



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
INTEGRATIVA**

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



RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA

in riferimento a quanto evidenziato nell'ambito della CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE (art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15) VERBALE N. 4 /2025 DEL 31 marzo 2025- (VEDI ALLEGATO VERBALE NUMERATO PER PUNTI)

PUNTO 1

Per il **Servizio Foreste e il Servizio Geologico** si intendono acquisiti gli **assensi** di tali Servizi, secondo quanto disposto all'art. 37, comma 6, della l.p. 15/2015, essendo stati convocati alla conferenza di pianificazione e risultati assenti, e non essendo pervenuto nel frattempo alcun parere per le parti di competenza.

Si prende atto dell'acquisizione dell'assenso dei due servizi.

PUNTO 2

Elementi della variante

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

Le modifiche e/o integrazioni apportate in sede di adozione definitiva vengono rese evidenti. Si differenziano i testi in vigore, rispetto a quelli di adozione preliminare, e di adozione definitiva.

Legenda:

TESTO :	testo eliminato dalle NDA in vigore in sede di Adozione Preliminare;
TESTO :	testo confermato presente nelle NDA in vigore;
TESTO :	testo inserito ex novo in sede di Adozione Preliminare;
TESTO :	testo eliminato dalle NDA in vigore in sede di Adozione Definitiva;
TESTO :	testo inserito ex novo in sede di Adozione Preliminare ed eliminato in Adozione Definitiva
TESTO :	testo inserito ex novo in sede di Adozione Definitiva.

PUNTO 3

Usi civici

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

In adozione definitiva si conferma che la variante non interessa aree gravate da usi civici

PUNTO 4

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

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

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

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

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

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

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

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'ampliamento dell'area alberghiera esistente in località Maso Col interessa una porzione di territorio attualmente classificata come agricola di pregio secondo la pianificazione provinciale. Tale classificazione non è coerente con lo stato reale del sito, che risulta profondamente compromesso dal punto di vista morfologico e funzionale.

L'area è stata oggetto, nel tempo, di una progressiva antropizzazione riconducibile a più fasi distinte. Inizialmente, il terreno è stato interessato da modificazioni morfologiche con riporti artificiali derivanti da riempimenti con materiali inerti. Successivamente sono state realizzate ulteriori opere di modellazione del suolo, con spianamenti, rampe, scarpate e basamenti in calcestruzzo. A queste trasformazioni si è aggiunto l'utilizzo continuativo come deposito di legname e piazzale di manovra per mezzi pesanti.

In considerazione di tali elementi, la variante ridefinisce il perimetro dell'area agricola di pregio, ai sensi dell'articolo 38, comma 11, e dell'articolo 11, comma 4, delle NTA del PUP. La delimitazione si fonda sul criterio sub a), in quanto:

- l'area è delimitata da elementi fisici permanenti e riconoscibili;
- risulta morfologicamente e funzionalmente discontinua rispetto al contesto agricolo circostante;
- non presenta valori produttivi, ambientali o paesaggistici coerenti con la finalità di tutela propria dell'invariante.

La modifica non costituisce una riduzione arbitraria dell'invariante, ma un aggiornamento cartografico fondato su dati oggettivi e coerente con lo stato attuale dei luoghi.

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

La **Variante 2** prevede l'estensione di un'area alberghiera esistente in località Maso Col, comportando la trasformazione di una porzione attualmente classificata come agricola di pregio secondo il PUP. L'area in oggetto presenta un grado di alterazione tale da risultare incompatibile con le finalità di tutela previste per questa categoria.

Il sito è stato oggetto di interventi successivi e cumulativi che ne hanno modificato in modo sostanziale l'assetto fisico. In particolare, si segnalano modificazioni morfologiche con riporti artificiali

derivanti da riempimenti con materiali inerti, seguite da spianamenti, rampe, scarpate e opere in calcestruzzo. Attualmente l'area è utilizzata come deposito di legname e piazzale per la movimentazione di mezzi pesanti.

Per altre specificazioni, resoconto di indagini e ricerche relative al sito e sulle sue modifiche morfologiche, vedasi quanto riportato al punto 15

La variante ridefinisce il perimetro dell'area agricola, ai sensi dell'articolo 38, comma 11, delle NTA del PUP, applicando i criteri dell'articolo 11, comma 4. Il nuovo perimetro si fonda su limiti fisici esistenti e sulla discontinuità d'uso rispetto alle aree agricole effettivamente produttive.

L'intervento consente di allineare la pianificazione locale alla realtà fisica del territorio e di evitare contrasti formali con la pianificazione sovraordinata.

PUNTO 5

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

In primis va ricordato che l'area sciabile indicata in cartografia di Piano (PUP e PRG) non è mai stata utilizzata per lo scopo indicato ed è area di limitate dimensioni, non collegata ad altri impianti ed aree sciabili site sul territorio e dunque avulsa dal "sistema piste-impianti" in quanto non funzionale ed esclusa da caroselli sciistici.

Una parte di area sciabile prevista dal PUP (sita a valle della Var.1), viene eliminata in quanto rientrante nella nuova area alberghiera soggetta a Piano Attuativo; la rimanente area a sciabile prevista dal PUP (sita a monte dell'area soggetta a variante), rimane invariata in quanto ritenuta complementare alla nuova struttura ricettiva. La proprietà intende sviluppare e valorizzare la prevista area sciabile sita a monte della nuova area alberghiera, tramite la realizzazione di un "campo scuola" da proporre con l'offerta turistica complessiva.

PUNTO 6

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

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

Al fine di "integrare gli aspetti di salvaguardia ambientale e paesaggistica" i due siti di variante in adozione definitiva sono soggetti a due Piani Attuativi, normati all'interno dell'Art.58 – disciplina dei Piani Attuativi - e specificatamente

in c.c. Tonadico: PC N1 - PIANO ATTUATIVO – PROGETTO CONVENZIONATO - AREA ALBERGHIERA loc. PEZ GAIART

in c.c. Siror: PC N2 - PIANO ATTUATIVO – PROGETTO CONVENZIONATO – AREA ALBERGHIERA loc. COL

In ambedue i casi si stabiliscono parametri edificatori, requisiti, vincoli e prescrizioni atte ad indirizzare l'opera sull'area alberghiera relativa. In particolare, per quanto richiesto in questo punto 6, la norma riporta:

Inserimento paesaggistico

Dovrà essere redatto uno 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 soddisfatti quanto prescritto dalla L.P. 15/2015 in merito agli elaborati progettuali 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.

Oltre a ciò, si ricorda pure che gli interventi sono soggetti al soddisfacimento di Requisiti qualitativi minimi relativi a standard ambientali e ad eccellenza turistica.

PUNTO 7

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

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

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

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

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

1. Verifica dell'assenza di aree alternative già edificate o dismesse

In attuazione dell'art. 18, comma 1, lettera e) 2-bis della L.P. 15/2015, è stata condotta una verifica sistematica e comparata delle potenziali alternative all'urbanizzazione di nuovo suolo. L'analisi ha considerato l'intero territorio urbanisticamente compatibile, con attenzione particolare alle seguenti categorie:

- aree già urbanizzate e non edificate;
- aree con destinazione ricettiva parzialmente utilizzate o dismesse;
- comparti di completamento urbano non saturi
- possibilità di riuso o sostituzione edilizia.

Attraverso un confronto con la strumentazione urbanistica vigente e gli atti di governo del territorio, è stato possibile individuare un numero molto limitato di ambiti potenzialmente idonei. Di questi, tuttavia, nessuno risultava compatibile per estensione, accessibilità, esposizione e caratteristiche morfologiche con le necessità espresse. Inoltre, in molti casi si tratta di lotti residuali di piccole dimensioni, già compromessi sotto il profilo ambientale o vincolati da servitù e limitazioni normative che ne impediscono una trasformazione efficiente e sostenibile.

In allegato di riportano due tavole relative a:

- PRG in cc Tonadico II° "indagine su aree alternative alla var.1 loc. per Gaiart e alla var.2 loc. Col"

redatta sulla base della Tav.6.2 di PRG in vigore in c.c. Tonadico II° (adeguamento cartografico)

- PRG in cc Siror “indagine su aree alternative alla var.1 loc. per Gaiart e alla var.2 loc. Col” redatta sulla base della Tav. 4 di PRG in vigore in c.c. di Siror.

In particolare, dalla lettura delle stesse appare la seguente situazione :

- In c.c. Siror si assiste ad una presenza di strutture di piccola e media dimensione , spesso con area pertinenziale di ridotte grandezze. Molte strutture alberghiere sono classificate nella carta di sintesi della pericolosità con categoria P3. Una struttura alberghiera “datata” e con grosse volumetrie non è risultata acquistabile e tra l’altro essa insiste in area di pericolosità P3 con tutto attorno 3 lati in classi P4; un’altra grossa struttura, già ex albergo, ora è composta da alloggi e negozi in area residenziale e non è disponibile, e tra l’altro essa insiste in area di pericolosità P4; un’area alberghiera teoricamente “libera” risulta di limitare dimensioni; un’area agricola del PUP presenta una suddivisione particellare importante che di fatto non la rende disponibile.

- In c.c. Tonadico II° si è appurata la presenza di alcune “piccole strutture alberghiere”. Una potenziale presenza di area agricola “locale” è stata vanificata dall’esistenza del “limite di espansione dell’edificato, oltre che dall’utilizzo di una sua parte rilevante come area sciabile in uso, con strutture e infrastrutture e parcheggi.

Ne consegue che per gli scopi prefissati le localizzazioni indicate in Variante sono decisamente le più appetibili.

- l’ambito di Pez Gaiart è l’unico comparto che, pur essendo localizzato in prossimità del margine urbano, consente una connessione coerente con l’edificato esistente, evitando frammentazioni insediative e garantendo un’impostazione paesaggisticamente integrabile.

- l’ambito di Maso Col è localizzato in adiacenza a una struttura ricettiva esistente, che necessita di un’espansione funzionale compatibile, ma risulta isolata rispetto al tessuto edilizio continuo, ed ora non trova possibilità alternative di sviluppo in sito;

2. Motivazione della scelta dei due ambiti

Le due aree selezionate rappresentano, sulla base dei criteri urbanistici, funzionali e paesaggistici, l’unica opzione razionale e sostenibile per accogliere i nuovi volumi previsti. Entrambe:

- sono in prossimità di viabilità esistente e di facile accesso;
- presentano caratteristiche morfologiche favorevoli all’inserimento di strutture turistiche;
- non richiedono infrastrutture aggiuntive di grande impatto;
- consentono lo sviluppo di soluzioni insediative articolate e governabili attraverso piano attuativo.

Dal punto di vista localizzativo, Maso Col permette un completamento funzionale dell’attività già avviata, che non può espandersi in aderenza senza compromettere le caratteristiche ambientali del sito; Pez Gaiart, invece, consente di consolidare il margine est dell’abitato, con un’impostazione urbanistica che rafforza la coerenza del disegno insediativo complessivo.

3. Offerta ricettiva esistente e fabbisogno atteso

L’offerta ricettiva attuale nel territorio di San Martino di Castrozza si caratterizza per un’elevata stagionalità e per una composizione dominata da strutture di tipo medio-piccolo, prevalentemente a gestione familiare. Molti edifici risultano datati, con impianti e standard edilizi non pienamente rispondenti alle esigenze di un turismo contemporaneo evoluto. Numerosi altri edifici risultano compromessi da decisioni passate di totale o parziale conversione da ricettivo a residenziale, con una frammentazione della proprietà ed impossibilità di riconsolidamento.

Il sistema ricettivo attuale soffre di:

- totale mancanza di strutture di categoria 5-stelle (o superiore), che si traduce in flussi turistici con

limitata spesa sul territorio;

- scarsa flessibilità nei periodi di media e bassa stagione a causa della mancanza di strutture wellness, MICE, ecc.;
- bassa capacità di attrazione di flussi turistici internazionali a causa della qualità;
- modesta diversificazione dell'offerta, sia in termini tipologici che di target;
- difficoltà strutturali ad accogliere clientela ad alto potere di spesa.

In questo contesto, l'introduzione di nuove strutture ricettive in ambiti selezionati ha l'obiettivo strategico di invertire la tendenza, promuovendo:

- l'insediamento di attività a standard qualitativi elevati;
- l'incremento dell'offerta annuale rispetto a quella stagionale;
- il rafforzamento della competitività del polo turistico nel mercato alpino;
- l'integrazione di servizi complementari che oggi risultano carenti (wellness, ristorazione specializzata, ecc.).

Le strutture previste nei due ambiti si rivolgono a una fascia di clientela alta, ad oggi totalmente non soddisfatta dall'offerta esistente. Si tratta di strutture pensate per operare lungo tutto l'arco dell'anno, contribuendo a stabilizzare l'occupazione, rafforzare l'indotto, e contrastare il progressivo svuotamento dell'abitato nei mesi di bassa stagione. Il disegno di sviluppo non mira a un aumento indiscriminato della capacità ricettiva, bensì a un salto qualitativo dell'offerta, in grado di innalzare il profilo del sistema turistico locale e di generare effetti positivi anche sul piano sociale e demografico.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

– Consumo di suolo e verifica delle alternative

In conformità all'art. 18, comma 1, lettera e) 2-bis della L.P. 15/2015, è stata condotta una verifica finalizzata a valutare l'effettiva necessità di consumo di nuovo suolo. Tale verifica ha incluso l'analisi di tutte le potenziali aree alternative già urbanizzate o edificate, compresi comparti residuali, lotti inedificati, strutture dismesse o parzialmente utilizzate, e zone suscettibili di riconversione funzionale.

L'indagine ha evidenziato l'assenza di soluzioni tecnicamente e urbanisticamente compatibili. Le principali motivazioni di esclusione riguardano l'insufficiente estensione dei comparti alternativi, la mancanza di accessibilità diretta, la presenza di vincoli ambientali o normativi, nonché l'assenza di coerenza con la destinazione urbanistica prevista. In sintesi, nessuna delle aree individuate risulta idonea ad accogliere gli obiettivi funzionali e qualitativi perseguiti con le nuove previsioni urbanistiche.

Gli ambiti selezionati per la Variante urbanistica, Maso Col e Pez Gaiart, risultano pertanto le uniche soluzioni localizzative sostenibili e razionali. L'ambito di Maso Col consente di completare in modo organico e funzionale una struttura ricettiva esistente, oggi priva di margini di espansione. L'ambito di Pez Gaiart, invece, si configura come naturale estensione del margine orientale dell'abitato, garantendo continuità urbanistica e una corretta impostazione insediativa.

Entrambi i comparti saranno regolati attraverso piano attuativo, strumento che consente di governare in modo puntuale l'articolazione volumetrica, la distribuzione degli accessi, l'inserimento paesaggistico e le opere di mitigazione ambientale. Tale impostazione garantisce il contenimento del consumo di suolo e la compatibilità con le specificità territoriali locali.

L'attuale dotazione ricettiva di San Martino di Castrozza presenta forti limiti in termini qualitativi e strutturali. Il sistema è dominato da strutture di medio-bassa qualità con forte stagionalità, standard edilizi eterogenei e difficoltà di adattamento alle esigenze del turismo contemporaneo. La maggior parte delle attività è concentrata su un periodo limitato dell'anno, con ripercussioni negative sull'economia locale, sull'occupazione e sulla vivibilità del centro abitato.

Le nuove strutture previste sono concepite per innalzare in modo significativo il livello dell'offerta turistica. Si tratta di insediamenti con standard qualitativi elevati, servizi integrati e target rivolto a fasce di utenza alta, oggi non intercettate. Inoltre, la vocazione annuale delle nuove strutture consentirebbe di ampliare la stagionalità, generare ricadute occupazionali stabili e contribuire a una riqualificazione diffusa del contesto urbano.

L'intervento non persegue un mero incremento quantitativo della capacità ricettiva, bensì un salto qualitativo che punta alla valorizzazione del sistema turistico locale e regionale nel suo complesso. Il progetto si inserisce in una visione strategica di rilancio del territorio, in linea con gli obiettivi delle politiche provinciali di rigenerazione e sviluppo sostenibile delle località alpine.

PUNTO 8

(...)

Turismo e sport

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

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

- Località Pez Garait (variante n. 1): viene prevista una nuova area alberghiera di 15.465 mq, trasformando un'esistente area agricola locale, in parte destinata anche a pista di sci da discesa. La previsione dell'area sciabile, sita a monte dell'area soggetta a variante, rimane invariata in quanto ritenuta complementare alla struttura ricettiva.
- Località Col (variante n. 2): viene previsto l'ampliamento dell'area alberghiera esistente da 3.840 mq a 16.014 mq, attraverso la riduzione di un'area agricola di pregio e la trasformazione di un'area residenziale. Il sito è stato utilizzato in passato come discarica di inerti e presenta ancora oggi riporti di terreno dovuti ad interventi di spianamento e sistemazione; l'Amministrazione ritiene pertanto che l'area non presenti le caratteristiche formali funzionali e il valore paesaggistico propri di un'area agricola di pregio e possa dunque essere valutata una ridefinizione della destinazione d'uso.

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

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

Per tutte e due le Varianti, nei Piani Attuativi viene introdotta la norma del raggiungimento della qualità per le strutture ricettive di **5 stelle**, assieme all'offerta integrata di servizi ed appartenenza a circuiti internazionali. Si introduce la Norma relativa a:

Requisiti di eccellenza turistica.

- *classificazione alberghiera di alta qualità (minimo 5 stelle);
Si deve inoltre rispettare almeno uno dei seguenti standard:*
 - 1) *appartenenza a circuiti o marchi di qualità riconosciuti a livello internazionale (es. Relais & Châteaux, Leading Hotels, Preferred, Virtuoso, etc.);*
 - 2) *offerta integrata di servizi accessori ad alto valore aggiunto (spa, ristorazione gourmet, servizi wellness, kids club, ecc.) dimostrata nel piano attuativo.*

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

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

Per tutte e due le Varianti, nei Piani Attuativi viene introdotta la norma di raggiungimento di standard minimi obbligatori di prestazione energetica Nearly Zero Energy Building (**NZEB**) "Edificio a Energia Quasi Zero" al fine di avere edifici ad altissime prestazioni energetiche, con un consumo energetico molto basso o quasi nullo, coperto in gran parte da fonti rinnovabili. Gli edifici saranno "sostenibili" e caratterizzati da **basso fabbisogno energetico** per riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, produzione d'acqua calda ed elettricità, dalla **copertura del fabbisogno energetico tramite fonti rinnovabili** come fotovoltaico, solare termico, geotermico o altre fonti rinnovabili, da **elevato isolamento termico** per riduzione delle dispersioni di calore, da **impianti ad alta efficienza** come pompe di calore e caldaie a condensazione. La progettazione e l'orientamento saranno ottimizzati al fine di sfruttare al meglio l'apporto solare e minimizzare i consumi. Si introduce la Norma relativa a:

Standard ambientali minimi.

Si deve rispettare almeno uno dei seguenti standard:

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

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

In loc. Col, come per loc. Pez Gaiart, si istituisce il Piano Attuativo – progetto convenzionato; all'interno delle Norme di Attuazione relative ai P.A. vengono maggiormente disciplinate le possibilità edificatorie, con specificazione dei parametri urbanistici, per un migliore controllo d'inserimento sul territorio ed inoltre introducendo requisiti qualitativi minimi.

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

Dopo attenta valutazione si rileva che le superfici per funzioni nel verde sono già più che sufficientemente rappresentate. In zona abbiamo aree verdi e parchi che offrono numerose opportunità per attività all'aria aperta, basti pensare all'area biotopo Prà delle Nasse, Agility forest, laghetto Plank e rio Brentella o alla zona verde delle Fontanelle, frapposta tra la vicina area di Pez Gaiart e quella di loc. Col.

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

Nelle NDA relative ai P.A. si introduce il testo:

Al fine di raccordare in maniera armoniosa il costruito con il paesaggio circostante. Si prescrive la realizzazione di ampi spazi verdi sia in copertura, sia attorno alle strutture edilizie, che in continuità con l'ambiente naturale

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

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

Si prende atto del parere favorevole del Servizio Turismo. Per ulteriori specificazioni sull'area sciabile vedasi le note riportate al precedente punto 5.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

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

PUNTO 9

Servizio Bacini Montani

"Per gli aspetti di competenza, esaminata la documentazione di piano pervenuta, si esprime quanto segue. VARIANTE 01

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

Nelle Norme di Attuazione, il testo viene inserito all'interno delle norme che regolamentano l'attuazione del Piano Attuativo in loc. Pez Gaiart (variante 01).

TESTO:

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 GP n.379 del 18-3-2022)

PUNTO 10

VARIANTE 02

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

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

- l'area a penalità APP non deve essere interessata da interventi edilizi;
- qualsiasi intervento / utilizzo dell'area deve garantire la continuità e la salvaguardia del reticolo idrografico; - in merito alla prescrizione dello studio di compatibilità (Capitolo 11 'Interventi proposti') "di una

corretta gestione delle scogliere che sostengono il terrapieno su cui sono localizzati i fabbricati e le loro pertinenze: il verificare annualmente e dopo ogni evento piovoso significativo lo stato di manutenzione delle opere è misura di buon senso e di corretta gestione del territorio” si precisa che tale attività di monitoraggio e manutenzione è a carico del gestore delle strutture previste sull’area di variante;

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

Richiamata la nota integrativa allo Studio di Compatibilità in fase di pianificazione del dott. E.Filippi Gilli del 04-08-2025 (in allegato alla Variante al PRG) e le relative considerazioni, e considerato che qualsiasi intervento sull’area è soggetto a Piano Attuativo - progetto convenzionato, all’interno delle Norme di Attuazione di cui all’art.58, in c.c. Siror per il P.A. denominato PC N2 - PIANO ATTUATIVO – PROGETTO CONVENZIONATO – AREA ALBERGHIERA loc. COL viene introdotta la seguente prescrizione:

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)

PUNTO 11

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

Si prende atto del parere favorevole del Servizio Prevenzione Rischi e Centrale Unica di Emergenza, che tra l’altro *“cura l’attività pianificatoria in materia di protezione civile legata ai corsi d’acqua e dighe con particolare riguardo ai servizi di piena e di portata dei corsi d’acqua”*.

PUNTO 12

Agricoltura

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

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

Per la Variante n.1 si prende atto del parere positivo del Servizio Agricoltura.

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

A livello generale, si raccomanda all’amministrazione comunale di farsi parte attiva, presso i soggetti gestori dei futuri compendi alberghieri, per l’attivazione di protocolli di uso dei prodotti locali “km zero”,

ossia per la **valorizzazione** nella somministrazione di pasti e bevande dei **prodotti** agricoli espressione del **territorio** del Primiero, oltre che del Trentino in generale”.

Nelle Norme di P.A. viene ripresa e citata la nota di cui sopra all'interno della voce Convenzione :

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

PUNTO 13

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

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

“TUTELA DEL SUOLO

(...)

A tal fine risulta quindi necessario segnalare nella cartografia del piano, nonché corredare di specifica norma, i siti che l'Anagrafe di cui sopra individua all'interno del territorio comunale, come di seguito specificati:

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

Ai fini di una corretta pianificazione, i **siti** riportati in tabella **devono essere individuati nella cartografia del PRG** attraverso un apposito retino sovrapposto all'attuale destinazione d'uso, con uno specifico rimando nelle Norme di attuazione.

La Variante in oggetto è variante puntuale, che già in adozione preliminare prevede un elaborato cartografico dato da “stralcio di cartografia”, non già cartografia completa di PRG; gli ambiti indicati risultano esterni allo stralcio di cartografia.

Per quanto segnalato da Appa, in merito ai siti da segnalare all'interno del PRG, si demanda al nuovo PRG in itinere; in quella sede sarà possibile il loro corretto inserimento.

(...)

. Per quanto riguarda la Variante al PRG in oggetto si sono verificate eventuali interferenze con le matrici ambientali sovrapponendo tali shapefile a quelli forniti relativi alle Varianti proposte in cui **non si sono verificate interferenze**. Per questo motivo, con le premesse di cui sopra, si ritiene di poter dare **parere positivo** alla suddetta adozione preliminare al PRG del Comune di Primiero San Martino di Castrozza.

Si prende atto del parere positivo dell'Agenzia Provinciale per la protezione dell'ambiente (APPA)

PUNTO 14

Agenzia per la depurazione

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

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

Si prende atto del parere positivo dell'Agenzia per la depurazione.

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

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

vedasi gli Allegati 1, 2, 3 e 4) ;

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

Come per il precedente punto 20, anche per questi aspetti si ricorda che la Variante in oggetto è variante puntuale, che già in adozione preliminare prevede un elaborato cartografico dato da " stralcio di cartografia", non già cartografia completa di PRG ; gli ambiti indicati risultano esterni allo stralcio di cartografia.

Per quanto indicato dalla Agenzia per la depurazione, in merito alle fasce di rispetto da segnalare all'interno del PRG (cartografia e Norme di Attuazione), si demanda al nuovo PRG in itinere.

PUNTO 15

Analisi della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

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

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

Interpellati i servizi provinciali competenti, il comune ha rilevato che non vi sono testimonianze, negli archivi provinciali, della **presenza in passato di una discarica nell'area indicata**; tuttavia la preesistenza sarebbe testimoniata sia dalla memoria storica degli abitanti della zona che dalla riconoscibile conformazione del terreno. Preso atto di quanto dichiarato, dello stato dei luoghi, e presa visione delle ortofoto storiche, **si ritiene attendibile l'interpretazione** fornita dall'Amministrazione comunale in merito alle origini dell'area. La relazione riporta inoltre che è stata affidata a un professionista una indagine ambientale preliminare, e in attesa dei risultati dell'analisi dei campioni prelevati, a conferma dell'ipotesi della presenza di una discarica si è riscontrata la presenza di materiale rimaneggiato con presenza di laterizi. **Ai fini dell'adozione definitiva si rileva la necessità di verificare e riportare i risultati definitivi dell'indagine condotta. (...)**

- Nella Relazione Illustrativa di adozione preliminare (a pag.14) si riportava che in data 10-2024 era 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, nell'ambito della adozione preliminare si riscontrava 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. benefif 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*.

Il progettista del piano interviene sull'argomento, riportando che negli archivi comunali è stata ritrovata una **pratica autorizzatoria riferita ad un riporto di materiale di scarto sull'area** in parola. Si raccomanda di integrare gli elaborati con tutti gli elementi utili.

Si ricorda che l'area 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 di C. negli anni del boom edilizio, poi dall'essere interessata da spianamenti e livellamenti tali da modificarne di fatto la collocazione in area agricola di pregio.

Inoltre dagli atti di archivio comunale si evince come l'area sia stata oggetto di trasformazione (scogliera e riporti non autorizzati):

- in data 25-05-2011 Servizio Foreste-stazione forestale di Fiera di P. *presenza di scogliera abusiva sulla p.fond.1926/1 cc Siror.*
- in data 19-01-2012 – comune di Siror ordinanza n.07/12: *messa in pristino*
- in data 30/05/2012 - prot.2/2012 verifica ottemperanza messa in pristino opere abusive p.f. 1926/1 c.c. Siror : “ *la scogliera abusiva è tuttora esistente*”.
- in data 01/01/2013 relazione lavori messa in pristino geom. Palmino: *risultano 4567,63 mc non autorizzati*;
- in data 21/09/2013 *sentenza di condanna n. 22/13* Procura della Repubblica presso il Tribunale di Trento.

Si suggerisce inoltre una **verifica** presso la **comunità di Valle** di Primiero in considerazione della competenza esercitata, anche in passato, in tema di pianificazione di **discariche per materiali inerti**.

Come già riportato nella Relazione Illustrativa di adozione preliminare (a pag.14) si conferma che è stata effettuata una ricerca al fine di verificare se tale sito fosse stato incluso nel “Piano Comprensoriale di smaltimento dei rifiuti speciali” (redatto nell'anno 1994), ma tale area non risulta compresa in esso. Presso l'APPA 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.

PUNTO 16

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

La precisazione dell'area agricola di pregio individuata dal PUP e relativa alla Variante 2 loc.Col, viene riportata all'interno dell'allegato “RENDICONTAZIONE URBANISTICA” al punto 1.5.6 Carta delle aree agricole” pag. 8-9-10-11-12.

PUNTO 17

La nuova area alberghiera di **variante 2** ricomprende inoltre un'area esistente soggetta a un piano attuativo che prevedeva la realizzazione di una quota di residenza oltre alle funzioni

ricettive già esercitate. La nuova norma, introdotta con art.39 c.6.9.5, prevede invece la sola funzione ricettiva e stabilisce i nuovi parametri edificatori. Tali parametri, in particolare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,9 mq/mq e l'altezza massima di 19 m, prefigurano un intervento di evidente impatto paesaggistico ambientale, in particolare in riferimento al contesto peculiare nel quale l'intervento è inserito. Si raccomanda **una più precisa declinazione** relativa ai **criteri di misurazione** di tali parametri in considerazione della tipologia edilizia prospettata e soprattutto si evidenzia la necessità di introdurre in norma gli opportuni elementi di controllo (altezza dei fronti, numero di piani, etc.) fine di governare tali parametri, nonché di definire le caratteristiche architettoniche e distributive dell'intervento, allo scopo di assicurare un armonico inserimento delle nuove strutture nel contesto paesaggistico nonché gli elevati standard di qualità architettonica richiesti dall'art. 18 c. 1 lett. 2Bis della l.p. 15/2015.

Per la Variante 2 loc. Col, all'interno delle norme art.58 per il P.A. in oggetto si specifica:

- l'altezza massima dell'edificio è stata modificata da 19 m. a 18.m.; (ritenendola atta ad avere altezze ottimali per altezza netta interna, solai, vani tecnici per canalizzazione di ventilazione, riscaldamento,ecc. e questo considerato anche l'elevato livello prestazionale del fabbisogno energetico)

- sulla indicazione della larghezza max del fronte viene specificato che: "saranno adottate misure di mitigazione dei fronti con idonee soluzioni".

- per il numero di piani max n.5 si aggiunge " di cui max.n.3 composti da piani completamente fuori terra"

- vengono inserite le seguenti voci:

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.

PUNTO 18

La variante n. 1, in loc. Pez Gaiart, introduce una nuova area alberghiera in un'area agricola in continuità con l'abitato a monte di San Martino. Tale previsione determina una parziale riduzione di un'area sciabile esistente nella parte a valle dell'ambito coinvolto. In sede di conferenza, chiariti dal Servizio scrivente gli aspetti di contrasto con il PUP (cfr paragrafo relativo alla

autovalutazione del piano), il rappresentante del comune ha esposto che la previsione di impianto a fune e piste da sci posta a monte della variante n. 1 rimane invariata e che la proprietà intende svilupparla e valorizzarla con la realizzazione di un "campo scuola" da proporre con l'offerta turistica complessiva. L'ambito è accessibile da una strada esistente, che serve anche ulteriori edifici a monte, e che viene individuata nel PRG come var. 1A.

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

Per la Variante 1 loc. Pez Gaiart, all'interno delle norme art.58 per il P.A. in oggetto si specifica:

- l'altezza massima dell'edificio è stata modificata da 27,5 m. a 25,90m.;(ritenendola atta ad avere altezze ottimali per altezza netta interna, solai, vani tecnici per canalizzazione di ventilazione, riscaldamento,ecc. e questo considerato anche l'elevato livello prestazionale del fabbisogno energetico)
- sulla indicazione della larghezza max del fronte viene specificato che: "saranno adottate misure di mitigazione dei fronti con idonee soluzioni".
- per il numero di piani max n.7 si aggiunge " di cui max.n.4 composti da piani completamente fuori terra"

- vengono inserite le seguenti voci:

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; 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.

PUNTO 19

A tale proposito, in conferenza di pianificazione e in accordo con l'ufficio tecnico comunale si è discussa inoltre la necessità di subordinare entrambi gli interventi all'approvazione di due piani attuativi, che risultano non solo opportuni ma anche obbligatori ai sensi dell'art. 50 c. 5 a) della l.p. 15/2015, che stabilisce che i piani attuativi *sono obbligatori quando sono espressamente*

previsti dal PRG e nei seguenti casi: a) per l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici oppure di un rilevante insieme di unità immobiliari, anche in un unico edificio, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica di aree già edificate, quando è necessaria l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o il loro adeguamento.

In adozione definitiva vengono istituiti due Piani Attuativi. In base alla indicazione del Servizio Urbanistica PAT (Dalla Betta) in cartografia le aree soggette a P.A. sono individuate con shp Z509_P **Piano Attuativo – Progetti Convenzionati** e con shp D201_P area alberghiera e con cartiglio PC N1: loc. Pez Gaiart e PC N2: loc. Col.

I piani attuativi vengono specificatamente disciplinati all'interno dell'art.58-Disciplina dei Piani Attuativi.

PUNTO 20

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

Evidenziato che i due ambiti di variante in adozione definitiva vengono normati con due Piani Attuativi – progetti convenzionati, all'interno dei quali vengono riportati vincoli, prescrizioni ed indicazioni, anche a livello paesaggistico, una eventuale consulenza del Comitato potrà essere richiesta durante l'iter progettuale quando si avranno maggiori elementi e dettagli di progetto da valutare attentamente

PUNTO 21

Norme di Attuazione

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

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

1) in adozione preliminare, le nuove aree alberghiere erano disciplinate dall'art.39 dal momento che tutte le aree alberghiere del Comune sono disciplinate all'interno dell'art.39, difatti nelle tabelle dell'art.39 si trovano insediamenti "residenziali, terziari, alberghi e R.T.A" , radi, compatti ecc., dunque insediamenti di edilizia mista.

2) i riferimenti di adozione preliminare riportati in cartografia (asterisco art.39.6.3 ecc.), con l'istituzione dei due Piani Attuativi in adozione definitiva, vengono eliminati.

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

Nell'ambito di adozione preliminare per le distanze si rimandava all'art.55, senza modificarlo in quanto non oggetto di variante. In base alla segnalazione e alle indicazioni del Servizio Urbanistica PAT (Dalla Betta) in adozione definitiva si modifica la tabella.

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 e.c. di Tonadico: 15~~

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

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

In adozione preliminare, nell'allegato "Norme di Attuazione-Raffronto" a pag.16 è stato tolto il testo relativo alla "località Col" e segnalato in giallo (eliminazione); nell'allegato "Norme di Attuazione" sempre a pag.16 il testo relativo alla "località Col" non risulta più presente. In ogni caso, essendo che con l'adozione definitiva vengono istituiti due nuovi Piani Attuativi (uno per la Var.1 loc. Pez Gaiart e l'altro Var.2 loc.Col) il testo delle Norme di Attuazione e del Raffronto viene comunque modificato.

PUNTO 22

Beni culturali

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

Si prende atto della risposta positiva.

PUNTO 23

Osservazioni

Riguardo alle **osservazioni di privati**, pervenute direttamente o indirettamente a questo Servizio, ferma restando la competenza del Comune all'adozione delle scelte di piano e all'esame delle osservazioni presentate nel periodo di deposito degli atti, si rileva che **il presente parere contiene esplicitamente o implicitamente risposta adeguata rispetto ai relativi contenuti critici qualora gli stessi assumano rilevanza al fine della valutazione di competenza della Provincia.**

In base a quanto sopraccitato, ne consegue che, rispondendo alle richieste contenute nel Verbale di Conferenza di Pianificazione n.4 del 31-03-2025, viene data risposta anche alle osservazioni pervenute da privati.