



**PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI CAOMPITELLO DI FASSA**
(Provincia di Trento)

**PIANO REGOLATORE GENERALE
RETTIFICA PER ERRORE MATERIALE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Agosto 2024

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A . ARCHITETTURA

SOMMARIO

Relazione Illustrativa.....	2
Inquadramento normativo	2
Il PRG in vigore.....	2
Oggetto della rettifica	3
Il PRG approvato nel 2020 - Variante 1-2019 Del GP 1439 dd. 25/09/2020	3
art. 60.1 – PL1 – Dolomiti.....	3
Art. 27 - Prima abitazione	4
art. 60.1 – PL1 – Dolomiti.....	4
Art. 27 - Prima abitazione	4
Il PRG approvato nel 2022 - Variante 2-2019 Del GP 901 dd. 19/05/2022.....	6
art. 60.1 – PL 1 – Dolomiti [Z504]	6
Art. 27 - Prima abitazione	7
art. 60.1 – PL 1 – Dolomiti [Z504]	7
Art. 27 - Prima abitazione	8
Elementi a supporto della rettifica.....	10
LA RETTIFICA.....	11
Elaborati soggetti ad approvazione	11

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Inquadramento normativo

Il procedimento tecnico amministrativo di rettifica per errore materiale trova la sua base normativa nel comma 3, art. 44 della L.P. 15/2015 "Legge provinciale per il governo del territorio".

Art. 44 - Rettifica e adeguamento delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica

1. I comuni e le comunità procedono tempestivamente d'ufficio all'adeguamento delle rappresentazioni grafiche e degli altri elaborati a seguito dell'approvazione di piani, di programmi e di progetti che costituiscono varianti agli strumenti urbanistici ai sensi di previsioni legislative o dell'avvenuta realizzazione di opere concernenti infrastrutture per la mobilità di potenziamento o di progetto. I comuni e le comunità pubblicano la notizia di tale adeguamento nel sito istituzionale. La copia degli elaborati adeguati è trasmessa alla Provincia.

1 bis. A seguito dell'avvenuta realizzazione di opere concernenti infrastrutture per la mobilità di potenziamento e di progetto, in attesa dell'adeguamento delle rappresentazioni grafiche, trovano applicazione le fasce di rispetto previste dal PRG per le infrastrutture per la mobilità esistenti.

2. I comuni e gli enti parco adeguano i PRG e i piani parco al PTC, entro il termine stabilito dal PTC, con le modalità previste dal comma 1.

3. La correzione di errori materiali presenti nelle norme di attuazione, nelle rappresentazioni grafiche e negli altri elaborati del PTC e del PRG è approvata, rispettivamente, dagli organi assembleari delle comunità e dei comuni. Previa comunicazione alla Provincia, le comunità e i comuni pubblicano gli atti che approvano le rettifiche nel Bollettino ufficiale della Regione.

4. Per l'adeguamento dei PRG alle specifiche tecniche concernenti l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali, approvate dalla Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 10, comma 4, lettere b) e d), la struttura competente del comune provvede al deposito degli elaborati del piano da adeguare, per trenta giorni consecutivi, a disposizione del pubblico per eventuali osservazioni, dandone notizia nell'albo comunale. Contestualmente al deposito gli elaborati del piano sono trasmessi alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica per la verifica di conformità alle specifiche tecniche approvate dalla Giunta provinciale. Decorso sessanta giorni dalla data del deposito e acquisito, nel medesimo termine, il parere della struttura provinciale competente in materia di urbanistica, il comune approva l'adeguamento del piano, tenuto conto delle eventuali osservazioni pervenute e degli esiti della verifica tecnica effettuata dalla struttura provinciale competente in materia di urbanistica. Il comune pubblica nell'albo pretorio comunale e nel sito istituzionale la notizia dell'approvazione dell'adeguamento del piano, e trasmette copia degli elaborati alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e alla comunità.

Il PRG in vigore

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Campitello di Fassa è stato approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 901 di data 19/05/2022.

Oggetto della rettifica

La necessità ed urgenza di applicazione della procedura di rettifica prevista dall'art. 44 della L.P. 15/2015 riguarda:

- a) Rettifica cartografica in adeguamento alle previsioni contenute nelle norme di attuazione relative al Piano di Lottizzazione PL1 Dolomiti.

In occasione dell'ultima variante si è provveduto ad aggiornare le norme di riferimento delle modalità attuative del Piano di Lottizzazione PL1 Dolomiti.

In quella occasione si è provveduto a precisare nella norma che all'interno dell'area l'edificabilità residenziale è soggetta a vincolo di destinazione residenziale per Residenza ordinaria come definita dall'art. 57 della L.P. 1/2008.

La modifica si è resa necessaria in quanto nella precedente variante (1-2009) con la quale si era provveduto ad effettuare l'adeguamento cartografico alla legenda tipo per un mero errore interpretativo era stato scritto che sull'area del PL1 Dolomiti si applicava il vincolo di "Prima abitazione" che risulta avere una differente normativa rispetto al vincolo per residenza ordinaria.

Con la presente procedura di Rettifica per errore materiale si intende correggere la cartografia rendendola coerente con quanto già previsto nelle norme di attuazione approvate eliminando il simbolo grafico che fa riferimento al Vincolo per prima abitazione.

Il PRG approvato nel 2020 - Variante 1-2019 Del GP 1439 dd. 25/09/2020

art. 60.1 – PL1 – Dolomiti

1. L'area denominata "PdL N.1" individuata nelle tavole del sistema insediativo e nella tavola di dettaglio PA.1 sc. 1.000 ha superficie pari a circa mq. 6.800 ed è collocata tra la S.48 delle Dolomiti e il centro storico di Campitello. In essa si prevede di localizzare n.2 edifici di eguale dimensione pari a 840 mq di Sun. destinati a "prima abitazione", come definita al precedente articolo 27.
2. La parte più a valle del lotto, individuata in cartografia e situata in prossimità della SS.48 delle Dolomiti, dovrà essere ceduta al Comune in sede di Convenzione quale corrispettivo, parziale o totale, del contributo di concessione.
3. I parcheggi/magazzini/depositi/locali di servizio eventualmente previsti dalla Convenzione dovranno essere realizzati interamente sotto il livello naturale del terreno, e i posti auto dovranno rispettare le quantità previste dalle norme vigenti in materia. Fuori terra potranno essere collocati solamente posti macchina in esubero rispetto ai minimi di legge previsti per le residenze oggetto del presente PdL e n.2 posti auto per disabili, in prossimità di ciascun edificio. La progettazione delle aree verdi poste sopra i garages/depositi interrati/locali di servizio dovrà essere curata nel dettaglio, come pure l'inserimento ambientale delle rampe di accesso ai garages, che non dovranno in alcun modo turbare le visuali libere dell'area.
4. La costruzione degli edifici dovrà essere fatta utilizzando le migliori tecniche costruttive in materia di risparmio energetico e non ci potranno essere locali abitabili sotto il livello naturale del terreno.
5. In Convenzione saranno stabiliti per le ditte lottizzanti, oltre all'obbligo di cedere al Comune l'area sopra indicata e di realizzare a proprie spese il tratto di percorso pedonale indicato in cartografia e racchiuso nel perimetro di Piano, l'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione che il Comune ritenesse più opportune e urgenti e le fidejussioni o garanzie da versare a titolo di cauzione sull'esecuzione a regola d'arte delle opere stabilite.


6. Gli oneri di concessione dovuti sono quelli fissati dalla normativa provinciale in materia di lottizzazione edilizia.
7. Le indicazioni esposte in cartografia (in Tav.PA.1, scala 1:1.000) sono orientative e potranno essere modificate durante la predisposizione degli elaborati progettuali esecutivi. La viabilità interna può essere modificata in sede di predisposizione del PL e la stessa non comporta vincoli di distanza.
8. Gli alloggi realizzati negli edifici del PdL non potranno avere superficie utile netta (Sun) inferiore a 80 mq.

Parametri edificatori:

9. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi e parametri urbanistici:

1. Superficie totale del comparto		mq.	6.800
2. Capacità edificatoria massima in Superficie utile netta:	Sun	mq	1.680
3. Dimensione massima di ogni singolo edificio:	Sun	mq.	840
- Superficie coperta massima dell'intera superficie		%	40%
- Altezza massima in numero di piani Hp		nr.	3
- Altezza massima del fronte He		m.	8,0
- Altezza massima edifici Hf		ml.	8,5
- distanze da confini ed edifici			Vedi specifico art. 6 NdA
- distanza dalle strade			Vedi specifico art. 40.2 NdA
- spazi parcheggio pertinenziali			Vedi specifico art. 9 NdA

Art. 27 - Prima abitazione


1. Le cartografie di PRG individuano con apposito simbolo grafico le zone destinate all'insediamento residenziale ove la realizzazione di nuove unità abitative, è soggetta al vincolo di "prima abitazione". 
2. Il titolare del titolo abilitativo, e/o dei soggetti che saranno titolari delle unità immobiliari realizzate, devono essere in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla legge provinciale per l'ottenimento della esenzione del contributo di costruzione per la "prima abitazione"¹.

Raffronto con il PRG previgente approvato il 30/01/2009 con Del. G.P. 155:

art. 60.1 – PL1 – Dolomiti

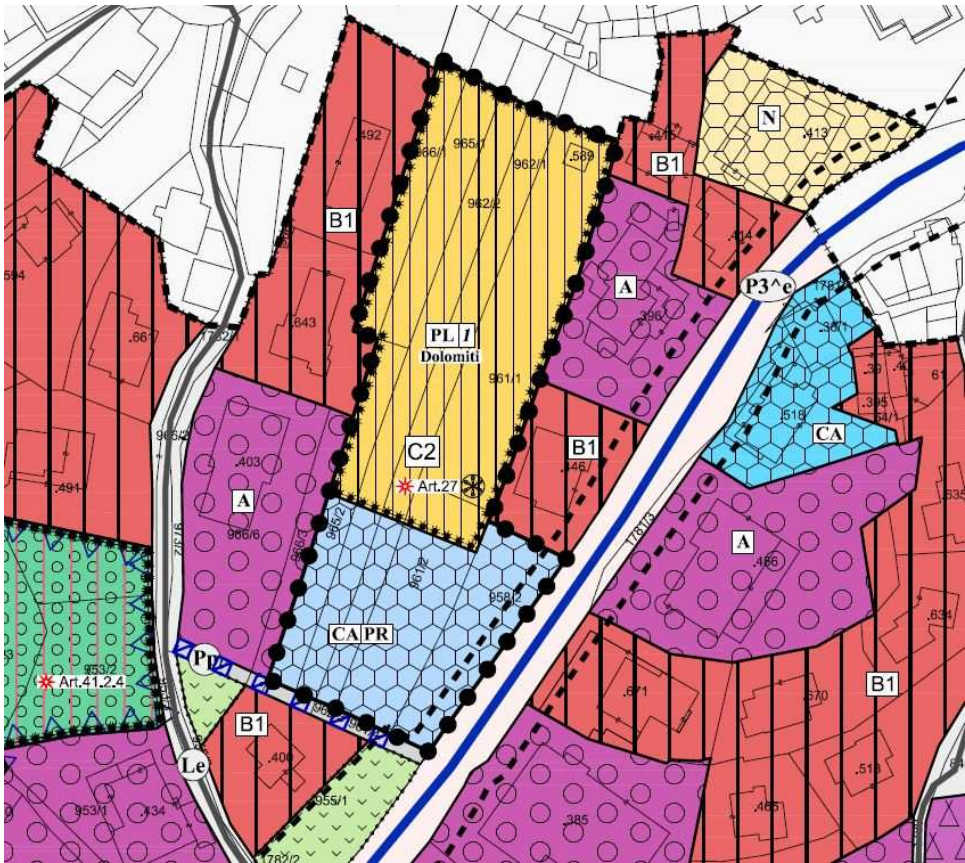
- ~~10.~~ L'area denominata "PdL N.1" ~~individuata nelle tavole del sistema insediativo e nella tavola di dettaglio PA.1 sc. 1.000 è racchiusa in uno specifico perimetro in Tav.3.6 e in dettaglio in Tav.7,~~ ha superficie pari a circa mq. 6.800 ed è collocata tra la S.48 delle Dolomiti e il centro storico di Campitello. In essa si prevede di localizzare n.2 edifici ~~di eguale dimensione pari a 840 mq di Sun, di volumetria massima fuori terra pari a mc. 2.800 ciascuno,~~ destinati a "prima abitazione", ~~come definita al precedente articolo 27.residenza primaria per residenti a Campitello.~~

Art. 27 - Prima abitazione

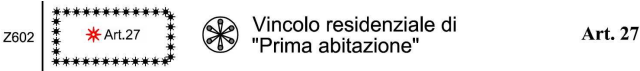
3. Le cartografie di PRG individuano con apposito simbolo grafico le zone destinate all'insediamento residenziale ove la realizzazione di nuove unità abitative, è soggetta al vincolo di "prima abitazione". 
4. Il titolare del titolo abilitativo, e/o dei soggetti che saranno titolari delle unità immobiliari realizzate, devono essere in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla legge provinciale per l'ottenimento della esenzione del contributo di costruzione per la "prima abitazione"².
5. Per gli interventi già previsti dal PRG prima della Variante 1-2019 il termine

¹ Definizione dei requisiti soggetti e oggettivi ai sensi dell'art. 87, c.4, lett. a) della L.P. 15/2015. Possesso dei requisiti e modalità di applicazione dell'esenzione ai sensi dell'art. 49 dPP 8-61/Leg

² Definizione dei requisiti soggetti e oggettivi ai sensi dell'art. 87, c.4, lett. a) della L.P. 15/2015. Possesso dei requisiti e modalità di applicazione dell'esenzione ai sensi dell'art. 49 dPP 8-61/Leg



Estratto tavola B2 con PL1 Dolomiti e richiamo all'art. 27



Il PRG approvato nel 2022 - Variante 2-2019 Del GP 901 dd. 19/05/2022

art. 60.1 – PL 1 – Dolomiti [Z504]

2. L'area denominata "PdL N.1" individuata nelle tavole del sistema insediativo ha superficie pari a circa 6.800 m² ed è collocata tra la S.48 delle Dolomiti e il centro storico di Campitello. In essa si prevede di realizzare edifici con alloggi destinati a "residenza ordinaria", come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008, e nel rispetto degli indici edificatori riportati ai successivi commi
3. La convenzione di lottizzazione dovrà prevedere realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un parcheggio pari a 2.500 m² all'interno della quale, sul lato meridionale verrà realizzato un passaggio pedonale di collegamento con l'area sportiva di larghezza massima 2,00 metri. Realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione saranno considerati ai fini della riduzione del contributo di costruzione nei limiti stabiliti dalla legge provinciale del territorio.
4. L'accessibilità alle aree private potrà avvenire dal parcheggio pubblico ottimizzando la viabilità di distribuzione interna al fine di evitare la riduzione dei posti auto.
5. La costruzione degli edifici dovrà essere fatta utilizzando le migliori tecniche costruttive in materia di risparmio energetico e non ci potranno essere locali abitabili sotto il livello naturale del terreno. Il piano di spiccato degli edifici dovrà seguire il più possibile il livello naturale del terreno seguendo l'andamento altimetrico, realizzando piani di spiccato orizzontali i quali non possono in nessun punto superare il livello naturale del terreno di oltre 1,0 m.
6. Gli edifici dovranno avere prevalente altezza di 2 piani fuori terra con parte a 3 piani, al fine di movimentare la progettazione e garantire visuali differenziate ed articolate da e verso l'esterno, evitando la realizzazione di fronti continui uniformi. La fase progettuale del piano di lottizzazione dovrà approfondire con particolare attenzione l'inserimento nel contesto coerentemente con il tessuto edilizio esistente.
7. La viabilità interna all'area sarà definita in sede di predisposizione del PL e la stessa non comporta vincoli di distanza.
8. Gli alloggi realizzati negli edifici del PdL dovranno avere superficie abitabile netta media non inferiore a 80 m² con un minimo di 60 m².

Parametri edificatori:


9. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi e parametri urbanistici:

4. Superficie territoriale	m ²	6.843
5. Superficie fondiaria edificabile	m ²	4.258
6.		
7.		
8. Indice di Utilizzazione fondiaria massima Uf	m ² /m ²	0,45
9. Superficie Utile Netta massima realizzabile Sun	m ²	1.917
10.		
11. Superficie coperta massima dell'area C2 Sc	%	50%
- Altezza massima in numero di piani Hp	nr.	3
- Altezza massima del fronte He	m	9,0
- Altezza massima edifici (metà falda) Hf	m	10,0
- distanze da confini ed edifici	Vedi specifico art. 6 NdA	
- distanza dalle strade	Vedi specifico art. 40.2 NdA	
- spazi parcheggio pertinenziali	Vedi specifico art. 9 NdA	

10. Verificata la necessità da parte dell'amministrazione comunale di disporre delle aree a parcheggio pubblico nel più breve periodo il piano viene assoggettato a termini di efficacia di 10 anni dalla data di entrata in vigore del PRG Variante 2-2019, con impegno da parte dei lottizzanti a realizzare e cedere all'Amministrazione comunale il parcheggio pubblico prima della realizzazione degli edifici.

11. La progettazione dovrà prevedere ampie zone a verde con un minimo di superficie permeabile del 10% del lotto, oltre a coperture verdi di terrazze e spazi interni ai parcheggi, evitando la asfaltatura continua delle superficie, e proponendo anche alberature di cortina ed interne alle stesse aree parcheggio, compatibilmente con la distribuzione degli stalli e delle aree di accesso e manovra.

Art. 27 - Prima abitazione

1. Le cartografie di PRG individuano con apposito simbolo grafico le zone destinate all'insediamento residenziale ove la realizzazione di nuove unità abitative, è soggetta al vincolo di "prima abitazione" come definita all'art. 87, c.4, lett. a) della L.P. 15/2015. 
2. Il titolare del titolo abilitativo, e/o dei soggetti che saranno titolari delle unità immobiliari realizzate, devono essere in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla legge provinciale del territorio per l'ottenimento della esenzione del contributo di costruzione per la "prima abitazione" come disciplinato all'art. 49 del RUEP.

Raffronto con il PRG previgente approvato il 25/09/2020 con Del. G.P. 1439:

art. 60.1 – PL 1 – Dolomiti [Z504]

12. L'area denominata "PdL N.1" individuata nelle tavole del sistema insediativo e nella tavola di dettaglio PA.1 sc. 1.000 ha superficie pari a circa 6.800 m² ed è collocata tra la S.48 delle Dolomiti e il centro storico di Campitello. In essa si prevede di ~~realizzare~~ localizzare n.2 edifici con alloggi destinati a "residenza ordinaria", come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008, a destinazione residenziale, come definito al precedente art. 27 e nel rispetto degli indici edificatori riportati ai successivi commi di eguale dimensione pari a 840 mq. di Sun, destinati a "prima abitazione", come definita al precedente articolo 27.
13. ~~La convenzione di lottizzazione dovrà prevedere realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un parcheggio pari a 2.500 m² all'interno della quale, sul lato meridionale verrà realizzato un passaggio pedonale di collegamento con l'area sportiva di larghezza massima 2,00 metri. Realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione saranno considerati ai fini della riduzione del contributo di costruzione nei limiti stabiliti dalla legge provinciale del territorio. La parte più a valle del lotto, individuata in cartografia e situata in prossimità della SS.48 delle Dolomiti, dovrà essere ceduta al Comune in sede di Convenzione quale corrispettivo, parziale o totale, del contributo di concessione.~~
14. L'accessibilità alle aree private potrà avvenire dal parcheggio pubblico ottimizzando la viabilità di distribuzione interna al fine di evitare la riduzione dei posti auto.
3. ~~I parcheggi/magazzini/depositi/locali di servizio eventualmente previsti dalla Convenzione dovranno essere realizzati interamente sotto il livello naturale del terreno, e i posti auto dovranno rispettare le quantità previste dalle norme vigenti in materia. Fuori terra potranno essere collocati solamente posti macchina in esubero rispetto ai minimi di legge previsti per le residenze oggetto del presente PdL e n.2 posti auto per disabili, in prossimità di ciascun edificio. La progettazione delle aree verdi poste sopra i garages/depositi interrati/locali di servizio dovrà essere curata nel dettaglio, come pure l'inserimento ambientale delle rampe di accesso ai garages, che non dovranno in alcun modo turbare le visuali libere dell'area.~~
15. La costruzione degli edifici dovrà essere fatta utilizzando le migliori tecniche costruttive in materia di risparmio energetico e non ci potranno essere locali abitabili sotto il livello naturale del terreno. ~~Il piano di spiccato degli edifici dovrà seguire il più possibile il livello naturale del terreno seguendo l'andamento altimetrico, realizzando piani di spiccato orizzontali i quali non possono in nessun punto superare il livello naturale del terreno di oltre 1,0 m.~~
16. Gli edifici dovranno avere prevalente altezza di 2 piani fuori terra con parte a 3 piani, al fine di movimentare la progettazione e garantire visuali differenziate ed articolate da e verso l'esterno, evitando la realizzazione di fronti continui uniformi. La fase progettuale del piano di lottizzazione

dovrà approfondire con particolare attenzione l'inserimento nel contesto coerentemente con il tessuto edilizio esistente.

~~5. In Convenzione saranno stabiliti per le ditte lottizzanti, oltre all'obbligo di cedere al Comune l'area sopra indicata e di realizzare a proprie spese il tratto di percorso pedonale indicato in cartografia e racchiuso nel perimetro di Piano, l'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione che il Comune ritenesse più opportune e urgenti e le fidejussioni o garanzie da versare a titolo di cauzione sull'esecuzione a regola d'arte delle opere stabilite.~~

~~6. Gli oneri di concessione dovuti sono quelli fissati dalla normativa provinciale in materia di lottizzazione edilizia.~~

~~7.17. Le indicazioni esposte in cartografia (in Tav.PA.1, scala 1:1.000) sono orientative e potranno essere modificate durante la predisposizione degli elaborati progettuali esecutivi. La viabilità interna all'area sarà definita- può essere modificata in sede di predisposizione del PL e la stessa non comporta vincoli di distanza.~~

~~8.18. Gli alloggi realizzati negli edifici del PdL dovranno non potranno avere superficie abitabile utile netta (Sun) media non inferiore a 80 m² con un minimo di 60 m².~~

Parametri edificatori:

~~9.19. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi e parametri urbanistici:~~

12. Superficie territoriale	m ²	6.843
13. Superficie fondiaria edificabile	m ²	4.258
Superficie totale del comparto	mq.	6.800
14. massima in Superficie utile netta: Sun	mq.	1.680
15. Dimensione massima di ogni singolo edificio: Sun	mq.	840
16. Indice di Utilizzazione fondiaria massima Uf	m ² /m ²	0,45
17. Superficie Utile Netta massima realizzabile Sun	m ²	1.917
18. Indice di Utilizzazione fondiaria massima Uf	mq./mq.	0,36
19. Superficie coperta massima dell'area C2 intera superficie Sc	%	50 40 %
- Altezza massima in numero di piani Hp	nr.	3
- Altezza massima del fronte He	m	9,0 8,0
- Altezza massima edifici (metà falda) Hf	m	10,0 8,5
- distanze da confini ed edifici	Vedi specifico art. 6 Nda	
- distanza dalle strade	Vedi specifico art. 40.2 Nda	
- spazi parcheggio pertinenziali	Vedi specifico art. 9 Nda	

20. Verificata la necessità da parte dell'amministrazione comunale di disporre delle aree a parcheggio pubblico nel più breve periodo il piano viene assoggettato a termini di efficacia di 10 anni dalla data di entrata in vigore del PRG Variante 2-2019, con impegno da parte dei lottizzanti a realizzare e cedere all'Amministrazione comunale il parcheggio pubblico prima della realizzazione degli edifici.

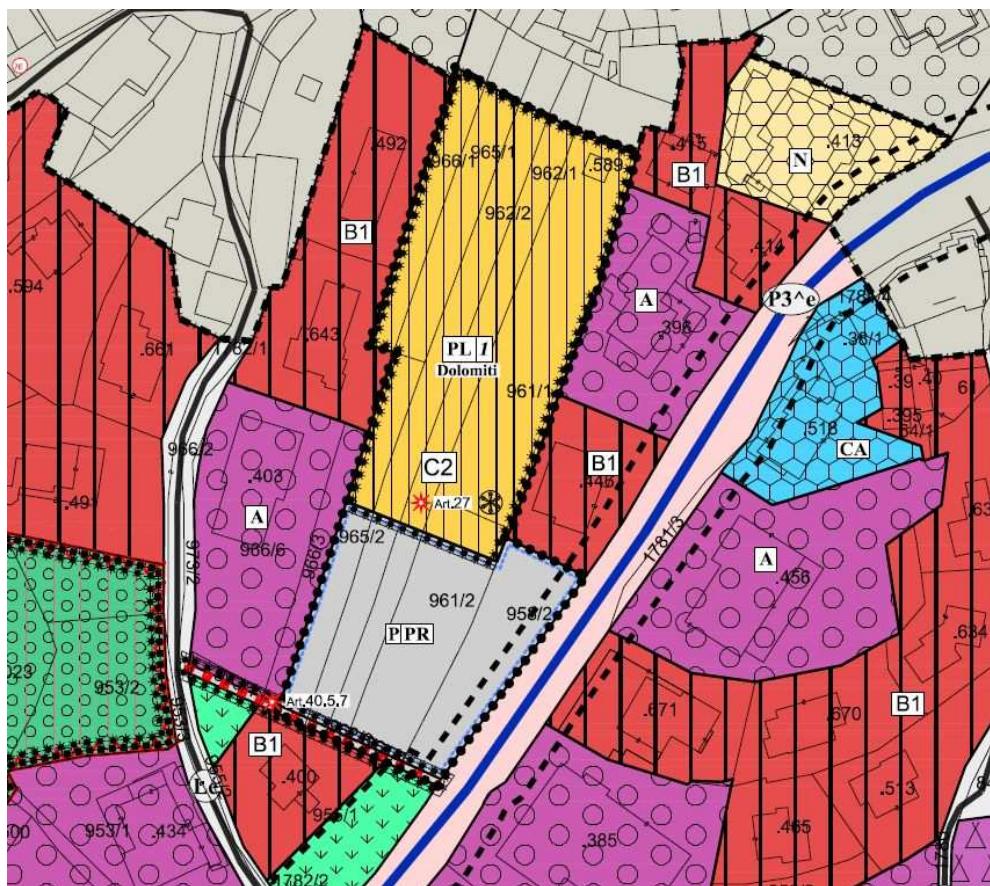
21. La progettazione dovrà prevedere ampie zona a verde con un minimo di superficie permeabile del 10% del lotto, oltre a coperture verdi di terrazze e spazi interni ai parcheggi, evitando la asfaltatura continua delle superficie, e proponendo anche alberature di cortina ed interne alle stesse aree parcheggio, compatibilmente con la distribuzione degli stalli e delle aree di accesso e manovra.

Art. 27 - Prima abitazione

3. Le cartografie di PRG individuano con apposito simbolo grafico le zone destinate all'insediamento residenziale ove la realizzazione di nuove unità abitative, è soggetta al vincolo di "prima abitazione"- come definita all'art. 87, c.4, lett. a) della L.P. 15/2015.



4. Il titolare del titolo abilitativo, e/o dei soggetti che saranno titolari delle unità immobiliari realizzate, devono essere in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla legge provinciale del territorio per l'ottenimento della esenzione del contributo di costruzione per la "prima abitazione" come disciplinato all'art. 49 del RUEP.



Estratto tavola B2 con PL1 Dolomiti e l'errato richiamo all'art. 27 che doveva essere cancellato in attuazione della modifica normativa introdotta all'articolo 60,.1 comma 1.

Elementi a supporto della rettifica

Le Norme di Attuazione costituiscono la principale fonte giuridica delle previsioni di PRG, mentre la cartografia costituisce supporto esplicativo.

nel caso di contrasto fra norma e cartografia generalmente prevale sempre la norma, fatta sempre però salve le verifiche di dettagli che necessariamente devono essere effettuate su ogni singolo elemento.

Nel caso della presente procedura di rettifica risulta evidente che la cartografia non risulta essere stata adeguata alla norma, la quale è stata oggetto di modifica fra a versione in vigore e la versione di variante.

La modifica dei contenuti del comma 1, art. 60.1, che hanno introdotto il vincolo di "residenza ordinaria" in sostituzione della precedente definizione di "prima abitazione", è stata inoltre scrupolosamente e sufficientemente evidenziata in diversi elaborati:

- Relazione illustrativa (pagine 9, 10 e 11) nella quale viene esplicitata la destinazione di "residenza ordinaria" (pagine 9, 10 e 11);
- Relazione di controdeduzione nella quale in risposta al Verbale di Conferenza di pianificazione che ha rilevato l'eliminazione del vincolo di prima abitazione si precisa che la modifica, ancorché confermata dal punto di vista formale, nella sostanza tende a reintrodurre il vincolo di "residenza ordinaria" in sostituzione della definizione di "prima abitazione" introdotto con la variante 1-019; (pagine 9, 10 e 11);
- Relazione integrativa di Recepimento prescrizioni con la quale viene effettuata una disamina puntuale della modifica introdotta confermando la destinazione "residenza ordinaria" (pagina 13);

La presente procedura di rettifica per errore materiale si conclude quindi con la cancellazione dalla tavola B2 della stella e del richiamo all'articolo 27 posto sopra la lottizzazione PL1.

Norme di attuazione di raffronto

art. 60.1 – PL 1 – **Dolomiti** [Z504]

1. L'area denominata "PdL N.1" individuata nelle tavole del sistema insediativo ~~e nella tavola di dettaglio PA.1 sc. 1.000~~ ha superficie pari a circa 6.800 m² ed è collocata tra la S.48 delle Dolomiti e il centro storico di Campitello. In essa si prevede di ~~realizzare~~ ~~localizzare n.2~~ edifici ~~con alloggi destinati a "residenza ordinaria", come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008, e destinazione residenziale, come definito al precedente art. 27~~ e nel rispetto degli indici edificatori riportati ai ~~successivi commi di eguale dimensione pari a 840 mq. di Sun, destinati a "prima abitazione", come definita al precedente articolo 27.~~
2. ~~La convenzione di lottizzazione dovrà prevedere realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un parcheggio pari a 2.500 m² all'interno della quale, sul lato meridionale verrà realizzato un passaggio pedonale di collegamento con l'area sportiva di larghezza massima 2,00 metri. Realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione saranno considerati ai fini della riduzione del contributo di costruzione nei limiti stabiliti dalla legge provinciale del territorio. La parte più a valle del lotto, individuata in cartografia e situata in prossimità della S.S.48 delle Dolomiti, dovrà essere ceduta al Comune in sede di Convenzione quale corrispettivo, parziale o totale, del contributo di concessione.~~
3. ~~L'accessibilità alle aree private potrà avvenire dal parcheggio pubblico ottimizzando la viabilità di distribuzione interna al fine di evitare la riduzione dei posti auto.~~
3. ~~I parcheggi/magazzini/depositi/locali di servizio eventualmente previsti dalla Convenzione dovranno essere realizzati interamente sotto il livello naturale del terreno, e i posti auto dovranno rispettare le quantità previste dalle norme vigenti in materia. Fuori terra potranno essere collocati solamente posti macchina in esubero rispetto ai minimi di legge previsti per le residenze oggetto del presente PdL e n.2 posti auto per disabili, in prossimità di ciascun edificio. La progettazione delle aree verdi poste sopra i garages/depositi interrati/locali di servizio dovrà essere curata nel dettaglio, come pure l'inserimento ambientale delle rampe di accesso ai garages, che non dovranno in alcun modo turbare le visuali libere dell'area.~~
4. La costruzione degli edifici dovrà essere fatta utilizzando le migliori tecniche costruttive in materia di risparmio energetico e non ci potranno essere locali abitabili sotto il livello naturale del terreno. ~~Il piano di spiccatto degli edifici dovrà seguire il più possibile il livello naturale del terreno seguendo l'andamento altimetrico, realizzando piani di spiccatto orizzontali i quali non possono in nessun punto superare il livello naturale del terreno di oltre 1,0 m.~~
5. Gli edifici dovranno avere prevalente altezza di 2 piani fuori terra con parte a 3 piani, al fine di movimentare la progettazione e garantire visuali differenziate ed articolate da e verso l'esterno, evitando la realizzazione di fronti continui uniformi. ~~La fase progettuale del piano di lottizzazione dovrà approfondire con particolare attenzione l'inserimento nel contesto coerentemente con il tessuto edilizio esistente.~~
5. ~~In Convenzione saranno stabiliti per le ditte lottizzanti, oltre all'obbligo di cedere al Comune l'area sopra indicata e di realizzare a proprie spese il tratto di percorso pedonale indicato in cartografia e racchiuso nel perimetro di Piano, l'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione che il Comune ritenesse più opportune e urgenti e le fidejussioni o garanzie da versare a titolo di cauzione sull'esecuzione a regola d'arte delle opere stabilite.~~
6. ~~Gli oneri di concessione dovuti sono quelli fissati dalla normativa provinciale in materia di lottizzazione edilizia.~~
- 7.6. ~~Le indicazioni esposte in cartografia (in Tav.PA.1, scala 1:1.000) sono orientative e potranno essere modificate durante la predisposizione degli elaborati progettuali esecutivi. La~~

viabilità interna ~~all'area sarà definita- può essere modificata~~ in sede di predisposizione del PL e la stessa non comporta vincoli di distanza.

- 8.7. Gli alloggi realizzati negli edifici del PdL ~~dovranno non potranno~~ avere superficie abitabile utile netta (Sun) ~~media non~~ inferiore a 80 m² ~~con un minimo di 60 m².~~

Parametri edificatori:

- 9.8. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi e parametri urbanistici:

Superficie territoriale	m ²	6.843
Superficie fondiaria edificabile	m ²	4.258
Superficie totale del comparto	mq.	6.800
Capacità edificatoria massima in Superficie utile netta: Sun	mq.	1.680
Dimensione massima di ogni singolo edificio: Sun	mq.	840
Indice di Utilizzazione fondiaria massima Uf	m ² /m ²	0,45
Superficie Utile Netta massima realizzabile Sun	m ²	1.917
Indice di Utilizzazione fondiaria massima Uf	mq./mq.	0,36
Superficie coperta massima dell'area C2 intera superficie Sc	%	50 40%
Altezza massima in numero di piani Hp	nr.	3
Altezza massima del fronte He	m	9,0 8,0
Altezza massima edifici (metà falda) Hf	m	10,0 8,5
distanze da confini ed edifici	Vedi specifico art. 6 NdA	
distanza dalle strade	Vedi specifico art. 40.2 NdA	
spazi parcheggio pertinenziali	Vedi specifico art. 9 NdA	

9. Verificata la necessità da parte dell'amministrazione comunale di disporre delle aree a parcheggio pubblico nel più breve periodo il piano viene assoggettato a termini di efficacia di 10 anni dalla data di entrata in vigore del PRG Variante 2-2019, con impegno da parte dei lottizzanti a realizzare e cedere all'Amministrazione comunale il parcheggio pubblico prima della realizzazione degli edifici.
10. La progettazione dovrà prevedere ampie zona a verde con un minimo di superficie permeabile del 10% del lotto, oltre a coperture verdi di terrazze e spazi interni ai parcheggi, evitando la asfaltatura continua delle superficie, e proponendo anche alberature di cortina ed interne alle stesse aree parcheggio, compatibilmente con la distribuzione degli stalli e delle aree di accesso e manovra.

Norme di attuazione finali

art. 60.1 – PL 1 – *Dolomiti* [Z504]

1. L'area denominata "PdL N.1" individuata nelle tavole del sistema insediativo ha superficie pari a circa 6.800 m² ed è collocata tra la S.48 delle Dolomiti e il centro storico di Campitello. In essa si prevede di realizzare edifici con alloggi destinati a "residenza ordinaria", come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008, e nel rispetto degli indici edificatori riportati ai successivi commi
2. La convenzione di lottizzazione dovrà prevedere realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un parcheggio pari a 2.500 m² all'interno della quale, sul lato meridionale verrà realizzato un passaggio pedonale di collegamento con l'area sportiva di larghezza massima 2,00 metri. Realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione saranno considerati ai fini della riduzione del contributo di costruzione nei limiti stabiliti dalla legge provinciale del territorio.
3. L'accessibilità alle aree private potrà avvenire dal parcheggio pubblico ottimizzando la viabilità di distribuzione interna al fine di evitare la riduzione dei posti auto.
4. La costruzione degli edifici dovrà essere fatta utilizzando le migliori tecniche costruttive in materia di risparmio energetico e non ci potranno essere locali abitabili sotto il livello naturale del terreno. Il piano di spiccato degli edifici dovrà seguire il più possibile il livello naturale del terreno seguendo l'andamento altimetrico, realizzando piani di spiccato orizzontali i quali non possono in nessun punto superare il livello naturale del terreno di oltre 1,0 m.
5. Gli edifici dovranno avere prevalente altezza di 2 piani fuori terra con parte a 3 piani, al fine di movimentare la progettazione e garantire visuali differenziate ed articolate da e verso l'esterno. evitando la realizzazione di fronti continui uniformi. La fase progettuale del piano di lottizzazione dovrà approfondire con particolare attenzione l'inserimento nel contesto coerentemente con il tessuto edilizio esistente.
6. La viabilità interna all'area sarà definita in sede di predisposizione del PL e la stessa non comporta vincoli di distanza.
7. Gli alloggi realizzati negli edifici del PdL dovranno avere superficie abitabile netta media non inferiore a 80 m² con un minimo di 60 m².

Parametri edificatori:

8. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi e parametri urbanistici:

Superficie territoriale	m ²	6.843
Superficie fondiaria edificabile	m ²	4.258

Indice di Utilizzazione fondiaria massima U _f	m ² /m ²	0,45
Superficie Utile Netta massima realizzabile S _{un}	m ²	1.917

Superficie coperta massima dell'area C2 Sc	%	50%
Altezza massima in numero di piani H _p	nr.	3
Altezza massima del fronte H _e	m	9,0
Altezza massima edifici (metà falda) H _f	m	10,0
distanze da confini ed edifici	Vedi specifico art. 6 Nda	
distanza dalle strade	Vedi specifico art. 40.2 Nda	
spazi parcheggio pertinenziali	Vedi specifico art. 9 Nda	

9. Verificata la necessità da parte dell'amministrazione comunale di disporre delle aree a parcheggio pubblico nel più breve periodo il piano viene assoggettato a termini di efficacia di 10 anni dalla data di entrata in vigore del PRG Variante 2-2019, con impegno da parte dei lottizzanti a realizzare e cedere all'Amministrazione comunale il parcheggio pubblico prima della realizzazione degli edifici.

10. La progettazione dovrà prevedere ampie zona a verde con un minimo di superficie permeabile del 10% del lotto, oltre a coperture verdi di terrazze e spazi interni ai parcheggi, evitando la asfaltatura continua delle superficie, e proponendo anche alberature di cortina ed interne alle stesse aree parcheggio, compatibilmente con la distribuzione degli stalli e delle aree di accesso e manovra.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PL 1 Dolomiti

Il Piano di Lottizzazione Dolomiti nel PRG in vigore prevede una destinazione esclusiva per edilizia residenziale per prima abitazione.

Con la variante si è provveduto a modificare la destinazione d'uso mantenendo, ai sensi della legge, esclusivamente il vincolo di edilizia ordinaria.

L'attività commerciale o i servizi terziari risultano compatibili con la destinazione residenziale e dette attività possono essere realizzate nei limiti stabiliti dai criteri urbanistici della disciplina provinciale e nel rispetto degli standard di parcheggio specifici per le attività commerciali.

La capacità edificatoria complessiva dell'area risulta oggi rapportata alla superficie netta edificabile, esclusa il parcheggio pubblico previsto in cessione gratuita all'Amministrazione comunale.

Nello specchio seguente vengono riportati i differenti valori relativi alla edificabilità:

Quadro di raffronto per il PL 1 Dolomiti

PRG in vigore	PRG Variante 1-2019 approvato Adeguamento Indici (I)	PRG Variante 2-2019
Superficie comparto: ca. 6.800 m ²	Superficie territoriale: ca. 6.800 m ² Superficie fondiaria: ca. 4.300 m ²	Superficie territoriale: 6.843 m ² Superficie fondiaria: 4.258 m ²
Volume edificio A: 2.800 m ³ Volume edificio B: 2.800 m ³ Volume massimo: 5.600 m ³	Sun massima edificabile 1.680 m ²	Utilizzazione fondiaria: Uf: 0,45 m ² /m ² (pari a ca. 1.917 m ² di Sun)
Altezza edifici: 8,5 m	Altezza Hf: 8,5 m	Altezza Hf: 10,0 m
	Altezza del fronte He: 8,0 m	Altezza del fronte He: 9,0 m
	Altezza in piani Hp: 3 m	Altezza in piani Hp: 3 m
Superficie coperta: 40 %	Superficie coperta: 40 %	Superficie coperta: 50 %
Superficie alloggi: minima 80 m ²	Superficie alloggi: minima 80 m ²	Superficie alloggi: media 80 minima 60 m ²
Uso: "residenza primaria per residenti a Campitello"	Uso: "Prima abitazione"	

(I) Le modifiche introdotte in occasione della variante 1-2019 si sono limitate alla modifica della ex tavola di riferimento PA.1 (ora non più prevista), oltre alla conversione degli indici edificatori per garantire l'edificazione di una Sun pari a 1.680 m² corrispondente alla precedente capacità di 5.600 m³ lordi.

Variante v7 - La nuova proposta per il PL 1 Dolomiti

La nuova proposta tiene conto, anche se solo parzialmente, delle richieste presentate da alcuni proprietari dell'area interessata dal perimetro di lottizzazione.

In particolare la nuova versione consente la liberalizzazione della destinazione d'uso, togliendo il vincolo di prima abitazione e lasciando unicamente il vincolo di edilizia ordinaria ai sensi della L.P. 16/2005.

All'interno della funzione residenziale sono comunque ammesse anche le attività terziarie compatibili quali il commercio, come precisato all'articolo 65 delle NdA del PRG in vigore.

Un'altra puntuale modifica delle previsioni riguarda l'unificazione del parametro edificatorio introducendo di fatto un 'incremento, rispetto alle attuali potenzialità, di ca. il 20 %, passando da 1.587 a 1.917 m² di Sun, applicando un parametro di utilizzazione fondiario (non più territoriale) paragonabile al vecchio indice edificatorio di 1,5 m³/m²

Per ultimo occorre evidenziare che è stato modificato il parametro relativo alla superficie minima degli alloggi mantenendo una superficie media di 80 m², ma consentendo una diversificazione degli stessi introducendo il minimo di 60 m² garantendo la possibilità di soddisfare maggiormente le esigenze abitative di unità familiari di diversa composizione.

Unico punto dove il PRG non ha potuto rispondere alle istanze presentate è quello relativo alla suddivisione della zona destinata a parcheggio (non più attrezzature pubbliche) che per necessità pubbliche deve mantenere la propria collocazione e compattezza nella parte meridionale del lotto, come già contenuto negli elaborati del PRG in vigore.

Le norme anche in questo caso hanno però tenuto conto della istanza offrendo la possibilità di realizzare gli accessi alla parte privata attraversando il parcheggio pubblico, modificando in parte anche le disposizioni relative al passaggio pedonale previsto sempre a valle del lotto, che ora si prevede di dimensione massima di 2,0 m.

Per la lettura della nuova versione si rinvia ai fascicoli 02 "Norme di Attuazione Testo di raffronto" e 03 "Norme di attuazione Testo finale coordinato"

PL 1 Riepilogo delle modifiche con incremento netto della capacità insediativa:

PRG in vigore	PRG di variante	Differenza
PL1 Dolomiti	PL1 Dolomiti	
Uf 0,45 m ² /m ² Sun massima = 1.680 m ²	Uf 0,45 m ² /m ² Sun massima = 1.916 m ² Ut corrispondente = 0,28 m ² /m ²	+ 236 m ²

Lo stralcio della destinazione prima abitazione è stato effettuato in ragione della necessità di riproporre la condizione edificatoria già prevista dal PRG in vigore prima della variante 1-2019 con la quale erroneamente la definizione di "residenza primaria per residenti a Campitello" è stata tradotta nel vincolo più gravoso di "prima abitazione" ai sensi dell'articolo 27.

La dizione del PL originario derivava da una norma inserita prima dell'entrata in vigore della L.P. 16/2005, e la stessa coincide con la "residenza ordinaria" prevista dalla stessa legge.

La volontà, al fine di garantire la fattibilità dell'intervento che prevede una importante e gravosa cessione a favore dell'amministrazione comunale, si è provveduto a ristabilire le condizioni del previgente piano.

Porre oggi il vincolo "prima casa" su un intervento unitario di tali dimensioni equivarrebbe a rendere inefficace la stessa previsione in quanto non esiste la possibilità concreta di un intervento edilizio limitato a questa fattispecie.

La volontà dell'amministrazione è quella di poter procedere in tempi veloci l'attuazione dell'intervento al fine di potere disporre dell'area necessaria alla realizzazione del parcheggio pubblico. Per questo motivo le norme di PRG sono state vincolate a termine di efficacia di 5 anni.

Facendo seguito ai riscontri riportati nel parere di data 19/807/2021 si precisa che l'articolo 10 e l'articolo 60.1 saranno oggetto di rettifica per errore materiale a conclusione del presente iteri di variante 2-2019, ciò per reintrodurre la corretta definizione di "residenza ordinaria" assegnata ai piani di lottizzazione e per i casi di cambio d'uso.

La densificazione operata dalla variante rientra negli obiettivi e strategie del PUP e della nuova legge provinciale 15/2015, dove in vece di ampliare le zone residenziali esistenti si vuole incentivare lo sviluppo delle zone interne già urbanizzate

CONTRODEDUZIONE

*Il verbale di conferenza pianificazione contiene questa annotazione alla quale segue la **controdeduzione** del commissario che conferma la scelta di destinazione "residenza ordinaria".*

v7 - Per quanto riguarda il PL1 Dolomiti, oltre a fissare una dimensione minima di 60 mq per gli alloggi, viene tolto il vicolo di prima abitazione e viene aumentato l'indice di utilizzazione fondiaria da 0,36 mq a 0,45 mq.

PRG in vigore	PRG di variante	Differenza
PL1 Dolomiti	PL1 Dolomiti	
Uf 0,45 m²/m² Sun massima = 1.680 m ²	Uf 0,45 m ² /m ² Sun massima = 1.916 m ² Ut corrispondente = 0,28 m²/m²	+ 236 m ² Incremento pari al 14%

Lo stralcio della destinazione prima abitazione è stato effettuato in ragione della necessità di riproporre la condizione edificatoria già prevista dal PRG in vigore prima della variante 1-2019 con la quale erroneamente la definizione di "residenza primaria per residenti a Campitello" è stata tradotta nel vincolo più gravoso di "prima abitazione" ai sensi dell'articolo 27.

La dizione del PL originario derivava da una norma inserita prima dell'entrata in vigore della L.P. 16/2005, e la stessa coincide con la "residenza ordinaria" prevista dalla stessa legge.

La volontà, al fine di garantire la fattibilità dell'intervento che prevede una importante e gravosa cessione a favore dell'amministrazione comunale, si è provveduto a ristabilire le condizioni del previgente piano.

Porre oggi il vincolo "prima casa" su un intervento unitario di tali dimensioni equivarrebbe a rendere inefficace la stessa previsione in quanto non esiste la possibilità concreta di un intervento edilizio limitato a questa fattispecie.

La volontà dell'amministrazione è quella di poter procedere in tempi veloci l'attuazione dell'intervento al fine di potere disporre dell'area necessaria alla realizzazione del parcheggio pubblico. Per questo motivo le norme di PRG sono state vincolate a termine di efficacia di 5 anni.

La densificazione operata dalla variante rientra negli obiettivi e strategie del PUP e della nuova legge provinciale 15/2015, dove in vece di ampliare le zone residenziali esistenti si vuole incentivare lo sviluppo delle zone interne già urbanizzate.

Si chiede quindi agli uffici provinciali competenti di rivedere l'intervento proposto in un'ottica non speculativa edilizia, ma di infrastrutturazione necessaria per l'intero abitato di Campitello considerando che il carico urbanistico totale prevede un incremento limitato a 236 m² di Sun.

Su questo argomento si rinvia alla lettura delle considerazioni riportate in risposta al parere di data 19/07/2021 dove si ribadisce che la modifica della definizione "residenza primaria" a "prima abitazione" era (ed è) un errore. Si doveva invece tradurre in "residenza ordinaria" come previsto dallo stesso comma 4, articolo 60 che non è stato oggetto di variante.

Definizioni di "prima abitazione", "residenza primaria" e "residenza ordinaria"

-Per quanto riguarda il PL1 -Dolomiti e PL3 -Pent de Sera, si prende atto che è stato reintrodotta il vincolo di "prima casa" all'articolo 60.1 con rimando a quanto definito all'articolo 27 delle norme di piano.

Si chiedono chiarimenti rispetto a quanto dichiarato in controdeduzione, che sembra volto invece a confermare lo stralcio di tale vincolo. In merito al suddetto articolo 27, si suggerisce di fare rinvio espresso al suo interno a quanto stabilito all'articolo 87 comma 4 della l.p. 15/2015.

1. Errore materiale delle NdA

La definizione di prima abitazione è stato introdotto erroneamente con la variante 1-2019. Si doveva invece tradurre la definizione originaria di "residenza primaria" in "residenza ordinaria" in adeguamento alle nuove definizioni introdotte in adeguamento alla L.P. 16/2005.

L'errore effettuato con la variante 1-2019, si è purtroppo ripetuto anche nel testo delle NdA della variante 2-2019.

2. Rettifica delle norme di attuazione

Le norme di attuazione vengono quindi corrette risolvendo l'errore materiale generato con la variante 1-2019 e ripetuto anche nelle adozioni della variante 2-2019.

Tutti gli articoli che nel testo originario (prima della variante 1-2019) facevano rinvio alla definizione di "residenza primaria" contenuta al previgente articolo 6 comma 6 che recitava:

6. La definizione di ***"residenza primaria"*** riportata nelle presenti Norme deve essere intesa come ***"residenza ordinaria"*** ai sensi dell'Art.18 sexies della L.P.22/91 e ss.mm., ad eccezione di quanto indicato nel comma 4 dell'Art.10: il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali (fienili) è possibile solamente in caso di realizzazione di almeno un alloggio destinato a residenza primaria o in caso di realizzazione di esercizi pubblici.

vengono ora corretti inserendo al posto di "residenza primaria" il termine "residenza ordinaria" ai sensi dell'art. 57 della L.P. 1/2008.

Gli articoli corretti sono:

- art. 10 comma 4;
- art. 25 comma 8;
- art. 60 comma 4 (omesso in quanto ripetizione di quanto riportato all'art. 10 comma 4);
- art. 60.1, comma 1;
- art. 60.3 comma 1.

COMUNE DI CAMPITELLO DI FASSA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.P.16/2005

NORME DI ATTUAZIONE

Il progettista della Variante:

art.60 – Piani di Lottizzazione (PdL)

1. In alcune zone inedificate e particolarmente significative dell'abitato di Campitello sono stati inseriti dei Piani di Lottizzazione (PdL).

Tali Piani, indicati in Tav.3.6 in scala 1:2.000 e in Tav.7 in scala 1:1.000, hanno lo scopo di indirizzare la progettazione edilizia sulla base di definizioni morfologiche e planivolumetriche, tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.

Limitati correttivi sono ammissibili se motivati dall'esito di rilievi dettagliati del terreno interessato (allineamenti stradali, marciapiedi e percorsi pedonali/ciclabili, pendenze o altre situazioni ambientali particolari), purché nel rispetto sostanziale delle norme di riferimento.

2. I Piani di Lottizzazione si attuano con i modi previsti dall'Art.53 e seguenti della L.P.22/91 e ss.mm.

3. L'approvazione del PdL avviene contestualmente all'approvazione dello schema di Convenzione in cui i singoli soggetti attuatori definiscono gli impegni reciproci e in cui vengono regolamentati i rispettivi oneri nella realizzazione delle funzioni pubbliche o di uso pubblico, che dovranno essere garantiti da apposita fideiussione. La Convenzione sarà annotata al Libro Fondiario a cura e spese dei privati ai sensi dell'Art.55 della L.P.22/91 e ss.mm.

4. In caso di mancata realizzazione da parte dei privati degli interventi previsti dal PdL e relativa Convenzione, l'Amministrazione Comunale può, con apposita delibera, fissare i termini entro cui deve essere iniziata la procedura realizzativa degli interventi previsti. Scaduti tali termini l'Amministrazione Comunale può esercitare i poteri sostitutivi e procedere alla realizzazione dei PdL corrispondenti.

5. Le possibilità edificatorie di ciascun PdL sono elencate nei commi successivi e rappresentate, in via orientativa, in Tav.7.

6. La definizione di "residenza primaria" riportata in alcuni Piani di Lottizzazione deve essere intesa come "residenza ordinaria" ai sensi dell'Art.18 sexies della L.P.22/91 e ss.mm.

7. E' ammessa la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanza, così come definiti dall'Art.18sexies della L.P.22/91 e ss.mm. e dall'Art.24bis delle presenti Norme, solo nel PdL n.2, con le modalità e i limiti di cui al successivo paragrafo 6.2.

8. I Piani di Lottizzazione sono quattro ed hanno i seguenti contenuti:

6.1 – PdL N.1 – *Dolomiti*

L'area denominata "PdL N.1" è racchiusa in uno specifico perimetro in Tav.3.6 e in dettaglio in Tav.7, ha superficie pari a circa mq.6.800 ed è collocata tra la S.48 delle Dolomiti e il centro storico di Campitello. In essa si prevede di

localizzare n.2 edifici di volumetria massima fuori terra pari a mc.2.800 ciascuno, destinati a residenza primaria per residenti a Campitello.

La parte più a valle del lotto, individuata in cartografia e situata in prossimità della SS.48 delle Dolomiti, dovrà essere ceduta al Comune in sede di Convenzione quale corrispettivo, parziale o totale, del contributo di concessione.

I parcheggi/magazzini/depositi/locali di servizio eventualmente previsti dalla Convenzione dovranno essere realizzati interamente sotto il livello naturale del terreno, e i posti auto dovranno rispettare le quantità previste dalle norme vigenti in materia. Fuori terra potranno essere collocati solamente posti macchina in esubero rispetto ai minimi di legge previsti per le residenze oggetto del presente PdL e n.2 posti auto per disabili, in prossimità di ciascun edificio. La progettazione delle aree verdi poste sopra i garages/depositi interrati/locali di servizio dovrà essere curata nel dettaglio, come pure l'inserimento ambientale delle rampe di accesso ai garages, che non dovranno in alcun modo turbare le visuali libere dell'area.

La costruzione degli edifici dovrà essere fatta utilizzando le migliori tecniche costruttive in materia di risparmio energetico e non ci potranno essere locali abitabili sotto il livello naturale del terreno.

In Convenzione saranno stabiliti per le ditte lottizzanti, oltre all'obbligo di cedere al Comune l'area sopra indicata e di realizzare a proprie spese il tratto di percorso pedonale indicato in cartografia e racchiuso nel perimetro di Piano, l'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione che il Comune ritenesse più opportune e urgenti e le fidejussioni o garanzie da versare a titolo di cauzione sull'esecuzione a regola d'arte delle opere stabilite.

Gli oneri di concessione dovuti sono quelli fissati dalla normativa provinciale in materia di lottizzazione edilizia.

Le indicazioni esposte in cartografia (in Tav.7, scala 1:1.000) sono orientative e potranno essere modificate durante la predisposizione degli elaborati progettuali esecutivi.

Parametri edificatori:

Superficie totale del comparto	mq.	6.800
Volume edificabile massimo massimo f.t.	mc.	5.600
Volume massimo f.t. edificio A	mc.	2.800
Volume massimo f.t. edificio B	mc.	2.800
Superficie coperta massima	40% dell'intera superficie	
Altezza massima edifici	ml.	8,5
Pendenza falde minima	min.	35%
Posti auto interrati a servizio degli edifici	min.	rispetto dell'Art.9
Posti auto di superficie privati	in esubero rispetto all'Art.9+n.2 per disabili	
Distanza tra edifici	ml.	10
Distanza dai confini delle costruzioni f.t.	ml.	5
Distanza dai confini degli interrati	ml.	1,5
Distanza dal ciglio delle strade esistenti (entro e fuori terra)	ml.	5
Distanza dal ciglio delle "strade di progetto di PdL" degli interrati	ml.	1,5
Distanza dal ciglio delle "strade di progetto di PdL" delle costruzioni f.t.	ml.	10

Gli alloggi realizzati negli edifici del PdL non potranno avere superficie minima netta utile inferiore a 80 mq.