



COMUNE DI CAMPITELLO DI FASSA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2-2019

RELAZIONE INTEGRATIVA DI RECEPIMENTO PRESCRIZIONI

*In risposta ai pareri tecnici del Servizio Urbanistica
di data 19/07/2021 e 07/04/2022*

Aprile 2022 – Approvazione con modifiche

dott. arch. Remo Zulberti
e-mail: remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

INDICE

| | |
|--|-----------|
| <i>Atti successivi alla adozione definitiva</i> | <i>2</i> |
| <i>Studi di compatibilità</i> | <i>2</i> |
| Risposta al Parere di data 19.07.2021 | 5 |
| <i>Valutazione ambientale strategica.....</i> | <i>5</i> |
| <i>Analisi degli elaborati cartografici di piano</i> | <i>6</i> |
| <i>Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità</i> | <i>9</i> |
| <i>Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo.....</i> | <i>11</i> |
| <i>Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.....</i> | <i>11</i> |
| Variante v1 | 11 |
| Variante v5 | 12 |
| <i>Piani Attuativi</i> | <i>13</i> |
| <i>Definizioni di "prima abitazione", "residenza primaria" e "residenza ordinaria"</i> | <i>13</i> |
| Errore materiale delle NdA | 13 |
| Rettifica delle norme di attuazione | 13 |
| Estratto delle NdA corrette | 13 |
| <i>Incremento della capacità insediativa dei PL.....</i> | <i>16</i> |
| <i>PL.2 Duron.....</i> | <i>17</i> |
| <i>Norme di attuazione</i> | <i>23</i> |
| <i>Viabilità e infrastrutture ferroviarie</i> | <i>25</i> |
| <i>Beni culturali.....</i> | <i>26</i> |
| <i>Disciplina urbanistica delle aree commerciali.....</i> | <i>26</i> |
| <i>Ulteriori rettifiche introdotte per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale.....</i> | <i>27</i> |
| Sun e Superficie abitabile | 27 |
| Numero alloggi per il tempo libero e vacanze e volume lordo fuori terra..... | 27 |
| Art. 10 - cancellazione refuso | 27 |
| Rettifica numerazione commi | 27 |
| Risposta al Parere di data 07/04/2022 | 28 |

Atti successivi alla adozione definitiva

In data 12 maggio 2021, con deliberazione commissariale n. 1, veniva adottata definitivamente la variante 2-2019 del PRG del Comune di Campitello di Fassa, integrando gli elaborati con le determinazioni assunte in accoglimento parziale delle **osservazioni** e introducendo le rettifiche e prescrizioni contenute nel **Verbale di Conferenza di pianificazione** di data 3 settembre 2020.

La documentazione di variante veniva quindi inserita nel portale GPU e trasmessa anche in copia cartacea al Servizio Urbanistica per le valutazioni di merito a conclusione dell'iter istruttorio previsto all'art. 37 della L.P. 15/2015.

In data 19.07.2021 il Servizio Urbanistica ha provveduto ad inviare al Comune, il parere tecnico contenente le valutazioni di merito rispetto agli elaborati di adozione definitiva con particolare riferimento rispetto delle indicazioni già contenute nel verbale di conferenza di pianificazione e nella e alle ulteriori varianti inserite in accoglimento parziale delle osservazioni.

| |
|---|
| <p>AL COMUNE DI CAMPITELLO DI FASSA SEDE</p> <p>S013/18.2.2-2019-375/MF - GBE</p> <p>Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segna di protocollo. Negli esemplari cartacei segna di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).</p> <p>Oggetto: Comune di Campitello di Fassa : Variante 2-2019 al piano regolatore generale. Rif.to delib. Comm. n. 1 dd. 12 maggio 2021 - (prat. 2771) – adozione definitiva</p> |
|---|

Il comune di Campitello di Fassa ha quindi provveduto a trasmettere il parere al Commissario ad acta ed al tecnico estensore del piano per le valutazioni di competenza.

Studi di compatibilità

Elemento di rilievo contenuto nel parere riguarda la risposta data alle varianti v33 e v41 dove il Servizio Bacini Montani ritiene non ammissibili le varianti in quanto le stesse interessano zone APP della nuova carta di sintesi della pericolosità (CSP) e risultano in contrasto con quanto previsto all'art. 18 delle N.d.A del PUP.

In particolare il verbale di conferenza servizi di data 12 luglio 2021 si riporta:

| n. VAR. PRG | PARERE CONFERENZA DI SERVIZI |
|-------------|--|
| v33 | Il Servizio Bacini montani ritiene la variante non ammissibile in quanto ricadente in area a penalità APP e, pertanto, in contrasto con la normativa di riferimento (art.18 delle N.d.A. della CSP). Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. |
| v41 | Il Servizio Bacini montani ritiene la variante non ammissibile in quanto ricadente in area a penalità APP e, pertanto, in contrasto con l'art.18 delle N.d.A. della CSP (si veda quanto previsto dall'art.41.2.4). Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento. |

L'Amministrazione Comunale rilevato l'interesse pubblico per la variante v41 che prevede la possibilità di realizzare infrastrutture necessarie al funzionamento dell'area sciabile locale Col de Lin, ha promosso la redazione di uno studio di compatibilità, predisposto dal tecnico dott. Forestale Silvio Grisotto, di data novembre 2021, che ha riguardato l'intero compendio Col de Lin e che riguarda quindi entrambe le varianti v33 e v41.

Lo studio, che si conclude con il parere tecnico di fattibilità degli interventi alla luce degli approfondimenti idrologici ed idraulici dell'area, in particolare è scritto:

5. PERICOLOSITA' GLOBALE DELL'AREA

..... si possono indicare come possibili misure di mitigazione per i futuri interventi edificatori i seguenti accorgimenti:

- Evitare per quanto possibile entrate principali agli edifici rivolte verso monte (N-NW), in particolare se destinati alla residenza e ricettività, o comunque con presenza più o meno costante di persone;
- Prevedere in fase di progetto opportuni rinforzi strutturali delle murature degli edifici sui lati potenzialmente più esposti (N-NW), almeno per il pian terreno (0-3 m fuori terra) evitando su queste strutture leggere e scarsamente resistenti (es. strutture solo in legno);
- Nel caso di realizzazione di interrati, evitare rampe di accesso a questi rivolte verso monte (N-NW) e fori di aereazione (bocche di lupo) sui alti più esposti; per queste ultime, se non possibile posizionarle diversamente, prevederle leggermente rialzate da terra e/o con serramenti anti-allagamento a tenuta.

6. CONCLUSIONI E COMPATIBILITA' DELLE VARIANTI

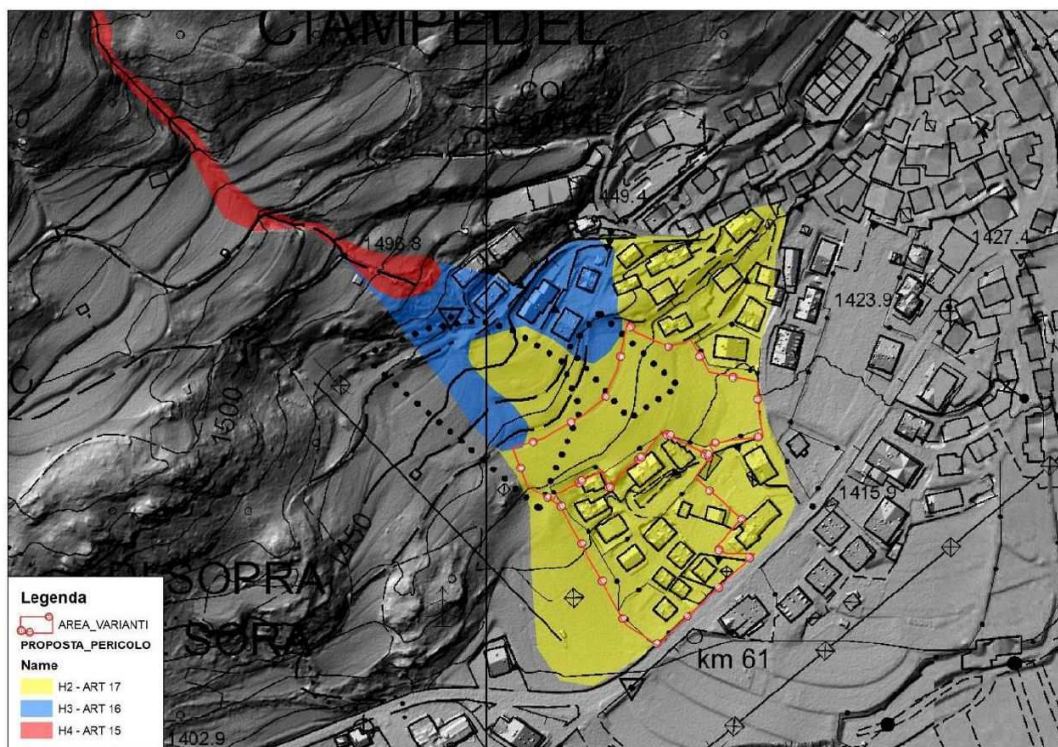
Sulla base delle risultanze delle analisi sul grado di pericolo derivanti dallo studio eseguito, valutate ed analizzate criticamente sulla base dei sopralluoghi effettuati e dalla conoscenza diretta dei luoghi, nonché delle misure di mitigazione generali proposte al capitolo precedente allo scopo di ridurre la vulnerabilità dei futuri interventi edilizi (da puntualizzare in fase di progetti definitivi) si ritiene che le proposte delle due varianti V33 e V41 possa ritenersi oggettivamente COMPATIBILE con il livello di pericolosità/penalità attuale potenzialmente presente sull' area, valutato secondo le risultanze dello studio nel complesso di grado **BASSO H2/P2 (Art. 17).**

Lo studio di compatibilità e quindi stato trasmesso al Servizio Urbanistico per ottenere la revisione del parere della conferenza servizi.

*Il parere del Servizio Bacini Montani è stato trasmesso in data 27/01/2022, protocollo 446/A del Comune di Campitello, e si conclude con l'ammissibilità delle varianti proposte **subordinatamente all'accoglimento in fase di progettazione delle misure di mitigazione della pericolosità, accorgimenti costruttivi e strutturali, specificate e descritte nel paragrafo 5. "Pericolosità globale dell'area"** riportati nello studio di compatibilità che viene allegato in forma integrale nella documentazione di variante.*

Gli elaborati di variante sono stati quindi integrati confermando le varianti v33 e v41, inserendo uno specifico righiamo normativo e shape Z610.

Di seguito la proposta di perimetrazione della pericolosità secondo le risultanze dello studio eseguito e loro reinterpretazione critica sul terreno.



Allegato: Estratto lettera del Servizio Bacini Montani:

Servizio Bacini montani

Ufficio Pianificazione, supporto tecnico e demanio idrico

Via G. B. Trener, 3 - 38121 Trento

Tel. 0461 495562 - Fax 0461 495701

e-mail: bacinimontani.upstdi@provincia.tn.it

pec: serv.bacinimontani@pec.provincia.tn.it

SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL
PAESAGGIO

Ufficio per la pianificazione urbanistica e il
paesaggio

S138/U308/2021/18.5-2020-163 - CP/pb

Numero di protocollo associato al documento come
metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare
l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima.
Data di registrazione inclusa nella segnatura di
protocollo. Negli esemplari cartacei, segnatura di
protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Trasmissione parere.

Prg CAMPITELLO DI FASSA -Variante 2-2019 al piano regolatore generale adozione
definitiva - delibera commissariale. n.01 dd 12 maggio 2021. (pratica n.2771). Richiesta
di parere su studio di compatibilità in relazione alle varianti V33 e V41 - post-Adozione
definitiva.

Pratica n. 40969-1 (da citare nella corrispondenza)

Con riferimento alla richiesta di parere pervenuta allo scrivente in data 02 dicembre
2021 prot. n. 0874637, per gli aspetti di competenza, si comunica quanto segue.

In relazione alle varianti V33 e V41, ricadenti in area a penalità APP della CSP, in loc. 'Col
de Lin' è stato redatto uno studio di compatibilità, a firma del dott. forestale Silvio Grisotto, che
analizza in modo dettagliato e approfondito la pericolosità idrogeologica potenzialmente attesa su
un piccolo conoide da debris flow edificato dal collettore effimero, denominato "toal Col de Lin", in
Loc. Fontanazzo. Le analisi e simulazioni effettuate portano a definire per le aree oggetto di
variante una pericolosità H2 e una penalità P2.

Esaminati i contenuti dello studio, e condivise analisi e conclusioni si ritiene che le varianti
oggetto di valutazione di compatibilità, V33 e V41, siano ammissibili, subordinatamente
all'accoglimento in fase di progettazione delle misure di mitigazione della pericolosità, accorgimenti
costruttivi e strutturali, specificate e descritte nel paragrafo 5. 'PERICOLOSITA' GLOBALE
DELL'AREA'.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
- dott. Roberto Coali -

RISPOSTA AL PARERE DI DATA 19.07.2021

La risposte alle singole varianti possono anche essere riportate suddivise in più parti seguendo lo stesso ordine del verbale in base ai pareri espressi dai diversi servizi provinciali.

*Le risposte sono evidenziate con carattere grassetto corsivo di colore **rosso amaranto**.*

Legenda:

Il parere tecnico viene riportato integralmente in successione evidenziando ogni singolo punto trattato come segue:

Si ricorda che, come definito all'articolo 10 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, è necessario che il dimensionamento delle aree a verde attrezzato e di quelle a parcheggio rispetti i limiti inderogabili del D.M. 1444/1968 con riferimento ai singoli centri abitati. Si chiede di integrare di conseguenza il documento "Relazione illustrativa e rendicontazione urbanistica"

Le risposte ai singoli punti viene riportata in colore e carattere come segue:

Campitello di Fassa è caratterizzato da un unico centro abitato sede di attività economiche e zone di servizi pubblici, con un'unica frazione periferica costituita dall'abitato di Pian che è contenuto all'interno degli ambiti di tutela del PUP.

Valutazione ambientale strategica

La verifica di assoggettabilità redatta ai sensi dell'art.20 della l.p. 15/2015 accerta che la variante non produce effetti significativi sull'ambiente e che pertanto non è da sottoporsi alla valutazione strategica.

Non è stata redatta una verifica dettagliata la coerenza della variante con il PRG in vigore e con la pianificazione sovraordinata, ma quest'ultima viene dichiarata all'interno del capitolo di sintesi.

Gli esiti della verifica condotta ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015 sono stati richiamati all'interno del provvedimento deliberativo di adozione definitiva.

Si evidenzia che a fronte dello stralcio di un consistente numero di previsioni di aree per servizi e attrezzature pubbliche, ed in particolare verde attrezzato, non è stata condotta la verifica degli standard ai sensi del D.M. 1444/1968.

Si ricorda che, come definito all'articolo 10 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, è necessario che il dimensionamento delle aree a verde attrezzato e di quelle a parcheggio rispetti i limiti inderogabili del D.M. 1444/1968 con riferimento ai singoli centri abitati. Si chiede di integrare di conseguenza il documento "Relazione illustrativa e rendicontazione urbanistica"

Campitello di Fassa è caratterizzato da un unico centro abitato sede di attività economiche e zone di servizi pubblici, con un'unica frazione periferica costituita dall'abitato di Pian che è contenuto all'interno degli ambiti di tutela del PUP.

Per questa zona non sono preventivabili né nuove espansioni residenziali né nuove aree per servizi pubblici o parcheggi pubblici in quanto gli obiettivi di tutela paesaggistico ambientale prevalgono rispetto a parametri del DM che negli anni '60 sono stati definiti esclusivamente per fare fronte alla esplosione demografica delle città urbane e non risultano assolutamente equilibrati di fronte alle necessità degli abitati alpini della Val di Fassa.

Il quadro di riferimento per il calcolo del rispetto dello standard risulta quindi essere quello dell'unico centro abitato di Campitello considerando per esso il valore intero della popolazione residente oltre a quello della popolazione presente (turistica).

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Si richiama che la cartografia vigente è relativa al piano approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1439 del 25 settembre 2020, entrato in vigore in data successiva alla prima adozione della presente variante.

L'adozione definitiva ha visto l'aggiornamento dei contenuti sia dal punto di vista cartografico che normativo, rappresentando come vigente quanto approvato con la delibera citata ed evidenziando le sole modifiche apportate dalla variante 2-2019.

In fase istruttoria sono emerse alcune incongruenze che si segnalano di seguito.

-La rappresentazione della ciclabile di progetto all'interno delle tavole di piano nella versione cartacea e pdf non risulta conforme all'ultimo stato approvato, in particolare nel settore ad est del Comune. Si chiede la rettifica della documentazione non conforme, procedendo anche alla verifica del dato shp F421

Si tratta di un refuso. Si provvede a correggere togliendo il tratto di viabilità di progetto in sinistra orografica (e relativo attraversamento sull'Avisio) mantenendo solo il tratto in destra orografica in conformità della Variante 1-2019 già approvata dalla Giunta Provinciale del. 1439 di data 25/09/2020.

Si segnala inoltre che la simbologia utilizzata non corrisponde in alcuni punti a quella indicata in legenda.

La ciclabile prevista in destra Avisio risulta essere interamente di progetto, anche se parte del primo tratto passa in sovrapposizione ad un attuale tracciato promiscuo.

Si provvede ad adeguare il simbolo grafico rappresentando unicamente lo shape F421 utilizzando però il colore rosso che evidenzia meglio i tratti di progetto, rispetto alla simbologia standard dove l'esistente ed il progetto sono entrambe di colore nero.

-Va corretto il rimando normativo presente in legenda relativo alla destinazione di verde privato, disciplinata all'articolo 26bis delle norme di attuazione.

Corretto (cancellato art. 29bis ed inserito art. 26bis)

-È stato introdotto all'interno delle norme di attuazione l'articolo 23.3 relativo ai rifugi alpini, in conformità con il PRG vigente e sono state indicate in cartografia le relative perimetrazioni tramite .shp Z602.

Si chiede di verificare la numerazione assegnata poiché non risulta del tutto coerente.

Da una ulteriore verifica risulta quanto segue:

PRG Approvato variante 1-2019 - Estratto articolo 23.3:

Art.23.3 Specifico riferimento normativo - Rifugi alpini ed escursionistici esistenti [Z602]:

3. Le tavole di PRG individuano cartograficamente con specifico riferimento normativo i seguenti rifugi:
 - Rifugi alpini:
 - 1) Sasso Piatto (p.ed. 556)
 - 2) Sandro Pertini (p.ed. 545)
 - 3) Col Rodella (p.ed. 354)
 - Rifugi escursionistici:
 - 4) Micheluzzi (p.ed. 214 215)
 - 5) Friedrich August (p.ed. 559)
 - 6) Des Alpes (p.ed. 427)

PRG Adottato definitivamente 2-2019 - Estratto articolo 23.3:

Art.23.3 Specifico riferimento normativo - Rifugi alpini ed escursionistici esistenti [Z602]:

3. Le tavole di PRG individuano cartograficamente con specifico riferimento normativo i seguenti rifugi:

Rifugi alpini:

- 1) Sasso Piatto (p.ed. 556)
- 2) Sandro Pertini (p.ed. 545)
- 3) Col Rodella (p.ed. 354)

Rifugi escursionistici:

- 4) Micheluzzi (p.ed. 214 215)
- 5) Friedrich August (p.ed. 559)
- 6) Des Alpes (p.ed. 427)

Le norme appaiono corrette.

Si è provveduto ad effettuare una revisione degli shape correggendo uno relativo al rifugio Pertini.

Al fine di visualizzare compiutamente il simbolo grafico è stata aggiornata la tavola B2 10.0000.

-La rappresentazione della viabilità non risulta adeguata rispetto al PRG vigente; la rappresentazione deve inoltre riportare la sezione stradale con la necessaria scala grafica, assicurando la corretta definizione delle fasce di rispetto a partire dall'asse o dal limite della strada e non dal limite della particella catastale.

Per quanto riguarda la sezione si è provveduto ad introdurre alcune rettifiche per la parte a valle di Col de Lin e all'uscita del paese verso Canazei. Non risulta possibile definire una sezione stradale precisa basandosi sulla ortofoto la quale purtroppo non può essere sovrapposta fedelmente al catasto georeferenziato.

Le fasce di rispetto stradale corrispondono a quelle approvate nella variante 1-2019 con unica modifica riferita alle varianti v31a e v31b, dove la riduzione è ammessa in quanto le zone a verde attrezzato, secondo l'interpretazione fornita dal Servizio Urbanistica, rientrano nelle zone destinate all'edificazione per le quali il PRG può prevedere la riduzione della fascia di rispetto, oltre alle minime modifiche conseguenti all'adeguamento della sezione stradale.

-Si prende atto dell'avvenuta modifica degli .shp Z301, Z327 e Z303 come da indicazione della Soprintendenza per i Beni culturali. Si segnala che tali modifiche non risultano invece nella cartografia di piano in versione cartacea e pdf.

Pdf corretti. Si trattava di un errore di visualizzazione sovrapposta. Si è provveduto quindi a integrare anche la cartografia del Centro Storico inserendo Z303 e Z301, visibili anche nel sistema ambientale.

-Allo stesso modo è stato introdotto lo .shp Z604 relativo ai siti inquinati bonificati ma non ne viene data corretta rappresentazione all'interno della cartografia.

Viene integrata la legenda del sistema insediativo 2000.

-In legenda va eliminata l'indicazione di "impianti di distribuzione di carburante".

Corretto

-Dalla legenda delle tavole del sistema ambientale risulta invece assente il tematismo delle "Aree di difesa paesaggistica".

Corretto

-Non si trova corrispondenza tra il retino utilizzato per gli edifici della Val Duron individuato in leggenda e quello utilizzato in cartografia.

L'indicazione cartografica degli edifici della Val Duron è di tipo ricognitivo e non prescrittivo.

Per l'esatta individuazione degli edifici catalogati si rinvia alle tavole grafiche del Piano Attuativo Val Duron approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 23 delle NdA. Al fine di facilitare l'individuazione si propone un cartiglio colorato modificando la legenda.

-Si chiedono chiarimenti rispetto allo stralcio dell'indicazione "edifici della Val Duron" in corrispondenza della p.f. 1856.

E' stato inserito l'aggiornamento del Piano della Val Duron e l'edificio in corrispondenza della p.f. 1856 non è compreso tra gli edifici catalogati nel PA Val Duron. Si tratta della vecchia stazione di arrivo dell'impianto Col Rodella già demolito e non esiste più nulla.

-La tavola A1 del Sistema ambientale non sembra individuare correttamente le aree a specifico riferimento normativo Z602 relativo a rifugi alpini ed escursionistici.

Si è provveduto a rettificare la visualizzazione dei rifugi nelle tavole del sistema ambientale in scala 1:10.000

-Nella tavola A2 del Sistema ambientale rimane la perimetrazione della zona sportiva privata esistente, eliminata dalla tavola del sistema insediativo.

Il refuso del precedente simbolo Z602 è stato eliminato

-Si riscontra la rappresentazione di alcune perimetrazioni relativa a discarica RSU e discarica inerti non presenti nel PRG vigente.

Probabilmente si tratta di un refuso. Si provvede a cancellare le perimetrazioni

-In generale si chiede una verifica di coerenza tra dati .shp e cartografia rispetto agli .shp Z601 e Z602, in quanto si sono riscontrate alcune incongruenze. Si ricorda che gli attributi relativi ai riferimenti normativi dovranno risultare completi.

Corrette le incongruenze

-Rispetto alle varianti V5 e V7 si rilevano alcune incongruenze. Il percorso pedonale è individuato come percorso di progetto in cartografia mentre come percorso esistente nel dato .shp. Il perimetro del PL1 è stato esteso a ricomprendere il percorso pedonale in cartografia come da richiesta dell'osservazione 12c ma è rimasto invariato nel relativo dato .shp. Si chiede di rettificare.

Shape corretti in corrispondenza delle varianti v5 e v7

-Relativamente alla variante V16 si segnala che il perimetro del parcheggio interrato non è visibile in cartografia.

Si provvede a rendere visibile il perimetro F307 parcheggio interrato

In corrispondenza dell'area di variante V20 risulta assente il cartiglio di destinazione di zona.

Cartiglio di zona aggiunto

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

Si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

Le norme di attuazione di piano devono essere aggiornate rinviando unicamente alla Carta di sintesi della pericolosità e alle corrispondenti disposizioni dettate dal Capo IV delle norme di attuazione del PUP. Analogamente le specifiche disposizioni inserite nelle singole destinazioni di zona, che richiamano le norme del PGUAP, vanno ricondotte all'unico articolo che rinvia alla Carta di sintesi della pericolosità ed eventualmente ne dettaglia le prescrizioni per le singole aree.

Si segnalano a titolo collaborativo alcuni refusi: articolo 49 comma 1 (errore numero delibera), articolo 60.2 (stralciare riferimento a Carta di Sintesi Geologica).

Si aggiorna l'art. 50 cancellando il termine PGUAP.

Per quanto riguarda l'articolo 51 il richiamo al PGUAP deve essere mantenuto al fine della tutela delle acque pubbliche.

Cancellato al comma 2, art. 60.2 il riferimento alla carta di sintesi geologica.

Si segnala che il perimetro del riferimento normativo all'articolo 50.1.1 ed il cartiglio SCI n. 1 relativo allo studio di compatibilità per il nuovo impianto del Col Rodella non risulta visibile nella cartografia e deve essere ripristinato. Risulta invece presente all'interno del dato .shp Z608 il cui attributo andrebbe perfezionato inserendo l'indicazione dell'articolo delle norme di piano.

La mancata visualizzazione dello shape Z608 si tratta di un errore, si provvede a correggere ed integrare gli attributi dello shape Z608.

Per quanto riguarda la compatibilità della variante in esame con la Carta di sintesi della pericolosità, **in data 12 luglio 2021 si è svolta la Conferenza di Servizi** per la verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con detta cartografia, il cui estratto del verbale si riporta di seguito.

“Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama le seguenti precisazioni:

-le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito “DATI.TRENTINO.IT” -“IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP”;

L'idrografia del PUP risulta già aggiornata con la variante 1-2019 approvata.

-gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m., “Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali” e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati

o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono; -gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette”; -gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche; -gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette”; Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani rileva che la valutazione delle varianti urbanistiche in sede di adozione preliminare era stata effettuata tenendo conto anche della CSP, allora non in vigore ma preadottata, evidenziando eventuali interferenze con aree critiche per fenomeni alluvionali. Pertanto, si conferma quanto espresso nel verbale dell'adozione preliminare, che va integrato con quanto espresso nel seguito. Si specifica che, in base alla normativa

della CSP, non sono ammesse varianti urbanistiche che determinino un aggravio rispetto alla situazione vigente in aree a penalità P4, P3 e APP, a meno che non siano supportate da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento.

Per le varianti che richiedono lo studio di compatibilità si veda anche il primo capitolo della presente relazione.

| n. VAR. PRG | PARERE CONFERENZA DI SERVIZI |
|-------------|---|
| | Varianti presenti in adozione preliminare |
| v8 | Il Servizio Bacini montani segnala che parte della variante ricade in aree a penalità P4 e P3 della CSP, disciplinate dagli artt.15 e 16 delle N.d.A. della CSP. |
| v31a | NON RILEVANTE ai fini della presente valutazione. |
| v31b | NON RILEVANTE ai fini della presente valutazione. |
| v33 | Il Servizio Bacini montani ritiene la variante non ammissibile in quanto ricadente in area a penalità APP e, pertanto, in contrasto con la normativa di riferimento (art.18 delle N.d.A. della CSP). Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. Sulla base delle risultanze dello studio di compatibilità redatto dal tecnico forestale Silvio Grisotto gli interventi previsti risultano compatibili e pertanto si chiede la conferma della variante previa valutazione da parte del Servizio Bacini Montani. Lo studio viene allegato alla documentazione di variante e richiamato nella cartografia con shape Z608 e nelle norme di attuazione. |
| | Varianti proposte in adozione definitiva |
| v41 | Il Servizio Bacini montani ritiene la variante non ammissibile in quanto ricadente in area a penalità APP e, pertanto, in contrasto con l'art.18 delle N.d.A. della CSP (si veda quanto previsto dall'art.41.2.4). Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento. Sulla base delle risultanze dello studio di compatibilità redatto dal tecnico forestale Silvio Grisotto gli interventi previsti risultano compatibili e pertanto si chiede la conferma della variante previa valutazione da parte del Servizio Bacini Montani. Lo studio viene allegato alla documentazione di variante e richiamato nella cartografia con shape Z608 e nelle norme di attuazione. |
| v42 | POSITIVO |
| v43 | POSITIVO |

Si specifica che, dove ai sensi dell'articolo 15, comma 3 e dell'articolo 16, comma 4 delle norme di attuazione del PUP, la Conferenza ha espresso un parere negativo in attesa dello studio di compatibilità richiesto, le varianti potranno essere riammesse a istruttoria una volta presentato detto studio di compatibilità. Al fine della predisposizione dello studio si raccomanda al Comune proponente di prendere contatti diretti con i Servizi competenti per tipologia di pericolosità che interessa le specifiche previsioni, in modo da poter approfondire gli aspetti essenziali dei fenomeni idrogeologici presenti.”

Con nota di data 26 giugno 2021, prot. n. 459346, il Servizio Geologico ha espresso il seguente parere di competenza:

“La documentazione è stata verificata ai sensi della nuova normativa della Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP), approvata su tutto il territorio provinciale con Delibera di Giunta n. 1317 di data 04 settembre 2020. Si ricorda che con l'entrata in vigore di questo nuovo strumento urbanistico cessano di applicarsi le disposizioni della Carta di Sintesi Geologica e le disposizioni in materia di uso del suolo del Piano di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP). Si esprimono, pertanto, le seguenti considerazioni per quanto riguarda le problematiche di competenza dello scrivente Servizio, sia sulle varianti già presentate in prima adozione, sia sulle nuove richieste pervenute per l'adozione definitiva.

Variante v22 da “verde attrezzato” a “verde privato con srn art. 26.6 e art. 50.2.3”. In virtù della nuova penalizzazione indicata sulla Carta di Sintesi della Pericolosità (P2 per crolli rocciosi) e ai sensi dell'art. 17 delle NdA della CSP, si ritiene la variante ammissibile con richiamo normativo,

per gli aspetti di competenza.

Viene integrata la cartografia e le norme con richiamo alla CSP, con art. 38.3.2 e art. 50.2.2 (rinumerati per la versione finale).

Variante v42 da “verde di protezione” a “zona residenziale di completamento con srn art. 25.5 e art. 27”. Si segnala che l'area in variante ricade in penalità P2 per crolli rocciosi, in quanto la stessa corrisponde ad una porzione di territorio caratterizzato da depositi di frana a grossi blocchi e affioramenti rocciosi, da valutare con attenzione, ai fini della stabilità del versante, in fase progettuale e anche durante i lavori di scavo o in caso di eventuali sbancamenti.”

Viene integrata la cartografia e le norme con richiamo alla CSP, con art. 50.2.3.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

TUTELA DELLE ACQUE Relativamente alle osservazioni espresse dall'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente rispetto alla tutela degli ambiti fluviali ecologici si rileva che la disciplina provinciale ha valenza prevalente e cogente rispetto alle zonizzazioni del PRG. Si richiama pertanto che gli interventi ammessi nelle aree di variante segnalate nel verbale n. 45/2020, ed in generale in tutte le aree ricadenti in ambiti fluviali ecologici, sono quelli previsti dal PGUAP ed individuati nei documenti allegati al piano, che delineano anche i casi che richiedono la predisposizione di studio idrobiologico.

In tema di tutela delle acque si rileva che le norme di attuazione del PRG, agli articoli 51 e 51bis, fanno rinvio espresso alla normativa provinciale di merito richiesta dall' Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente.

Si confermano le norme già adottate definitivamente.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Variante v1

Variante V1 L'introduzione della destinazione di agriturismo in area agricola di pregio, altrimenti inedificabile, si ritiene ammissibile in considerazione della collocazione in ambito agricolo marginale, in posizione limitrofa ad aree già urbanizzate.

Si evidenzia che le attività ammesse nell'ambito dell'attività agrituristica sono quelle definite dalla legge sull'agriturismo e relativo regolamento di attuazione e che l'indicazione della destinazione urbanistica non prescinde dalle necessarie verifiche sui requisiti per l'esercizio dell'attività agrituristica da effettuare in fase di progettazione.

Si richiama che l'eventuale intervento dovrà essere sottoposto per legge alle valutazioni degli organi competenti in materia di tutela paesaggistica, rilevando l'importanza di una progettazione coerente dal punto di vista tipologico con l'ambito rurale di riferimento, come garantito anche da quanto previsto all'articolo 53 delle norme di piano.

Sarebbe opportuno ottenere una miglior corrispondenza tra rappresentazione cartografica e apparato normativo, la destinazione “agriturismo” riportata in cartografia e legenda e individuata dallo .shp E210 non trova diretto richiamo ad un articolo delle norme dove si ritrova invece solo la disciplina relativa allo specifico riferimento normativo.

La zona viene individuata come agriturismo con il cartiglio E210, sovrapposto alla zona agricola di pregio.

Lo specifico riferimento normativo viene inserito per richiamare il rispetto dello schema distributivo inserito in allegato alle norme di attuazione con riferimento all'art. 31.4.1

Riguardo al perimetro individuato per l'edificazione all'interno dell'area, si osserva che è facoltà del Comune la scelta di definire eventuali distanze da tenere rispetto ad altre destinazioni di zona.

Si evidenzia, al fine di un eventuale approfondimento, che tali disposizioni non sono assimilabili a quelle previste dall'Allegato 2 della d.G.P. n. 2023/2010 e non consentono pertanto di avvalersi dei regimi di deroga in essa stabiliti.

La norma sulle distanze dai confini specifici per la nuova zona per agriturismo viene confermata in quanto collegata alla stessa nuova previsione. E' quindi facoltà del PRG ammettere una nuova edificazione nel rispetto di limiti e prescrizioni di natura paesaggistica di competenza.

Rispetto all'introduzione di nuovi parametri edificatori si rinvia a quanto indicato successivamente relativamente all'adeguamento degli indici per le aree agricole a quanto stabilito dal regolamento urbanistico edilizio provinciale.

Per quanto riguarda la distanza minima dai confini prevista all'articolo 31 comma 4, si provvede ad accogliere la prescrizione tecnica inserendo il richiamo chiamato all'articolo 6 delle Nda, cancellando quindi la precedente misura di 10 m, ritenuta non più in vigore in quanto l'adeguamento obbligatorio, o la conferma del mantenimento di norme più restrittive, non è stato effettuato nei tempi minimi previsti dalla legge provinciale in materia.

In considerazione delle nuove potenzialità edificatorie introdotte, che appaiono rilevanti in rapporto a quanto consentito nelle zone agricole dal PRG vigente, si richiede se sia stata condotta una verifica in merito, sotto il profilo paesaggistico, e di darne evidenza all'interno della relazione di piano.

La relazione è stata integrata con indicazioni progettuali richiamate anche nello schema distributivo allegato alle norme.

Le norme sono state integrate precisando che l'attività per agriturismo deve rispettare il limite massimo di 350 m² di Sun, mentre la Superficie coperta massima (comprensiva di tutte le sostruzioni agricole) deve rispettare il limite massimo di 800 m², mantenendo la prevalenza per le attività agricole principali rispetto alla superficie utilizzabile per l'agriturismo.

Varianti v5

-Variante 5 In merito alla reiterazione del vincolo di percorso pedonale deve essere puntualmente individuata cartograficamente tramite specifico riferimento normativo che fornisca le informazioni inerenti la data di inserimento del vincolo ed il periodo di validità della destinazione urbanistica rinnovata.

Si provvede ad inserire il nuovo articolo 40.5.7 richiamato in cartografia con specifico riferimento normativo shp Z602.

Le precisazioni e motivazioni relative alla reiterazione del vincolo vengono riportate nella relazione illustrativa e nel fascicolo contenente le risposte alle osservazioni n. 5 8 e 9.

La relazione è stata quindi integrata con ulteriori motivazioni e giustificazioni alla quale si rinvia.

Piani Attuativi

Relativamente alle modifiche introdotte dalla revisione dei piani attuativi scaduti, si chiede di verificare che la tavola di riferimento PA.1 risulti aggiornata allo stato di variante.

La tavola PA.1 non fa più parte del PRG in quanto i suoi contenuti non trovano più applicazione in quanto superati dalle nuove disposizioni normative.

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.

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.

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.

Estratto delle NdA corrette

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Testo di raffronto</i> | <p>art. 10 – Definizione delle categorie di intervento</p> <p>4 Ove sia conforme alle indicazioni delle varie zone di Piano, il cambio di destinazione d'uso degli edifici è sempre ammesso purché la nuova destinazione sia compatibile con la tipologia architettonica dell'edificio esistente e con le opere previste dalle singole categorie di intervento.</p> |
|---------------------------|--|

| | |
|--------------------------------|--|
| | Il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali (fienili) è possibile solamente in caso di realizzazione di almeno un alloggio destinato a " <u>residenza ordinaria</u> ", come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008 "prima abitazione" come definita all'articolo 27 o in caso di realizzazione di esercizi pubblici. |
| <i>Testo finale coordinato</i> | art. 10 – Definizione delle categorie di intervento 4 Ove sia conforme alle indicazioni delle varie zone di Piano, il cambio di destinazione d'uso degli edifici è sempre ammesso purché la nuova destinazione sia compatibile con la tipologia architettonica dell'edificio esistente e con le opere previste dalle singole categorie di intervento. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali (fienili) è possibile solamente in caso di realizzazione di almeno un alloggio destinato a "residenza ordinaria", come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008 o in caso di realizzazione di esercizi pubblici. |

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>Testo di raffronto</i> | art. 25- B1) Zone edificate sature [B101] 8. Nel caso di lotti parzialmente edificati è ammessa la deroga alla superficie di lotto minimo, nel limite del 30% della misura sopra riportata, esclusivamente nei casi in cui i proprietari del lotto (non derivante da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano-16.09.2004) siano impossibilitati di fatto ad avere disponibilità di altre superfici edificabili nel Comune e l'intervento sia finalizzato esclusivamente alla realizzazione di <u>alloggi destinati a "residenza ordinaria", come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008.</u> residenza primaria. |
| <i>Testo finale coordinato</i> | art. 25- B1) Zone edificate sature [B101] 8. Ove sia conforme alle indicazioni delle varie zone di Piano, il cambio di destinazione d'uso degli edifici è sempre ammesso purché la nuova destinazione sia compatibile con la tipologia architettonica dell'edificio esistente e con le opere previste dalle singole categorie di intervento. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali (fienili) è possibile solamente in caso di realizzazione di almeno un alloggio destinato a "residenza ordinaria", come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008 o in caso di realizzazione di esercizi pubblici. |

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>Testo di raffronto</i> | art. 60 Strumenti attuativi del PRG 4 omesso La definizione di "residenza primaria" riportata in alcuni Piani di Lottizzazione deve essere intesa come "residenza ordinaria" ai sensi dell'Art. 57 della L.P. 1/2008... 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. |
| <i>Testo finale coordinato</i> | art. 60 Strumenti attuativi del PRG 4 omesso |

| | |
|--------------------------------|--|
| <i>Testo di raffronto</i> | art. 60.1 – PL 1 – 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 6.800 m ² 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 <u>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</u> 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. |
| <i>Testo finale coordinato</i> | art. 60.1 – PL 1 – Dolomiti 1 L'area denominata "PdL N.1" individuata nelle tavole del sistema insediativo ha superficie pari a |

| | |
|--------------------------------|--|
| | circa 6.800 m ² 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. |
| <i>Testo di raffronto</i> | <p>art. 60.3 – PL 3 – Pent de sera</p> <p>1 L'area denominata "PdL N.3" individuata nelle tavole del sistema insediativo e nella tavola di dettaglio PA.1 sc. 1.000, ha superficie pari a circa 5.490 m² ed è attestata su Via Pent de Sera interna a zone già edificate. collocata in prossimità di una zona edificata satura e di un'area alberghiera. In essa si prevede di realizzare edifici con alloggi destinati a "residenza ordinaria", come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008. <u>a destinazione residenziale con vincolo di prima abitazione, come definito al precedente art. 27 e nel rispetto degli indici edificatori riportati ai successivi commi.</u></p> |
| <i>Testo finale coordinato</i> | <p>a art. 60.3 – PL 3 – Pent de sera</p> <p>1 L'area denominata "PdL N.3" individuata nelle tavole del sistema insediativo, ha superficie pari a circa 5.490 m² ed è attestata su Via Pent de Sera interna a zone già edificate. In essa si prevede di realizzare edifici con alloggi destinati a "residenza ordinaria", come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008.</p> |

Incremento della capacità insediativa dei PL

-In merito all'aumento della potenzialità edificatoria, maggiore di un 20% rispetto allo stato vigente e di un 30% rispetto all'indice delle aree residenziali di completamento C1, si prende atto della scelta dell'Amministrazione comunale di confermare la modifica introdotta in prima adozione, in considerazione della volontà di incentivare la densificazione delle aree già urbanizzate evitando nuovo consumo di suolo e visto anche il vincolo di prima abitazione ripristinato.

All'interno della relazione illustrativa è stato introdotto il capitolo "Dimensionamento residenziale", che deve essere integrato rispetto al fabbisogno insediativo tramite la verifica della potenzialità del PRG vigente ed adottato rispetto all'andamento demografico, al fine di supportare l'introduzione delle nuove previsioni.

Il PL1 (V7) è stato oggetto di incremento di capacità insediativa pari al 14% rispetto al PRG in vigore.

Il PL3 (v9) Pent de Sera è stato oggetto di incremento di capacità insediativa pari al 30% rispetto al PRG in vigore se si considera solo il valore in termini di superficie utile netta.

Se invece viene verificato l'impatto urbano del commercio previsto dal PRG previgente sia in termini di volume che di parcheggi pertinenti, l'incremento della destinazione residenziale è ampiamente compensato dalla riduzione del centro commerciale previsto dal PRG previgente.

Si richiama anche in questo caso la necessità di vincolare la nuova edificazione residenziale alla "residenza ordinaria" ai sensi della L.P. 16/2005, senza dovere applicare ulteriori vincoli di edilizia abitativa primaria in quanto la previsione non comporta riduzione di suolo in quanto si tratta di una densificazione necessaria per garantire un corretto rapporto costi/benefici per un intervento che contiene misure compensative a favore dell'amministrazione comunale con cessione di aree necessarie per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Si richiama che per quanto riguarda il PL3 l'incremento residenziale non corrisponde al solo aumento della potenzialità in termini di differenza di SUN ma anche alla modifica della destinazione da commerciale a residenziale. A tale proposito si segnala la rettifica dell'articolo 29.4 con la cancellazione della zona commerciale interna al PL.3 Pent de Sera.

Per quanto riguarda i limiti di altezza previsto per i nuovi edifici si evidenzia che gli stessi sono in linea e paragonabili agli indici già previsti per le zone di completamento residenziali contermini.

Si **suggerisce** di indicare che anche l'impianto tipologico a livello planimetrico dei nuovi edifici che rispetti il contesto di riferimento in coerenza con il tessuto edilizio esistente.

Impianto tipologico e planivolumetrico sono elementi valutativi di competenza della commissione paesaggistica CPC sulla base del progetto che verrà redatto dal tecnico incaricato e non risulta possibile in questa fase ulteriori parametri o vincoli.

Indicazioni di maggior dettaglio potrebbero essere fornite all'interno della tavola PA.1 e implementando quanto già inserito al comma 5 dell'articolo 60.1 e riportandolo anche all'interno dell'articolo 60.3.

La tavola PA.1 non fa più parte del PRG in quanto i suoi contenuti non trovano più applicazione in quanto superati dalle nuove disposizioni normative.

Si invita a ripristinare il principio presente nello strumento vigente relativo al trattamento a verde delle aree, in termini di percentuale di superficie complessiva o in termini di indicazioni per la progettazione di dettaglio, anche per quanto riguarda le grandi superfici a parcheggio, al fine di limitare la cementificazione del suolo ed ottenere una maggiore qualità e fruibilità dello spazio pubblico.

Inserire una norma di tipo paesaggistico che miri alla realizzazione di spazi verdi interni (minimo 10%) alle zone edificate e garantisca il mantenimento della massima superficie possibile permeabile integrando gli articoli 60.1 e 60.3 con il nuovo comma 10.

PL.2 Duron

L'adozione definitiva della variante ha visto la modifica delle destinazioni di zona all'interno del PL2 – Duron e la riscrittura integrale della disciplina del piano attuativo all'articolo 60.2. Le modifiche sono state introdotte anche in risposta alle richieste derivanti da osservazioni pervenute nel periodo di deposito della variante.

A livello cartografico si segnala la mancata rappresentazione della destinazione di “piazza pubblica di progetto” negli elaborati cartacei e pdf.

Si tratta di un errore di visualizzazione. Si provvede a renderlo visibile negli elaborati con il simbolo shp F306.

Si chiede di inserire il riferimento all'articolo 3bis comma 5 anche all'interno degli attributi dello .shp Z601.

Inserito il riferimento normativo all'interno dei file shape

Rispetto alle nuove previsioni si esprimono le seguenti osservazioni.

La linea di spiccatto è definita all'articolo 3 comma 6 lettera b del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, che ne ammette l'individuazione come il profilo del terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG con il supporto di adeguata motivazione.

Nel caso in esame si chiedono chiarimenti rispetto al nuovo andamento del terreno definito dal piano attuativo che, nello schema grafico indicativo inserito in norma, viene delineato lungo la sezione nord-sud, ma non lungo la sezione trasversale est-ovest dove non appaiono chiari i raccordi con le quote del terreno esistente.

L'area del piano attuativo PA2 è stata oggetto di rilievo strumentale in due fasi successive.

- La parte nord (di proprietà comunale) in occasione della predisposizione di un progetto preliminare per la realizzazione del parcheggio pubblico;
- La parte sud in occasione della preparazione di alcune proposte progettuali da parte della proprietà privata.

L'unione dei due rilievi permette di definire in maniera abbastanza precisa:

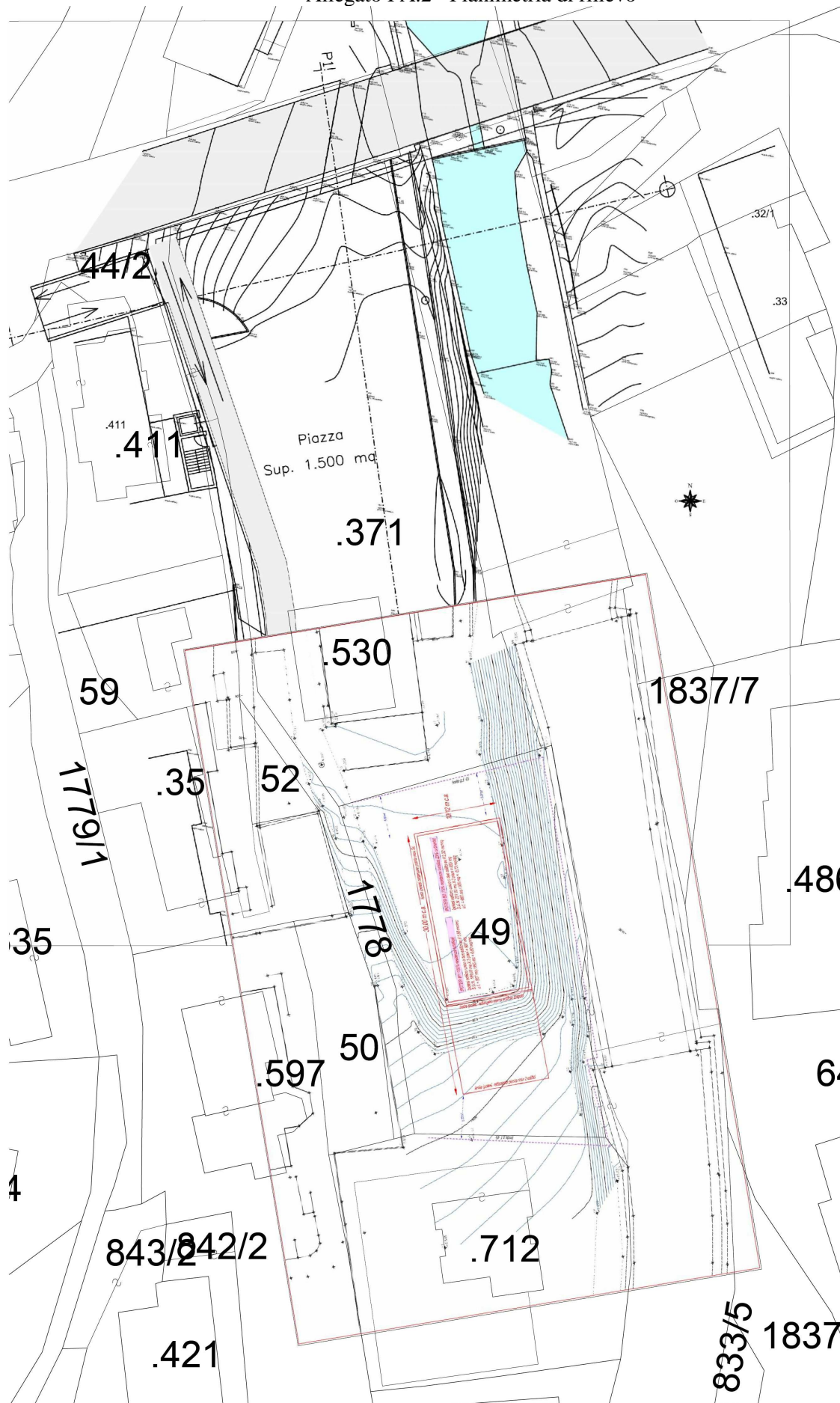
- la sezione longitudinale (centrale rispetto all'area) sulla quale sono evidenziate le quote della strada statale;
- la linea naturale del terreno;
- le quote di imposta, ed altezze, relative ai diversi piani destinati a garage.
- le sezioni trasversali posizionate nella parte centrale delle due porzioni pubblica a nord e privata a sud.

La prima cosa da evidenziare riguarda la esistenza (nello stato attuale del terreno) di un promontorio nella parte meridionale del lotto presente da almeno 40 anni che a tutti gli effetti urbanistici e legali è da considerare come terreno esistente.

All'interno di questo promontorio viene ad essere collocata la maggior quota dei garage interrati, i quali sporgendo da essa meno di 1,5 per una parte maggioritaria.

Nella parte meridionale del lotto (come evidenziato nello schema allegato della sezione longitudinale), una minima parte sporge dalla linea naturale del terreno pari a ca. 15 metri su 85 in totale.

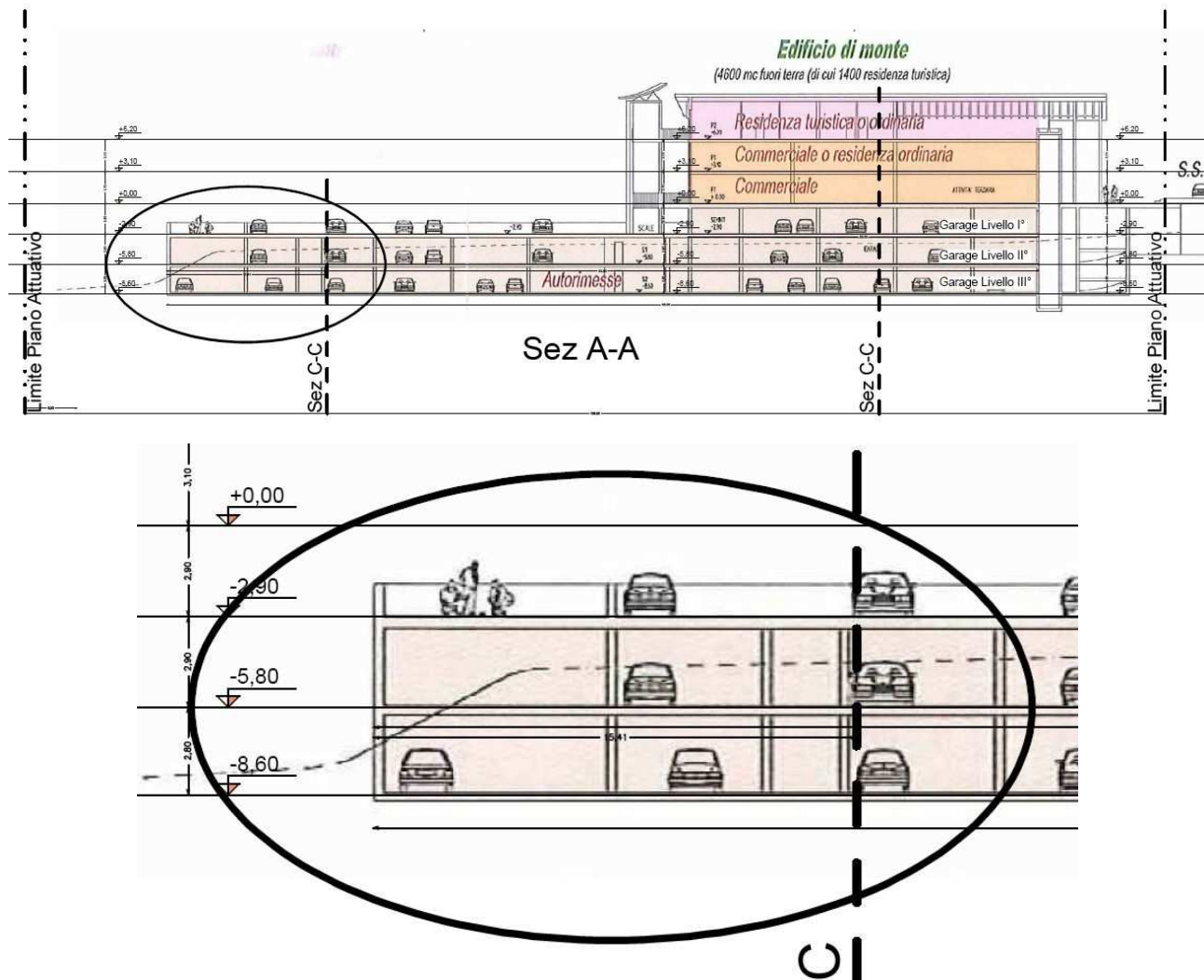
Allegato PA.2 - Planimetria di rilievo



Calcolo della superficie dei garage nelle ipotesi progettuali 6 e 7

In questa situazione avremo la seguente configurazione progettuale dei garage considerando la linea naturale esistente come linea dalla quale calcolare Sul, Sun ed altezze:

- Garage livello I° risulta essere di: $33,70 \times 16,00 = 540 \text{ m}^2$ (esclusi mura, rampe e vano scale);
- Garage livello II° risulta essere di: $\text{Sun } 83,80 \times 16,00 = 1340 \text{ m}^2$;
da considerare entrambi interamente come Sun ai sensi dell'art. 3, comma 6, lettera n), in quanto non configurabili nelle fattispecie escluse dai punti 6) e 6bis) della precedente lettera m) che definisce la Sul;
- Garage livello III° risulta essere di: $\text{Sul } 83,80 \times 16,00 = 1340 \text{ m}^2$;
Interamente escluso dalla Sul e Sun in quanto interamente interrato a parte una minima parte meridionale che sporge per meno di 1,50 m dal livello naturale del terreno.



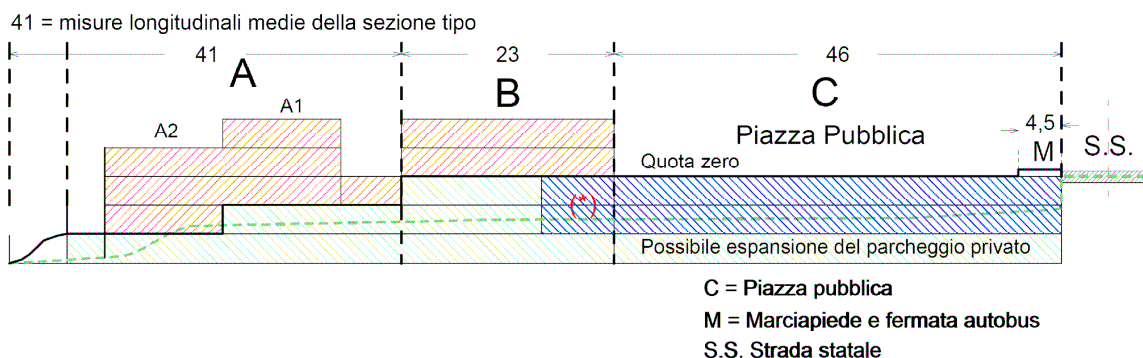
Rispetto a tale riscontro andrà eventualmente rivalutato quanto stabilito al comma 15 dell'articolo 60.2 riguardo alla non rilevanza di quanto costruito al di sotto della linea di spiccatto.

Si ritiene opportuno integrare lo schema grafico della sezione trasversale anche per comprendere l'inserimento sotto il profilo paesaggistico del nuovo intervento in rapporto al contesto costruito esistente sul lato ovest e all'ambito naturale della sponda del torrente Duron sul lato est, collocati ad un livello inferiore rispetto alla quota zero della nuova piazza e degli edifici previsti.

Calcolo della superficie dei garage nella nuova proposta di PRG

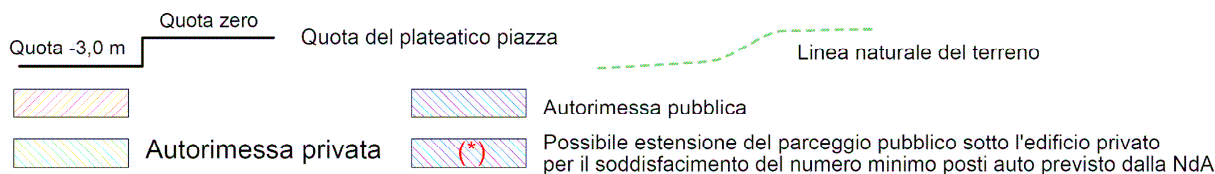
Rispetto alla proposta progettuale sopra riportata la Variante al PRG prevede la realizzazione degli edifici nelle posizioni centrale e meridionale del lotto lasciando libero il primo settore da destinare alla piazza pubblica, con il sottostante garage pubblico.

Sezione longitudinale:



La composizione planimetrica è esclusivamente indicativa e non vincolante

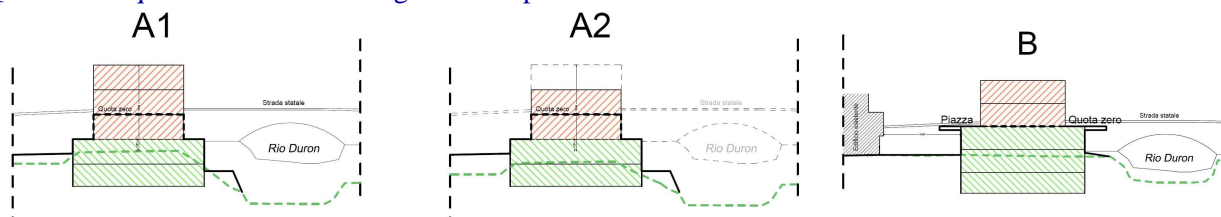
Piani edificabili sopra la quota del plateatico nei limiti di altezza massima assoluta come definita dalla norma



In questo caso la superficie dei garage interrati viene modificata come di seguito:

- Garage livello I° risulta essere di: $70,00 \times 16,00 = 1120 \text{ m}^2$ (esclusi mura, rampe e vano scale);
- Garage livello II° risulta essere di: $88,00 \times 16,00 = 1408 \text{ m}^2$;
da considerare entrambi interamente come Sun ai sensi dell'art. 3, comma 6, lettera n), in quanto non configurabili nelle fattispecie escluse dai punti 6) e 6bis) della precedente lettera m) che definisce la Sul;
- Garage livello III° risulta essere di: $100,00 \times 16,00 = 1600 \text{ m}^2$;
Parzialmente escluso dalla Sul e Sun per la parte completamente posta al di sotto del livello naturale del terreno e parte che costituisce Sul, e quindi Sun, pari a ca. 200 m^2 .

Questi sono quindi i valori che vengono ora riportati nelle norme di attuazione.



Si richiama quanto osservato dal Servizio Bacini montani rispetto alle aree ricadenti in penalità P3 e P4 in corrispondenza del margine del torrente e il rilievo dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente in merito all'importanza di mantenere la vegetazione riparia di almeno 10 m.

Le norme già contengono la prescrizione relativa al parere preliminare del servizio bacini montani.

Si chiedono chiarimenti rispetto a quali siano gli edifici realizzabili nella zona C e citati all'ultimo paragrafo del comma 6 dell'articolo 60.2 rispetto ai limiti di altezza.

Le norme sulle altezze sono state riscritte anche alla luce delle considerazioni fatte in riferimento alla linea naturale del terreno sulla base degli schemi grafici allegati.

L'ultimo paragrafo del comma 6, [nota 5], viene riscritto sulla base delle nuove considerazioni fatte in merito al profilo naturale del terreno.

Relativamente all'indicazione di una profondità minima di 46 m per la nuova piazza da realizzare, si chiede se nella scelta di tale limite siano stati considerati allineamenti con il costruito esistente ed in generale con il contesto.

La scelta è stata dettata sia in riferimento all'allineamento con gli edifici vicini, sia sulla base delle valutazioni effettuate dall'amministrazione comunale la quale ha espresso la necessità di avere uno spazio libero che corrisponda in misura coerente con il dimensionamento del parcheggio pubblico sottostante, lasciando alla edificazione privata un'area comunque sufficiente a garantire un corretto rapporto di edificabilità.

La dimensione destinata all'edificazione (escludendo le superfici destinate a garage) è pari a ca. 1050 m² di Sun (comprendendo nel calcolo anche la conversione dei 2.000 m³ destinati ad alloggi turistici e vacanze) che distribuiti su una superficie edificabile di 1550 m² di area portano ad un rapporto di utilizzazione fondiaria di 0,67 m²/m², in linea con le aree residenziali intensive (pari al vecchio indice edificatorio di 2,0 m³/m².)

Si evidenzia che è stata stralciata l'indicazione della viabilità locale di progetto in cartografia.

Lo stralcio è conseguente ad una scelta pianificatoria in quanto la previsione appare non idonea né a risolvere i problemi di accessibilità all'area, in quanto l'eventuale uscita graverebbe sempre sullo stesso incrocio. (Variante v30)

Non si trova riscontro rispetto alla richiesta di subordinare al vincolo di prima casa la volumetria residenziale residua rispetto al contingente di alloggi per tempo libero e vacanze.

La destinazione a prima è reso obbligatorio dalla legge provinciale solo per le nuove zone di espansione residenziale. In questo caso si tratta di una modifica di pianificazione preesistente, che tra l'altro prevede in ogni caso una riduzione complessiva della edificabilità. Sulle capacità edificatorie ulteriori previste rispetto alla quota di alloggi per il tempo libero e vacanze vige il vincolo di residenza ordinaria ai sensi della L.P. 16/2005.

-Variante V15 Si segnala una descrizione errata all'interno della relazione illustrativa.

Variante v15 modificata in Relazione illustrativa

-Rispetto alle modifiche delle schede degli edifici in centro storico, alla variante V4 vengono definiti specifici interventi pur con la conferma della categoria di intervento del risanamento conservativo R2. Si segnala che in relazione la destinazione è erroneamente indicata come ristrutturazione R3.

Categoria di intervento corretta all'interno della Relazione

Dalla descrizione riportata all'interno della scheda risulta difficile prefigurare la conformazione dell'edificio a seguito dei nuovi interventi ammessi ed i vincoli indicati. Si suggerisce di integrare la scheda con uno schema grafico, anche rispetto alla fisionomia del nuovo abbaino ammesso.

La scheda è stata già integrata con i criteri necessari per procedere con una progettazione rispettosa della tipologia costruttiva dei luoghi garantendo anche il mantenimento delle falde di copertura della porzione ovest già oggetto di intervento di risanamento.

-Variante V22 Vista la tipologia di attività attualmente insediata nell'area, si chiedono chiarimenti rispetto alla scelta di non individuare l'area come area sciabile di livello locale, anche in considerazione della destinazione assegnata all'area del Col del Lin e alla destinazione della zona limitrofa nel PRG del Comune confinante di Canazei. In alternativa si ribadisce l'opportunità di individuare la destinazione come "aree per servizi privati" tramite .shp H102 o "aree per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico" tramite .shp F906 integrando lo specifico articolo di destinazione in norma. Si ritiene opportuno chiarire con una descrizione di maggior dettaglio "la possibilità di realizzare attrezzature sportive all'aperto", al fine di chiarire la potenzialità edificatoria prefigurata dalla variante che, si ricorda, ricade per buona parte in aree a penalità P2, P3 e in minima parte P4.

Si provvede a cambiare la destinazione di zona da H101 verde privato a F905 Zone sportive private esistenti all'interno dei quali sono ammesse attività ludiche legate ad un utilizzo pertinenziale a servizio delle aree alberghiere di Canazei che non un servizio pubblico, aperto a tutti, come invece si riscontra nell'area sciabile locale di Col de Lin.

Si rinvia ora al nuovo articolo 38.3.2 richiamato nelle tavole grafiche con lo shape Z602.

-Variante V36 La variante appare confermata in cartografia mentre il relativo perimetro è stato stralciato dallo shp V100. Si chiedono chiarimenti in merito.

Shape aggiornati con v36

-Variante V41 Non sono chiare le motivazioni a supporto dell'introduzione della variante. In ogni caso si richiamano le criticità evidenziate dal Servizio Bacini montani in sede di verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità.

Il potenziamento e riqualificazione dell'area sciabile locale di Col e Lin è uno degli obiettivi fondamentali messi in campo dall'Amministrazione Comunale ancora con la variante 1-2019 che ha introdotto la possibilità di realizzare all'interno dell'area sciabile strutture di uso pubblico necessarie per la gestione dell'area (front office per gli utenti, ufficio, deposito attrezzature da noleggio, servizi igienici). La localizzazione di queste strutture viene demandata ad un progetto che verrà realizzato da società sportive operanti nell'ambito territoriale della Val di Fassa in accordo con l'amministrazione comunale e sulla base anche di accordi con i privati proprietari delle aree interessate dalla previsione. L'ampliamento dell'area idonea alla installazione di queste infrastrutture è necessario anche per garantire una maggiore flessibilità sulla base delle esigenze che, anche in conseguenza di problematiche legate al contingente periodo di emergenza covid, possono mutare anche nel momento di predisposizione del progetto.

-Variante V42 Viene introdotta una nuova zona residenziale di completamento vincolata a prima abitazione per la realizzazione di 3 unità con limite massimo di SUN di 240 mq.

Pur trattandosi di un aumento di consumo di suolo di dimensioni ridotte e vincolato ad abitazione primaria, si chiede un approfondimento sulle possibili alternative localizzative anche in considerazione della particolare morfologia dell'area e delle condizioni di contesto.

Si evidenzia che l'area individuata, seppur limitrofa ad area alberghiera esistente, si colloca ai piedi

di un versante altrimenti ineditato e che presenta un netto cambio di pendenza proprio in corrispondenza del nuovo lotto residenziale individuato.

Si rileva inoltre che parte dell'area appare attualmente boscata.

E' necessario inoltre chiarire come avvenga l'accesso alla Strada Dolomites ricordando che i servizi competenti in materia di viabilità richiedono di impostare la pianificazione nell'ottica della limitazione di nuovi accessi sulle infrastrutture principali di livello provinciale.

La famiglia che necessita di realizzare la propria prima abitazione non dispone di altre soluzioni alternative che possano permettere di garantire la loro permanenza all'interno del territorio di Campitello. L'area risulta idonea alla edificazione nel rispetto però di indicazioni progettuali di dettaglio che tengano conto sia delle indicazioni del Servizio gestione strade che del servizio geologico.

L'intervento interessa una zona che è stata oggetto di rimboschimento naturale a seguito del parziale abbandono della fienagione, mentre il bosco stabile è posizionato a monte della stessa area e non è interessato dall'intervento.

Le norme vengono integrate con la prescrizione dettata dal servizio provinciale viabilità che prevede una verifica del progetto preliminare per l'individuazione degli accessi all'area.

-Variante V43 La variante introdotta in adozione definitiva a seguito di osservazione di privato prevede la possibilità di un ampliamento di quasi il 50% in sopraelevazione di un edificio ad un unico piano inquadrato nella categoria della ristrutturazione edilizia, consentendo l'aumento di 1 piano rispetto all'edificio esistente.

Si ritiene opportuno integrare la scheda con una descrizione di maggior dettaglio della definizione di "struttura coperta chiusa" dal punto di vista tipologico al fine di garantire l'integrazione nel contesto storico di riferimento, e di fornire il parametro di controllo per lo sviluppo verticale del nuovo manufatto tramite il parametro dell'altezza del fronte.

Si provvede ad integrare la scheda con prescrizioni progettuali di tipo paesaggistico per garantire il corretto inserimento nel contesto del centro storico e parametri fissi di altezza.

Norme di attuazione

Per quanto riguarda l'adeguamento ai parametri ed indici urbanistici definiti dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, si richiama la necessità che tutti i parametri edificatori contenuti nel presente apparato normativo, esclusi quelli derivanti da adeguamenti a precise disposizioni normative provinciali (PUP, l.p. 15/2015, ecc.) risultino conformi con quanto definito dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale all'art. 3. Si ricorda che anche i parametri edificatori massimi devono necessariamente essere espressi in SUN.

Si evidenzia che la disciplina relativa alle aree agricole non risulta ancora adeguata alla normativa provinciale, in particolare per quanto riguarda l'articolo 31 comma 4 e il neo-introdotta articolo 31.1 comma 11.

L'articolo 31.2.11 è stato modificato e riportato ora al nuovo articolo 31.4

-A titolo collaborativo si evidenzia inoltre che il termine volumetrico è ancora presente e necessita di essere modificato all'articolo 27 comma 1.

Corretto il comma 1

-Articolo 3bis Si chiede lo stralcio del comma 3.

Comma 3 stralciato

-Articolo 7 Si chiedono chiarimenti rispetto all'inserimento delle zone alberghiere esistenti all'interno delle zone B relative alle aree residenziali.

La decisione è frutto degli accordi e determinazioni condotte nelle fasi di verifica delle applicazioni legislative nazionali in materia fiscale. Le strutture alberghiere non sono citate espressamente nel DM 1444, pertanto, fino a prova contraria, verificato che la destinazione alberghiera è parificabile alla funzione abitativa, per gli edifici alberghieri esistenti (che sicuramente presentano indici di edificabilità e superficie

coperta superiore al valore stabilito dall'art. 2, lettera B) del DM 1444/68, si prevede la parificazione alle zone residenziali esistenti di completamento.

Per le zone alberghiere di nuovo impianto si provvede alla parificazione con le zone di espansione C.

-Articolo 8 Si prende atto dell'introduzione della data di riferimento per la definizione di "edificio esistente" adottata all'interno delle norme di attuazione di piano. Si richiama che il concetto di "edificio esistente" in area agricola deve essere declinato anche rispetto alla sussistenza del vincolo di destinazione agricola, che presenta termini diversi da quelli individuati al presente articolo 8. Come indicato ai paragrafi successivi, è opportuno fare chiarezza su questo aspetto.

L'articolo 8 viene integrato con la specifica richiesta.

Categorie di intervento Per quanto riguarda la possibilità di ammettere, in alternativa agli ampliamenti in sopraelevazione previsti dai singoli articoli, quanto stabilito all'art. 105 della l.p. 15/2015 in tema di recupero degli insediamenti storici, si richiama il necessario parere preliminare della CPC.

Integrato il comma 2bis dell'articolo 15

-Articolo 24bis Si segnala un errore nella numerazione dei commi.

Numerazione commi corretta

-Articolo 29.2 Si segnala che l'osservazione accolta è la numero 11d e non 11b.

Corretto

-Articoli 30-31.1-31.2-31.3 *Aree agricole* Rispetto agli interventi ammessi in area agricola si richiede di fare rinvio espresso in maniera completa alla normativa di riferimento a livello provinciale, comprensiva di articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP, Titolo V Capo II della l. p. 15/2015 e Titolo IV Capo I del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Si segnalano a titolo di esempio alcune incongruenze all'articolo 31 commi 2-5-9, 31.1 comma 4.

Pur approfondendo la lettura delle norme non si sono potute verificare le incongruenze segnalate.

Si ricorda che il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della l.p. n. 15/2015; per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della l.p. n. 15/2015 – per i quali sussiste il vincolo di destinazione agricola disposto dalla l.p. n. 1/2008 o in precedenza dalla l.p. n. 22/1991, vale la disciplina transitoria fissata dall'articolo 121, comma 19 che rinvia alle disposizioni di cui all'articolo 62, commi 4-5 della l.p. n. 1/2008. All'articolo 31 comma 9 è stato stralciato senza evidenza il riferimento all'articolo 112 comma 11. Si richiama a questo proposito che è opportuno che la disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti sia declinata in modo chiaro rispetto alle diverse tipologie: edifici ove sussista l'esercizio dell'attività agricola, edifici con destinazione diversa da quella agricola ed edifici dismessi anche parzialmente dall'attività agricola.

La normativa citata si applica anche se non espressamente richiamata per esteso nelle NdA.

Si provvedere a rettificare quanto possibile.

Verificato che su queste norme il Servizio Agricoltura non aveva proposto ulteriori modifiche dopo l'adozione preliminare e che le stesse sono state oggetto di recente approvazione in occasione dell'adeguamento al RUEP con la variante 1-2019 approvata dalla Giunta Provinciale, si propone di demandare l'ulteriore aggiornamento ad una successiva variante, sulla base di un testo concordato preventivamente con i competenti servizi (urbanistica, agricoltura, aree protette ed ufficio affari amministrativi) da sottoporre ad adozione preliminare e pubblicazione per le osservazioni. Il testo dovrebbe costituire guida di riferimento da applicare in modo univoco per tutti i PRG della provincia.

-Articolo 40.6 In generale si chiede di chiarire se le disposizioni si applichino solo all'interno della destinazione di "viabilità e parcheggi privati" o abbiano valore anche per i parcheggi privati inseriti nelle diverse destinazioni di zona.

Le norme si applicano esclusivamente all'interno delle zone previste dal PRG in cartografia.

Comma 4 Si chiedono chiarimenti rispetto all'indicazione che specifica che i parcheggi privati possono

essere realizzati anche in deroga allo standard di legge. Non si comprende l'intento ed il significato di tale deroga.

L'articolo relativo ai parcheggi privati è stato cancellato a seguito dello stralcio della variante v40.

Comma 5 e Comma 8 Richiamando i contenuti dell'art. 17, comma 6, della l.p. 15/2015, si evidenzia che per il principio di non duplicazione della disciplina non è ammessa la riproduzione di previsioni di legge se non nei limiti in cui ciò è necessario per la comprensione della disciplina pianificatoria e comunque solo attraverso rinvii espressi. Si chiede pertanto di stralciare le indicazioni in tema di distanze e fasce di rispetto stradali rimandando esclusivamente alla disciplina di settore sovraordinata.

La norma è stata semplificata togliendo i richiami ai parcheggi privati e semplificando le norme relative alle distanze, che in ogni caso devono essere richiamate e chiarite ai fine della corretta applicazione in fase di verifica di conformità urbanistica da parte dei tecnici in quanto la disciplina provinciale non definisce distanze per le strade private.

In tal senso dovrà essere stralcio anche il riferimento della distanza dai confini al comma 4 dell'articolo 31. Si provvede a stralciare il limite di 10 metri fissato dalla normativa previgente.

-Articolo 41.2 Si segnala che, probabilmente a causa di refuso i contenuti del comma 2 sono ripetuti al comma 3.

Corretto cancellando entrambi i commi. Vale ora l'articolo 50.1.2 (studio di compatibilità).

-Articolo 60 Comma 4 Vista la revisione generale dei piani attuativi si richiede di stralciare il presente comma.

La richiesta, che non era presente nel verbale di conferenza pianificazione, mette alla luce che la cancellazione del precedente articolo 10 (effettuato con la variante 1-2019) sia frutto di un errore al quale l'amministrazione comunale intende provvedere o con adeguamento della presente variante o con procedimento autonomo, successivo alla approvazione della variante 2-2019, ai sensi dell'art. 44, comma 3, della L.P. 15/2015.

Si conferma quindi la validità della previsione dell'articolo 60, comma 4, precisando che quanto scritto non è stata oggetto di modifica o stralcio con la variante 1-2019 adottata dal Consiglio Comunale ed approvata dalla Giunta Provinciale con delibera 1439 di data 25/09/2020.

-Articolo 60.2 Comma 4 Si rileva un erroneo riferimento all'articolo relativo all'assegnazione del contingente (3bis e non 3.2).

Corretto

Viabilità e infrastrutture ferroviarie

Si prende atto che le cartografie sono state adeguate rispetto a quanto previsto dal Piano Stralcio della mobilità della Val di Fassa, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1874 del 2015, relativamente alle infrastrutture stradali

"Intervento 1 – Variante di Campitello e Canazei". Si segnala un'incongruenza nella rappresentazione di uno dei tracciati dell'ipotesi 1 come viabilità locale di progetto in luogo di viabilità principale di progetto.

Si provvede a rettificare la categoria inserendo come viabilità provinciale di 3^a di progetto tutti i tracciati.

Gli interventi relativi ai parcheggi individuati dal Piano Stralcio sono riportati con collocazione analoga all'interno del PRG.

Per quanto riguarda le varianti V39 e V40 si ribadisce il parere non favorevole espresso dai servizi provinciali competenti, chiedendo lo stralcio delle previsioni che interferiscono con le previsioni della pianificazione sovraordinata.

Si provvede con lo stralcio delle variante v39 e v40.

Relativamente alla variante V34 che introduce l'ampliamento di area a campeggio limitrofa alle ipotesi di tracciati infrastrutturali del Piano Stralcio, si rileva invece che l'Amministrazione Comunale ha scelto di confermare la variante stralciando in adozione definitiva la porzione in interferenza diretta con il tracciato. Si segnala che la porzione rimanente ricade interamente in fascia di rispetto stradale richiamando il contrasto

evidenziato dai servizi competenti con quanto previsto dal Piano Stralcio.

Si ribadisce inoltre che il Servizio Turismo e sport aveva ritenuto opportuno che la nuova area fosse destinata alla componente di servizio del campeggio in particolare per la sosta dei veicoli. Tale indicazione non è stata inserita all'interno dell'articolo di riferimento delle norme di attuazione di piano.

[Si provvede con lo stralcio della variante v34.](#)

Per quanto riguarda il tracciato della pista ciclopeditone si richiama quanto evidenziato già nel paragrafo "Analisi degli elaborati cartografici di piano", rispetto alla rappresentazione non ancora del tutto corretta, forse a causa di refuso.

[Il tracciato della pista ciclopeditone è stato corretto come già indicato ai precedenti paragrafi.](#)

All'allegato 1 tabella C delle norme di attuazione di piano si segnala un errore o incompletezza nella citazione della delibera di riferimento in materia di fasce di rispetto stradale in corrispondenza della Nota 3.

[Si tratta della del G.P. n. 2088/2013, l'ultima che ha introdotto modifiche al testo coordinato relativo alla fascia di rispetto stradale.](#)

Beni culturali

Nelle Norme di Attuazione del PRG, l'art. 47 -Manufatti e siti soggetti a tutela storico culturale a i sensi d.Lgs. 42/2004, va corretto il comma 3. in quanto la condizione di presentare elementi di valore storico artistico deve sussistere contemporaneamente all'avere più di settant'anni: pertanto, nel testo, queste due condizioni devono essere congiunte con una "e" e non con una "o".

[Art.43 corretto](#)

L'art. 55 Decoro dell'ambiente urbano tratta in alcuni punti manufatti riconducibili al Codice dei beni culturali e del paesaggio; per rendere più evidente tale collegamento, parrebbe opportuno inserire nel testo un rimando al succitato art. 47 delle NdA.

[Integrato con il comma 8](#)

Si ribadisce quanto richiesto dalla Soprintendenza per i beni culturali rispetto per gli aspetti relativi ai beni archeologici.

L'articolo 46 delle norme di attuazione non risulta essere stato sostituito.

[Articolo 46 sostituito](#)

Disciplina urbanistica delle aree commerciali

Si prende atto della scelta dell'Amministrazione comunale di limitare ai soli esercizi di vicinato le attività commerciali insediabili nell'abitato di Plan in virtù di una tutela paesaggistica di un abitato individuato come bene ambientale vincolato come invariante del PUP.

Si ribadisce invece la richiesta di escludere tale limitazione per le zone destinate all'insediamento residenziale e commerciale ed aree miste produttive-commerciali, stralciando il comma 2 dell'articolo 65.2.

[Si conferma la norma in quanto le limitazioni previste dal PRG non sono tese a limitare il libero mercato, ma fissano regole di tutela paesaggistica specifiche a garanzia delle caratteristiche identitarie del paesaggio montano. Nel rispetto delle disposizioni che limitano la dimensione massima degli esercizi commerciali chiunque può esercitare l'attività senza ulteriori vincoli \(soggetti privati, pubblici, società o cooperative sono posti tutti sullo stesso piano\). Tale limite ha lo stesso scopo di garantire la prevalenza delle attività specificatamente previste dalla norme di zona come già previsto dalla legislazione provinciale per le zone alberghiere.](#)

Ulteriori rettifiche introdotte per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale

Segue una illustrazione di ulteriori rettifiche apportate alla normativa in adeguamento a disposizioni provinciali e regolamentari che per sviste o errori non sono state evidenziate negli elaborati di adozione definitiva.

Sun e Superficie abitabile

I seguenti articoli sono stati corretti nel testo finale in adeguamento alle disposizioni del RUEP con particolare riferimento alla differente applicazione della SUN rispetto alla Superficie abitabile utilizzata per il calcolo della superficie minima dell'alloggio.

- Art. 21, comma 2 - rinvio al REC per la dimensione minima degli alloggi in CS. Questa norma, trattandosi di aspetti igienico sanitari di competenza del REC, non deve essere ripetuta nelle norme di attuazione del PRG.
- Art. 24, comma 3 - richiamo della dimensione minima alloggi riferita alla superficie abitabile e non alla SUN.
- Art. 60.1 comma 7 - richiamo della dimensione minima alloggi riferita alla superficie abitabile e non alla SUN.
- Art. 60.2 comma 14 - richiamo della dimensione minima alloggi riferita alla superficie abitabile e non alla SUN.
- Art. 60.3 comma 7 - richiamo della dimensione minima alloggi riferita alla superficie abitabile e non alla SUN.

Numero alloggi per il tempo libero e vacanze e volume lordo fuori terra

Sulla base delle disposizioni normative consolidate il contingente assegnato per la realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze in adeguamento alla L.P. 16/2005 deve essere espresso unicamente in termini di volume lordo fuori terra rilevante ai fini urbanistici, un tempo definito come volume urbanistico ed oggi definito **volume lordo fuori terra (VI)** dalla lettera o bis), comma 6, art. 6, del DPP 8-61/Leg (RUEP).

In adeguamento alla disposizione normativa si è quindi provveduto a rettificare l'articolo 3bis, specificando che il limite per gli alloggi per il tempo libero e vacanze è dimensionale volumetrico e non numerico, inserendo anche la definizione di volumetria come volume lordo fuori terra VI.

Art. 10 - cancellazione refuso

Al comma 1, lettera b) dell'art. 10 delle NdA è stato cancellato il refuso che richiama ancora la categoria di intervento della sostituzione edilizia.

Rettifica numerazione commi

Con la stesura degli elaborati finali si è provveduta anche a rettificare le numerazioni dei commi errate come per esempio all'art. 16 (da comma 5 a comma 1), art. 48.5, art. 50.1 e altri.

RISPOSTA AL PARERE DI DATA 07/04/2022

Di seguito si riporta il testo del parere di data 07/04/2022 redatto successivamente alla consegna degli elaborati effettuata nel gennaio 2022, già parzialmente adeguati al precedente parere di data 19/07/2021.

Gli elaborati sono stati modificati sulla base delle nuove richieste condivise con gli obiettivi della variante.

Su quattro punti è proceduto inserendo ulteriori precisazioni confermando le scelte operate dall'Amministrazione comunale e precisamente:

- ✓ Conferma del limite alle MSV per le zone compatibili con le attività commerciali;
- ✓ Conferma dello stralcio della viabilità interna prossima al PL.2 (Variante v30);
- ✓ Conferma del cartiglio F306 della piazza pubblica interna al PL2 Duron;
- ✓ Conferma dell'indicazione sulle distanze per la viabilità privata (art. 40.6 comma 5);

c_b514-07/04/2022-0001661/A protocollato al Comune di Campitello di Fassa

Oggetto: *Comune di Campitello di Fassa : Variante 2-2019 al piano regolatore generale. Rif.to delib. Comm. n. 1 dd. 12 maggio 2021 – adozione definitiva (pratica 2771) – ulteriori osservazioni.*

Con riferimento all'adozione definitiva della variante al PRG in argomento, adottata in via definitiva dal Comune di Campitello di Fassa con deliberazione commissariale n. 1 di data 12 maggio 2021, richiamate le proprie note del 16 luglio 2021, prot. n. 514607, e del 27 gennaio 2022, prot. n. 67088, con cui si sono richieste le modifiche necessarie per l'approvazione della Giunta provinciale, visti gli elaborati da ultimo consegnati dal Comune in data 25 febbraio 2022, prot. n. 141636, e a mezzo di posta elettronica in data 14 febbraio 2022, si rileva che permangono le seguenti incongruenze.

Si prende atto che la relazione illustrativa è stata integrata della verifica degli standard ai sensi del D.M. 1444/1968, evidenziando che essa è stata condotta sulla base della popolazione residente e presente all'anno 2019. Si ricorda che l'articolo 10 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale stabilisce che le dotazioni territoriali debbano essere dimensionate con riferimento non solo allo stato attuale ma all'andamento demografico del bacino di utenza.

La relazione viene integrata con la proiezione dell'andamento demografico.

Rispetto alla rappresentazione delle fasce di rispetto si evidenzia che alla modifica del dato .shp non è corrisposta la modifica della cartografia.

Il dato è stato corretto. Si sono effettivamente rilevate due difformità in prossimità delle varianti v31a e v31b dovute all'introduzione anche nel PRG di Campitello, come recentemente applicato in numerosi altri casi, della possibilità di considerare le zone a verde pubblico "aree specificatamente destinate all'insediamento" con riduzione della fascia di rispetto ed applicando i dati della tabella C.

Rispetto alla rappresentazione degli edifici della Val Duron si rileva che il retino in legenda deve ancora essere corretto.

Il dato grafico è stato corretto.

Si rileva che il perimetro del PL1 è stato esteso a ricomprendere il percorso pedonale in cartografia come da richiesta dell'osservazione 12c ma è rimasto invariato nel relativo dato.shp. Si chiede di rettificare.

Il dato è stato verificato e risulta corretta la sovrapposizione fra Z504 e F447. Si precisa che non tutto il passaggio pedonale rientra nel piano di lottizzazione. La parte relativa alla p.f. 973/1 non è assoggettata a piano di lottizzazione e per quel tratto di percorso pedonale l'amministrazione dovrà provvedere con atti propri all'acquisizione dei terreni per il completamento dell'opera.

In merito all'aggiornamento normativo relativo all'entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità e alle corrispondenti disposizioni dettate dal Capo IV delle norme di attuazione del

PUP si segnala il permanere di alcuni refusi all'interno delle norme di attuazione di piano. Si segnalano a titolo di esempio gli articoli 26bis comma 5, articolo 49 comma e 50 comma 1 (qualora nel PRG non permanessero prescrizioni già in essere con riferimento al PGUAP, l'indicazione può essere stralciata).

Si provvede ad integrare e correggere le NdA. Art.26bis comma 5.

Gli articoli 49, 50, 50.1, devono essere confermati in quanto la prescrizione relativa alla zona di partenza dell'impianto di arroccamento Col Rodella permane tuttora, indipendentemente dalla modifica del grado di penalità prevista dalla nuova CS rispetto ai gradi di pericolo previsti dalla previgente carta della pericolosità PGUAP.

Si chiede di integrare l'articolo 51 con il riferimento all'importanza di mantenere, in generale lungo tutti i corsi d'acqua, la fascia di vegetazione riparia di almeno 10 metri (L.P. 11/2007 e art. 25 d.P.P. 20 settembre 2013 n. 22-124/Leg), laddove presente, evitando interventi di modifica di destinazione d'uso che possano compromettere o ridurre tale fascia. La vegetazione riparia, infatti, effettua un'importante azione tampone che regola i flussi di nutrienti dal territorio verso i corsi d'acqua. E' opportuno che tale indicazione venga integrata in forma esplicita anche all'interno della scheda normativa del PL2 Duron.

La richiesta di integrazione viene accolta inserendo il comma 7 all'articolo 50. Il PL2 ed inserendo un richiamo anche nelle norme del PL2 Duron.

Per quanto riguarda la variante V1, all'interno dell'articolo 31.4, rispetto ai riferimenti normativi per le strutture agrituristiche è opportuno citare le norme di attuazione del PUP, la legge provinciale per il governo del territorio 2015, e la normativa di settore (si citano a titolo di esempio la l.p. 30 ottobre 2019, n. 10 e relativo regolamento di attuazione D.P.P. 27 dicembre 2021, n. 22-56/Leg.)

Si provvede ad integrare le NdA, art. 31.4, comma 1.

Si rileva che all'articolo 31.4 delle norme di attuazione di piano sono state introdotte delle indicazioni non presenti nelle versioni di adozione preliminare e definitiva relativamente alle costruzioni interrato e alle modalità di rispetto dei vincoli di altezza del fabbricato. In controdeduzione si informa che tali precisazioni sono state inserite in risposta all'osservazione del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio rispetto alla verifica sotto il profilo paesaggistico degli impatti della nuova potenzialità edificatoria ammessa. Per quanto riguarda le costruzioni interrato si segnala che qualora non fossero già ammesse per normativa generale non è possibile introdurre la modifica in questa fase del procedimento.

Nelle zone destinate all'edificazione, come anche negli interventi relativi alle attività agricole compatibili (vedi progetti valutati dalla competenti commissioni e organi provinciali), gli interrati al di sotto del sedime, ed anche oltre, sono ammissibili, fatte salve le verifiche del rispetto della Superficie filtrante e altri parametri previsti dalla NdA o altri elementi di vincoli presenti sul territorio (Distanze, idrogeologiche, rispetto stradale o cimiteriale ecc.)

Per quanto riguarda la zona oggetto di variante **v1** gli interrati sono ammessi e la modifica normativa è finalizzata a restringere l'impatto che la realizzazione degli stessi potrebbe avere sia nei termini di innalzamento della costruzione oltre il livello naturale del terreno preesistente, sia nei confronti delle necessarie verifiche idrogeologiche di falda.

In tema di distanze si ribadisce che è facoltà del PRG, la scelta di definire eventuali distanze da tenere rispetto ad altre destinazioni di zona, viceversa devono essere stralciati i riferimenti alle distanze dai confini che, seppur in linea con la disciplina dall'Allegato 2 della d.G.P. n. 2023/2010 non ne riportano i regimi di deroga. E' pertanto opportuno rinviare espressamente alla normativa sovraordinata o all'articolo delle norme di attuazione di piano che vi fa rimando.

Si provvede a correggere la norma inserendo il rinvio all'art. 6 NdA che richiama lo stesso Allegato 2 Del.G.P. 2023/2010.

A seguito di osservazione da parte del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio in merito al mancato adeguamento dei parametri edificatori a quanto stabilito dal regolamento urbanistico edilizio provinciale, si prende atto che è stato introdotto il parametro della SUN massima destinabile ad agriturismo. Il parametro che dovrebbe essere introdotto è quello della SUN massima insediabile o l'indice di utilizzazione fondiaria U_f , demandando alla normativa specifica di settore la verifica della potenzialità edificatoria ammessa nell'ambito dell'attività agriturbistica.

Dovrà inoltre essere richiamato in maniera esplicita all'interno della norma che la facoltà di realizzare un

nuovo edificio destinato ad attività agrituristica è ammessa esclusivamente qualora sussista il soddisfacimento dei requisiti previsti dalla normativa sovraordinata, tra cui l'articolo 112 comma 9 della l.p. 15/2015 e l'articolo 81 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale

Si provvede ad integrare le NdA, art. 31.4, comma 1..

Sulla base degli altri indici edilizi (Sc_{max} e Numero piani) si è calcolata una Sun massima pari a $1400 m^2$ derivante dalla formula $Sc * H_p * 0,9 = 800 * 2 * 0,9 = 1440 m^2$ di Sun).

Il documento di controdeduzione informa che la tavola PA.1 relativa ai piani attuativi non fa più parte del PRG. Si segnala che ne permane il riferimento all'articolo 1 comma 7, articolo 60.1 comma 1, articolo 60.2 comma 2, articolo 60.4 comma 1 delle norme di attuazione di piano.

Si provvede a correggere le NdA stralciando i residuali richiami all'ex allegato PA.1

Rispetto all'introduzione del vincolo di prima casa all'interno delle norme relative al PL1 - Dolomiti e PL3 - Pent de Sera in sostituzione della definizione di residenza primaria, si prende atto che l'Amministrazione comunale riconduce l'incongruenza ad un mero errore materiale e ne prevede la rettifica contestualmente all'approvazione della presente variante.

Si provvede ad rettificare le NdA limitando la definizione di "prima abitazione" per le nuove edificazioni con vincolo previsto dalla L.P. 15/2015 e inserendo la definizione di "residenza ordinaria" come definita all'art. 57 della L.P. 1/2008 per tutti i casi già indicati dalla previgente normativa.

Si ricorda di inserire all'interno dell'articolo 27 delle norme di attuazione di piano il rinvio espresso a quanto stabilito all'articolo 87 comma 4 della l.p. 15/2015.

Il rinvio, già inserito nelle note a pie di pagina nei testi di adozione, viene ora riportato per esteso nel comma 1 e comma 2 dell'art. 27.

All'interno della relazione illustrativa è stato introdotto il capitolo "Dimensionamento residenziale", che deve essere integrato rispetto al fabbisogno insediativo tramite la verifica della potenzialità del PRG vigente ed adottato rispetto all'andamento demografico.

Si provvede ad integrare la relazione illustrativa.

In merito ai piani attuativi, si ribadisce l'opportunità di introdurre elementi di indirizzo relativi all'impianto tipologico a livello planimetrico dei nuovi edifici rispetto al contesto di riferimento in coerenza con il tessuto edilizio esistente, anche alla luce dello stralcio della tavola PA.1 dai documenti del PRG. Si ricorda che le aree in oggetto ricadono al di fuori del perimetro della tutela ambientale e che da parte della CPC non verrà rilasciata un'autorizzazione paesaggistica ma un parere sulla qualità architettonica.

Gli articoli 60.1 comma 5, 60.3 comma 12, vengono integrati con il richiamo al rispetto dell'impianto insediativo coerente con il tessuto edilizio esistente.

L'articolo 60.2 PL Duron, contiene indicazioni progettuali sufficientemente dettagliate già concordate fra proprietari dell'area ed amministrazione comunale sulla base delle iniziative di interesse pubblico definite dal piano stesso (piazza e parcheggi interrati).

Relativamente al PL2 – Duron, alla luce delle osservazioni fatte nella nota di data 16 luglio 2021, prot. n. 514607 rispetto alla definizione di linea di spiccatto ed alla sua applicazione all'interno dell'articolo 60.2 si segnala che devono essere modificati o stralciati il comma 7 e il comma 15. In quest'ottica anche il parametro della superficie edificabile fuori terra dovrebbe essere rettificato.

Si provvede ad eliminare dal comma 7 la definizione di piano di spiccatto richiamato ora come quota della piazza e quota di imposta degli edifici con destinazione residenziale/commerciale.

Al comma 15 vengono eliminati i riferimenti a piano di spiccatto.

Rispetto alle sezioni trasversali integrate allo schema grafico della scheda del piano attuativo, si rileva la necessità di approfondire con particolare attenzione nella fase progettuale l'inserimento del nuovo intervento nel contesto soprattutto per quanto riguarda il rapporto dei fronti laterali con le preesistenze della viabilità secondaria e dell'ambito costruito verso ovest e con l'ambito naturale verso est.

L'articolo 60.2 viene integrato con il richiamo al rispetto dell'impianto insediativo coerente con il tessuto edilizio esistente.

Rispetto alla nota cinque del comma 6 dell'articolo 60.2 si segnala un refuso nel riferimento alle zone citate (B e C in luogo di A e B).

Corretto il refuso

Si evidenzia che in cartografia è stata stralciata l'indicazione della viabilità locale di progetto lungo il perimetro occidentale del piano attuativo.

Lo stralcio è conseguente ad una scelta pianificatoria in quanto la previsione appare non idonea né a risolvere i problemi di accessibilità all'area, in quanto l'eventuale uscita graverebbe sempre sullo stesso incrocio. (Variante v30)

Per quanto riguarda la destinazione di "piazza pubblica di progetto", è opportuno ricondurla alla destinazione di zona per attrezzature e servizi civile amministrativa individuandola tramite il dato .shp F202.

L'area C è principalmente, dal punto di vista costruttivo, destinata a parcheggio, L'utilizzo del cartiglio F306 è sempre stato utilizzato per questo tipo di funzione, pur prevedendo in superficie l'utilizzo a spazio pubblico non edificato.

Il cartiglio F202 viene utilizzato, con pratica consolidata, per attrezzature civili amministrative rilevanti sotto il profilo dello standard urbanistico quali sede municipale, uffici pubblici, sale pubbliche, depositi, archivi, ambulatori pubblici, ossia una serie di funzioni che non devono invece essere realizzate in quel luogo.

La variante è invece volta all'eliminazione della precedente previsione di realizzare un edificio con funzioni pubbliche sopra il garage, che oggi invece non è più previsto e la corrispondente modifica del cartiglio è assolutamente necessaria per non generare errate valutazioni sia da parte sia pubblica che privata.

In merito alla variante V22 si chiede di confermare che possano essere realizzate esclusivamente attrezzature sportive e che non sia quindi prevista alcuna potenzialità edificatoria sull'area.

Si provvede ad integrare le NdA, art. 38.3.2.

Relativamente alle norme di attuazione di piano si raccomanda la necessaria corrispondenza con il testo vigente approvato con deliberazione della Giunta provinciale del 25 settembre 2020, n. 1439. Da un controllo a campione si sono rilevate alcune leggere incongruenze, si cita a titolo di esempio l'articolo 15. Si chiede di eseguire una nuova verifica sull'intero apparato normativo e darne atto in controdeduzione.

Corretto l'articolo 15 oltre ai seguenti:

- art. 17, comma 3: cancellata la seconda allinea;
- art. 18: titolo e numerazione commi
- art. 19 comma 1, lettera B)
- art. 24 comma 5
- art. 27 comma 1
- art. 28.1 28.2: rinumerati a seguito della cancellazione dell'articolo che individuava le zona D104 non presente in cartografia (cancellato anche dalla legenda il cartiglio D104).
- art. 29.2 comma 1, quarta allinea ed evidenziazione del nono allinea;
- art. 31, comma 8
- art. 39ter, comma 2
- art. 40.2, comma 7

Per quanto riguarda l'adeguamento ai parametri ed indici urbanistici definiti dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, si evidenzia che la disciplina relativa alle aree agricole non risulta ancora del tutto adeguata alla normativa provinciale (a titolo di esempio l'articolo 31 comma 4). Si sollecita una verifica complessiva dell'apparato normativo in merito.

Si provvede ad integrare le NdA, art. 31, comma 4, convertendo il valore di 3.000 m^3 in 900 m^2 .

All'articolo 8 comma 2 è opportuno chiarire, a scanso di equivoci, che la l.p. 1/2008 ha reso perenne il vincolo apposto dalla normativa precedente.

Rispetto agli interventi ammessi in area agricola si richiede di fare rinvio espresso in maniera completa alla normativa di riferimento a livello provinciale, comprensiva di articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP, Titolo V Capo II della l. p. 15/2015 e Titolo IV Capo I del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Si provvede ad integrare le NdA, art. 30, comma 3

All'articolo 31 comma 9 è stato stralciato senza evidenza il riferimento all'articolo 112 comma 11, che è opportuno ripristinare.

Si provvede ad integrare le NdA, art. 31, comma 9

Al comma 1 dell'articolo 31.4 si rileva un errore di battitura relativo alla sigla RUEP.

Si provvede ad integrare le NdA, art. 31.4

E' opportuno stralciare completamente il comma 5 dell'articolo 40.6 delle norme di attuazione di piano, è possibile invece introdurre il rinvio espresso alla disciplina sovraordinata.

La precisazione è necessaria per la comprensione della norma in quanto nei criteri allegati alla Del GP 2088 di data 4 ottobre 20013, le strade private non sono citate. La precisazione è stata inserita anche in risposta delle osservazioni presentate in relazione alla variante v14 (Osservazione 16).

Si prende atto dello stralcio delle varianti V34, V39 e V40.

Si ricorda che i riferimenti corretti alle deliberazioni della Giunta provinciale sono: deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995 come riapprovata con la deliberazione della Giunta provinciale n. 890 di data 5 maggio 2006 e successivamente modificata con le deliberazioni n. 1427 di data 1 luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013.

Si provvede ad integrare le NdA, art. 2 lettera q) e art. 40.2, comma 1.

Si ribadisce invece la richiesta di escludere tale limitazione per le zone destinate all'insediamento residenziale e commerciale ed aree miste produttive-commerciali, stralciando il comma 2 dell'articolo 65.2.

Su questo tema si chiede di confermare il limite alle attività commerciali di MSV come già descritto nella precedente risposta al parere di data 19/07/2021,