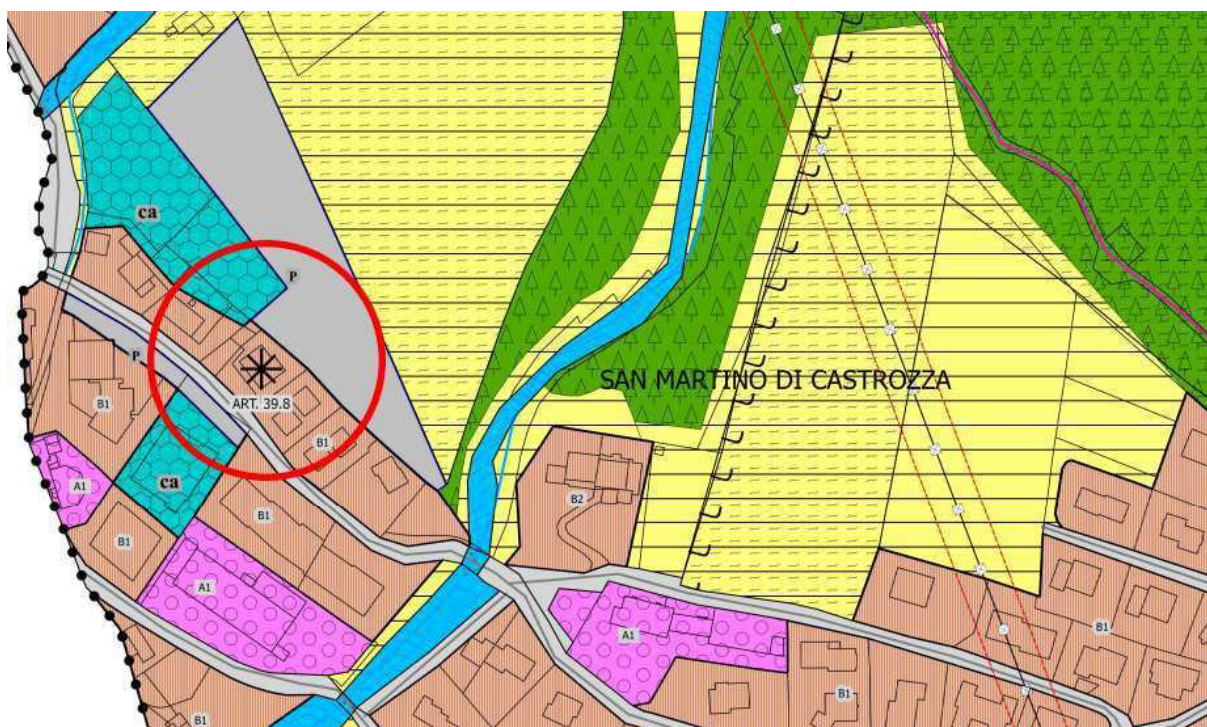
Art. 39 - Insediamenti di edilizia mista (...)

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,~~ in adozione definitiva non si introduce più una specifica norma con asterisco e riferimento all'articolo delle N.D.A. (* Art 39.6.3), ~~e poiché~~ questa si era resa utile precedentemente (adozione preliminare) al fine di rendere evidente quale ~~sia~~ fosse l'ambito specifico riferito ai due siti ~~residenziali~~ ambedue normati all'interno dell'art.39 – insediamenti di edilizia mista (ora uno residenziale art.39 e l'altro alberghiero soggetto a piano attuativo art. 59) muniti ambedue di asterisco; caduti questi presupposti le

Norme di Attuazione (art.39) non vengono più aggiornate con modifica della numerazione dei commi relativi, come visibile nel Raffronto (~~“Gialli e rossi”~~).

NORME DI ATTUAZIONE PRG

ANNO 2024

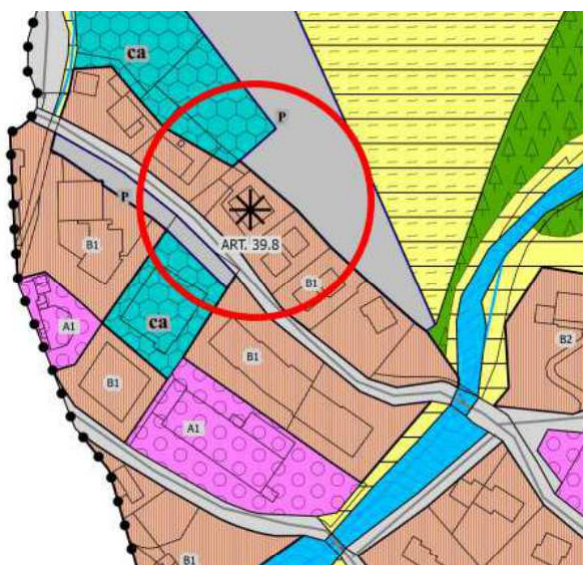
(...)

~~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.~~

~~9.~~

CARTOGRAFIA DEI DUE SITI CON ASTERISCO E RIFERIMENTO ARTICOLO NDA
(in adozione preliminare) E SENZA ASTERISCO (in adozione definitiva)

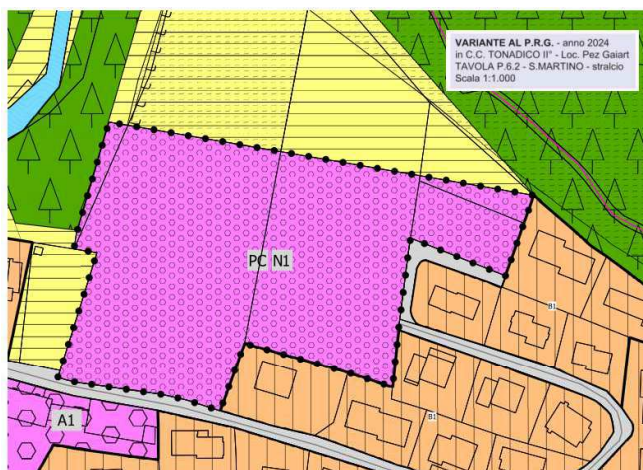
NON MODIFICATA



~~VARIANTE 2024 -adozione preliminare~~



VARIANTE 2024 -adozione definitiva



Primiero San Martino di C., ottobre 2024 (in adozione preliminare)
agosto 2025 (in adozione definitiva)

Il tecnico:

