



**COMUNE DI CAMPITELLO DI FASSA**  
**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **VARIANTE 1-2019**

# **VALUTAZIONE OSSERVAZIONI**

**Ottobre 2019 - Adozione definitiva**  
**Settembre 2020 - Approvazione con prescrizioni**

---

dott. arch. Remo Zulberti  
Studio di architettura ed urbanistica  
P.zza Principale 84 – 38083 Borgo Chiese (TN)  
e-mail: remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti  
Planificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A ARCHITETTURA

Nr.	Richiedente	Data protocollo	Nr. protocollo	Particelle	Oggetto della richiesta
<b>1</b>	Alpenfassa	14/05/19	1915	p.ed. .575 .602 .638 .631 .579 .639 .525	In previsione della realizzazione della strada di progetto, si chiede che la viabilità locale esistente presente sulle particelle venga considerata "a fondo cieco" e che il rispetto stradale sia pari al ciglio stradale
<b>2</b>	Fassa Executive	14/05/19	1915	p.ed. .575 .602 .638 .631 .579 .639 .525	In previsione della realizzazione della strada di progetto, si chiede che la viabilità locale esistente presente sulle particelle venga considerata "a fondo cieco" e che il rispetto stradale sia pari al ciglio stradale
<b>3</b>	Marmolada	14/05/19	1915	p.ed. .575 .602 .638 .631 .579 .639 .525	In previsione della realizzazione della strada di progetto, si chiede che la viabilità locale esistente presente sulle particelle venga considerata "a fondo cieco" e che il rispetto stradale sia pari al ciglio stradale
<b>4</b>	Medil	14/05/19	1915	p.ed. .575 .602 .638 .631 .579 .639 .525	In previsione della realizzazione della strada di progetto, si chiede che la viabilità locale esistente presente sulle particelle venga considerata "a fondo cieco" e che il rispetto stradale sia pari al ciglio stradale
<b>5</b>	Ramon	14/05/19	1915	p.ed. .575 .602 .638 .631 .579 .639 .525	In previsione della realizzazione della strada di progetto, si chiede che la viabilità locale esistente presente sulle particelle venga considerata "a fondo cieco" e che il rispetto stradale sia pari al ciglio stradale
<b>6</b>	Residence Hotel	14/05/19	1915	p.ed. .575 .602 .638 .631 .579 .639 .525	In previsione della realizzazione della strada di progetto, si chiede che la viabilità locale esistente presente sulle particelle venga considerata "a fondo cieco" e che il rispetto stradale sia pari al ciglio stradale
<b>7</b>	Riz Claudio	14/05/19	1915	p.ed. .575 .602 .638 .631 .579 .639 .525	In previsione della realizzazione della strada di progetto, si chiede che la viabilità locale esistente presente sulle particelle venga considerata "a fondo cieco" e che il rispetto stradale sia pari al ciglio stradale
<b>8</b>	Riz Flaviano	14/05/19	1915	p.ed. .575 .602 .638 .631 .579 .639 .525	In previsione della realizzazione della strada di progetto, si chiede che la viabilità locale esistente presente sulle particelle venga considerata "a fondo cieco" e che il rispetto stradale sia pari al ciglio stradale
<b>9</b>	Riz Graziano	14/05/19	1915	p.ed. .575 .602 .638 .631 .579 .639 .525	In previsione della realizzazione della strada di progetto, si chiede che la viabilità locale esistente presente sulle particelle venga considerata "a fondo cieco" e che il rispetto stradale sia pari al ciglio stradale
<b>10</b>	Valeron Srl (Arch. Enzo Soraperra) (curatore fallimentare dott. Luisa Angeli)	20/05/19	1981 1983	pp.ff. 739 1773/3 1775/2	La nuova area "Zona alberghiera di nuovo impianto A-PR" ha subito una grossa penalizzazione, soprattutto nei parametri urbanistici. Si chiede la rivisitazione degli indici per poter realizzare un albergo a 4 stelle S
<b>11</b>	Nicola Merli con Andrea Blasco, giovanni Mattioli, Corrado Pellegrin, Ezio Bez, Riccardo Dellasega	16/05/2019 20/05/2019	1950 1980	pp.ff. 466 467	Richiesta di stralcio della variante v10 per motivi di contrasto con le previsioni generali di carattere infrastrutturale e ambientale
<b>12</b>	Patrizia bulfon	20/05/19	1540	p.ed. 147 Plan	Richiesta di modificare la categoria di intervento della p.ed. 147 a Plan da restauro a risanamento per falciare gli interventi di recupero edilizio finalizzati alla abitazione principale del nucleo familiare.

Nr.	Richiedente	Data protocollo	Nr. protocollo	Particelle	Oggetto della richiesta
13	Felicetti Luigi	20/05/19	1895	p.f. 958/2 961/1 961/2 962/1 962/2 965/1 965/2 966/1 p.ed. 589	Modificare le previsioni di PRG relative alla Lottizzazione n. 1 consentendo una diversificazione funzionale, inserendo la destinazione commerciale e terziaria al piano terra, stralciando l'obbligo della cessione delle aree al comune ma di mantenerle in carico ai lottizzanti.
14	Gatti paolo	20/05/19	1984	p.f. 958/2 961/1 961/2 962/1 962/2 965/1 965/2 966/1 p.ed. 589	Modificare le previsioni di PRG relative alla Lottizzazione n. 1 consentendo una diversificazione funzionale, inserendo la destinazione commerciale e terziaria al piano terra, stralciando l'obbligo della cessione delle aree al comune ma di mantenerle in carico ai lottizzanti.
15	Ufficio Tecnico Comunale	20/05/19		--	Integrazione norme sulle costruzioni o manufatti accessori distinguendo le possibilità di realizzazione entro e/o fuori centro storico. Rettifica errori o incongruenze fra norme di attuazione e cartografia.

Nr.	Richiedente	Area interes sata dalle istanze	Area interes sata dalle varianti	Elenco articoli delle Norme di Attuazione interessati dalle osservazioni		Valutazione delle osservazioni
1	Alpenfassa	--	--	Art. 40 - F4) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici		<p>Le richieste di modifica della tipologia di viabilità interna alla zona alberghiera esistente, pur condividendo le ragioni, non può essere accolta in variante 1-2019 in quanto nel PRG per la parte relativa al PL3 Pent de Sera esiste ancora unva viabilità di progetto che non troverebbe più giustificazione. La richiesta verrà in ogni caso riconsiderata, unitamente allamodifica delle previsioni interne al PL3, in occasioen della prossima variante 2-2019 già in fase di predisposizione da parte del Comune di Campitello.</p> <p><b>Esito : NON ACCOLTA</b></p>
2	Fassa Executive	--	--	Art. 40 - F4) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici		
3	Marmolada	--	--	Art. 40 - F4) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici		
4	Medil	--	--	Art. 40 - F4) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici		
5	Ramon	--	--	Art. 40 - F4) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici		
6	Residence Hotel	--	--	Art. 40 - F4) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici		
7	Riz Claudio	--	--	Art. 40 - F4) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici		
8	Riz Flaviano	--	--	Art. 40 - F4) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici		
9	Riz Graziano	--	--	Art. 40 - F4) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici		
10	Valeron Srl (Arch. Enzo Soraperra) (curatore fallimentare dott. Luisa Angeli)	--	--	Art. 39.1 - D2) Zone per gli esercizi alberghieri e le attività turistiche		<p>Dal calcolo effettuato la conversione non appare penalizzante. AL fine di potere confrontare il dato di pro geto con il dato previsto dal PRG occorre predisporre un'appropriato elaborato di raffronto che potrebbe essere rivalutato in occasione della Prossima Variante generale 2-2019.</p> <p><b>Esito : NON ACCOLTA</b></p>
11	Nicola Merli con Andrea Blasco, giovanni Mattioli, Corrado Pellegrin, Ezio Bez, Riccardo Dellasega	--	v10	Art.28.4 - Impianti di distribuzione carburante		<p><b>Esito : ACCOLTA</b> <b>La variante v10 viene stralciata su prescrizione del Servizio opere stradali e ferroviarie e Servizio gestione strade della PAT.</b></p>
12	Patrizia bulfon	--	--	Art. 13 - Restauro Art. 14 - Risanamento conservativo		<p>La variante 1-2019 non prevede interventi di tipo privato ma esclusivamente di adeguamento normativo e cartografico alla legge provinciale o a piani di valenza preordinata. La richiesta potrà essere rivalutata in occasione della Variante generale 2-2019.</p> <p><b>Esito: NON ACCOLTA</b></p>

Nr.	Richiedente	Area interes sata dalle istanze	Area interes sata dalle varianti	Elenco articoli delle Norme di Attuazione interessati dalle osservazioni	Valutazione delle osservazioni
13	Felicetti Luigi			art. 60.1 – PL1 – Dolomiti	<p>La variante 1-2019 non prevede interventi di tipo privato ma esclusivamente di adeguamento normativo e cartografico alla legge provinciale o a piani di valenza preordinata. La richiesta potrà essere rivalutata in occasione della Variante generale 2-2019.</p> <p><b>Esito: NON ACCOLTA</b></p>
14	Gatti paolo			art. 60.1 – PL1 – Dolomiti	<p>La variante 1-2019 non prevede interventi di tipo privato ma esclusivamente di adeguamento normativo e cartografico alla legge provinciale o a piani di valenza preordinata. La richiesta potrà essere rivalutata in occasione della Variante generale 2-2019.</p> <p><b>Esito: NON ACCOLTA</b></p>
15	Ufficio Tecnico Comunale	--	--	Art. 56 - Costruzioni e Manufatti accessori in centro storico: legnaie e garages	<p>1. Corretta la legnda della tavola B.1  2. Inserito nella cartografia il perimetro del PAG Val Duron  3. Corretto il riferimento all'art. 25  Le norme sono state corrette al punto reltivo alle zone agricole ove era stato riportato un valore errato per il lotto minimo.  4. A seguito dell'adeguamento al parere del Serizio urbanistica sono state rettificati gli errori riscontrati  5. Integrato l'articolo 57  6. Le modifiche verranno inserite nel REC di prossima revisione.  7. Non è stato trovata la norma relativa all'abbaino per il restauro.  8. Si è proceduto all'aggiornamento delle zone archeologiche</p> <p><b>Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p>