

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

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE 2-2019**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
E  
RENDICONTAZIONE URBANISTICA**

*Aprile 2022 - Approvazione con modifiche*

**dott. arch. Remo Zulberti**  
*remozulberti@hotmail.com*



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A ARCHITETTURA

## INDICE

<b>Versione per l'Approvazione con modifiche.....</b>	<b>3</b>
<b>Prefazione .....</b>	<b>3</b>
<i>Introduzione .....</i>	3
<i>Nuovo avviso preliminare .....</i>	3
<i>Obiettivi principali della Variante 2-2019.....</i>	3
<i>Modifiche introdotte in sede di adozione preliminare .....</i>	4
<i>Adozione e pubblicazione.....</i>	4
<i>Osservazioni presentate .....</i>	4
<i>Verbale di conferenza di pianificazione.....</i>	5
<i>Adozione definitiva.....</i>	5
<i>Parere tecnico di data 19/07/2021.....</i>	5
<i>Studi di compatibilità.....</i>	5
<i>Parere tecnico di data 07/04/2022.....</i>	6
<i>Elaborati di variante .....</i>	7
<b>Relazione Illustrativa.....</b>	<b>8</b>
<i>Istanze della cittadinanza.....</i>	8
<i>Aggiornamento dei contenuti dei piani attuativi.....</i>	9
<i>ex Tavola PA.1 .....</i>	9
<i>PL 1 Dolomiti .....</i>	9
<i>Quadro di raffronto per il PL 1 Dolomiti .....</i>	9
<i>Variante v7 - La nuova proposta per il PL 1 Dolomiti .....</i>	10
<i>PL 1 Riepilogo delle modifiche con incremento netto della capacità insediativa:.....</i>	10
<i>PL 2 Duron.....</i>	12
<i>Quadro di raffronto per il PL 2 Duron .....</i>	12
<i>Variante v8 - La nuova proposta per il PL 2 Duron.....</i>	12
<i>PL 2 Riepilogo delle modifiche con riduzione netto della capacità insediativa:.....</i>	13
<i>PL 3 Pent de sera .....</i>	13
<i>Quadro di raffronto per il PL 3 Pent de sera.....</i>	13
<i>Variante v9 - La nuova proposta per il PL 3 Pent de sera .....</i>	14
<i>PL 3 Riepilogo delle modifiche con incremento netto della capacità insediativa:.....</i>	14
<i>Streda dei orc .....</i>	15
<i>Variante v16 - art. 38.4 - Zona verde attrezzato e parcheggio interrato in centro storico</i>	
<i>"Strèda dei orc" .....</i>	15
<i>Varianti che interessano le aree agricole .....</i>	16
<i>Variante v1 .....</i>	16
<i>Varianti che interessano l'Insediamento Storico .....</i>	17
<i>Variante v2 .....</i>	17
<i>Variante v4 .....</i>	17
<i>Variante v10 .....</i>	17
<i>Variante v43 .....</i>	17
<i>Varianti che interessano il settore turistico (alberghiero e campeggi).....</i>	17
<i>Variante v3 .....</i>	17
<i>Variante v14 .....</i>	17
<i>Varianti v36, v37 e v38.....</i>	18
<i>Varianti v34, v39 e v40.....</i>	18
<i>Varianti che interessano la mobilità (viabilità e percorsi ciclabili).....</i>	18
<i>Variante v5 (reiterazione vincolo espropriativo) .....</i>	18
<i>Cronistoria della previsione di destinazione pubblica dell'area .....</i>	18
<i>Osservazioni alla variante v5.....</i>	19
<i>Variante v29 .....</i>	19
<i>Variante v30 .....</i>	19

Variante v31 .....	19
Variante v35 .....	20
<b><u>Varianti relative a vincolo espropriativo.....</u></b>	<b>20</b>
<b><i>Verde di protezione .....</i></b>	<b>20</b>
Varianti v18, v21, v23, v24, v26, v28.....	20
<b><i>Verde pubblico .....</i></b>	<b>20</b>
Varianti v20.....	20
<b><i>Verde privato .....</i></b>	<b>20</b>
Varianti v11, v12, v17, v19, v25, v27, v32.....	20
<b><i>Zona sportiva privata .....</i></b>	<b>20</b>
Variante v15 .....	20
Variante v22 .....	20
<b><i>Zona commerciale.....</i></b>	<b>20</b>
Variante v6.....	20
<b><u>Varianti che interessano le aree a verde di protezione e verde privato .....</u></b>	<b>20</b>
Variante v33 .....	20
<b><u>Standard urbanistici.....</u></b>	<b>21</b>
<b><i>Verifica dello standard di variante .....</i></b>	<b>21</b>
<b><i>Verifica dello standard sulla base della popolazione residente e presente all'anno 2019.....</i></b>	<b>21</b>
Verifica standard con proiezione andamento demografico decennale.....	22
<b><u>Usi Civici .....</u></b>	<b>23</b>
<b><u>Rendicontazione Urbanistica .....</u></b>	<b>24</b>
<b><i>Il riferimento normativo e regolamentare .....</i></b>	<b>24</b>
<b><i>Rete natura 2000.....</i></b>	<b>25</b>
<b><i>Nuova Carta di Sintesi della pericolosità .....</i></b>	<b>25</b>
<b><i>Rischio idrogeologico.....</i></b>	<b>25</b>
Estratto relazione di adozione preliminare con PGUAP ancora in vigore:.....	25
Rischio idrogeologico R3 relativo a nuove previsioni.....	25
Rischio idrogeologico R3 relativo a previsioni del PRG in vigore.....	26
<b><i>Integrazione relazione per l'adozione definitiva a seguito della entrata in vigore della CSP.....</i></b>	<b>26</b>
<b><i>Studi di compatibilità .....</i></b>	<b>26</b>
<b><i>Art. 50.1 Studi di compatibilità idrogeologica [Z608]: .....</i></b>	<b>28</b>
Art.50.1.2 SCI Studio Compatibilità - Zona sciabile locale Col de Lin.....	28
<b><i>Dimensionamento residenziale .....</i></b>	<b>30</b>
<b><i>Andamento demografico: .....</i></b>	<b>30</b>
<b><i>Bilancio finale della capacità edificatoria di variante: .....</i></b>	<b>31</b>
<b><i>Proiezione della popolazione residente per i prossimi 10 anni .....</i></b>	<b>31</b>
<b><i>Potenzialità edificatoria del PRG in vigore.....</i></b>	<b>31</b>
<b><i>Potenzialità edificatoria del PRG in di variante.....</i></b>	<b>31</b>
<b><i>Estratti: .....</i></b>	<b>32</b>
<b><i>Fabbisogno abitativo e potenzialità edificatoria .....</i></b>	<b>33</b>
<b><u>Sintesi della rendicontazione .....</u></b>	<b>34</b>

## VERSIONE PER L'APPROVAZIONE CON MODIFICHE

L'ultima versione della presente relazione è stata redatta successivamente alla adozione definitiva introducendo le modifiche ed integrazioni richieste in adeguamento ai pareri tecnici di data 19/07/2021 e 07/04/2022 del Servizio Urbanistica.

Per una lettura completa delle diverse modifiche introdotte nelle successive fasi di adozione preliminare e definitiva si rinvia alla lettura coordinata dei fascicoli 07 “Relazione di Controdeduzione” e 08 “Relazione integrativa di recepimento prescrizioni”.

## PREFAZIONE

### ***Introduzione***

L'amministrazione comunale in data 17 agosto 2016 ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso ai sensi dell'art. 37, comma1, della Legge provinciale 15/2015.

Successivamente al primo avviso nel mese di maggio 2019 è stato avviato il primo progetto di variante al PRG titolato variante 1-2019 che prevedeva essenzialmente aggiornamenti e modifiche in adeguamento alla normativa provinciale fra i quali si ricordano:

Nuova cartografia con legenda tipo PAT

Adeguamento normativo al dPP 8-61

Adeguamento al PUP: viabilità, aree agricole di pregio, aree sciabili

Revisione e aggiornamento del sistema della mobilità con revisione delle previsioni a parcheggio, piste ciclabili, collegamenti funiviari, viabilità, fasce di rispetto stradale.

Il Progetto di Variante 1-2019 è stato adottato definitivamente dal consiglio comunale in data 3 ottobre 2019 ed approvato definitivamente dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1439 di data 25/09/2020.

Gli elaborati cartografici sono stati adeguati all'ultima versione approvata con particolare riferimento alla viabilità di progetto (ipotesi 1 e 2 del piano mobilità), con i tracciati della ciclabile in destra orografica dell'Avisio e con la nuova stazione di partenza dell'impianto di arroccamento di Col Rodella.

ed è ora in attesa di approvazione da parte della Giunta Provinciale

### ***Nuovo avviso preliminare***

Prima di avviare la variante 2-2019 con la quale l'amministrazione comunale ha provveduto a ripubblicare l'avviso preliminare ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015, riaprendo i termini dell'avviso del 2016, al fine di raccogliere ulteriori istanze che potessero interessare anche la modifica del sistema insediativo e produttivo.

### ***Obiettivi principali della Variante 2-2019***

La variante 2-2019 verte essenzialmente sulle seguenti tematiche:

- Ripianificazione con revisione dei parametri e delle destinazioni d'uso dei piani di lottizzazione a seguito delle mutate condizioni normative di livello provinciale e delle diverse esigenze di interesse pubblico.
- Verifica delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio;
- Aggiornamento delle previsioni di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'insediamento storico;

- Modifiche ed aggiornamento delle previsioni relative al sistema insediativo dei settori produttivi primari, secondari e terziari.

### **Modifiche introdotte in sede di adozione preliminare**

La prima versione della variante 2-2019 è stata depositata agli atti del consiglio comunale convocato per il 3 ottobre 2019.

Successivamente alla raccolta delle dichiarazioni di incompatibilità la trattazione della Variante 2-2019 è stata sospesa, ed il giorno 04/10/2019 il Sindaco ha provveduto ad inviare formale richiesta alla Provincia Autonoma di Trento per la nomina di un commissario ad acta per la deliberazione di adozione preliminare della variante 2-2019 del Piano Regolatore Generale del Comune di Campitello di Fassa.

La giunta provinciale in data 11/10/2019 con deliberazione n. 1583 ha provveduto alla nomina dell'arch. Pietro Zulian quale commissario ad acta presso il Comune di Campitello di Fassa per l'adozione preliminare della "Variante generale 2-2019 al Piano Regolatore Generale".

Successivamente alla nomina il Commissario ha provveduto alla visione e raccolta delle copie della documentazione relativa alla variante.

Inoltre sono stati effettuati alcuni incontri con il tecnico incaricato per la redazione della variante durante i quali sono state concordate delle modifiche da apportare agli elaborati di variante al fine di ottemperare agli stessi impegni già assunti dall'amministrazione comunale nelle fasi preliminari con la raccolta delle istanze.

Le modifiche principali riguardano:

- Inserimento del tracciato ciclabile in fregio al fiume Avisio (v35);
- Modifica degli indici edificatori dell'articolo 29.2 riconoscendo un incremento della potenzialità edificatoria in base al livello qualitativo offerto.
- Uniformità di alcuni parametri relativi ai piani di lottizzazione con particolare riferimento ai termini di efficacia, alle altezze ed alla dimensione minima degli alloggi, in maggiore coerenza con le dimensioni già ammesse dal Regolamento Edilizio Comunale;
- Minime modifiche delle zone a verde privato e verde di protezione, uniformandosi ai criteri di selezione già stabiliti nella prima versione;

Le modifiche introdotte risultano coerenti e compatibili con gli obiettivi di variante già approvati dalla Amministrazione Comunale, come di seguito dettagliatamente elencati nella presente relazione e conseguentemente riportati nelle tavole grafiche ed elenco varianti aggiornati.

Le varianti v34, v39 e v40 che riguardavano l'accessibilità e l'ampliamento del Campeggio Miravalle sono state stralciate nella fase di "approvazione con modifiche" in adeguamento alle prescrizioni contenute nel parere tecnico di data 19/07/2021.

### **Adozione e pubblicazione**

La variante 2-2019 del Piano regolatore generale del Comun di Campitello di Fassa è stata adottata preliminarmente con deliberazione n. 1 del Commissario ad acta di data 31/10/2019.

Gli elaborati sono stati successivamente pubblicati per sessanta giorni per le osservazioni e contemporaneamente trasmesso al Servizio Urbanistica della Provincia autonoma di Trento per le verifiche di coerenza con le norme provinciali ed i piani sovraordinati.

### **Osservazioni presentate**

Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate 15 osservazioni da parte di soggetti privati oltre ad una osservazione presentata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campitello di Fassa.

Tutte le osservazioni sono state valutate e successivamente accolte, parzialmente accolte o non accolte come riportato nell'elaborato 06 "Valutazione Osservazioni", allegato alla presente variante

Il fascicolo di valutazione osservazione è stato aggiornato a seguito delle modifiche introdotte in adeguamento al parere tecnico di data 19/07/2021

### **Verbale di conferenza di pianificazione**

In data 03/09/2020 si è tenuta la conferenza di pianificazione ed il verbale n. 45 è stato trasmesso al Comune di Campitello in data 12/09/2020.

Con riferimento ai contenuti ed alle misure di adeguamento introdotte negli elaborati di adozione definitiva si rinvia alla relazione integrativa allegata "Relazione di controdeduzione e recepimento prescrizioni".

### **Adozione definitiva**

Gli elaborati di variante integrati e corretti sulla base dell'accoglimento parziale delle osservazioni e delle prescrizioni contenute nel verbale di conferenza di pianificazione sono stati adottati definitivamente in data **12 maggio 2021** con delibera commissariale n. 1.

I documenti di adozione definitiva, rispetto alla adozione preliminare, vengono integrati con due fascicoli:

#### **6 Valutazione Osservazioni**

#### **7 Relazione di Controdeduzione**

Nel fascicolo 6 sono riportati il riepilogo delle osservazioni presentate nel periodo di pubblicazione e le conseguenti valutazioni ed eventuali accoglimenti che hanno comportato modifica agli elaborati di variante.

Si segnalano in particolare le modifiche introdotte in accoglimento delle osservazioni 3 e 4 che hanno comportato l'inserimento in adozione definitiva delle nuove varianti v43 e v42.

Nella relazione di controdeduzione sono riportate le modifiche introdotte negli elaborati sulla base delle indicazioni dettate dai servizi provinciali competenti, oltre alle controdeduzioni a sostegno delle scelte operate dall'Amministrazione comunale nell'ambito degli obiettivi di variante.

### **Parere tecnico di data 19/07/2021**

Con parere tecnico di data **19 luglio 2021** il Servizio Urbanistica ha provveduto ad inviare al Comune ulteriori considerazioni sul procedimento di variante, richiedendo ancora modifiche ed integrazioni.

Il parere si sofferma ancora su diversi aspetti normativi e cartografici con particolare attenzione alle nuove varianti introdotte in adozione definitiva.

### **Studi di compatibilità**

In particolare si segnala che gli elaborati di variante sono stati oggetto di una nuova verifica per gli aspetti relativi alla sicurezza del territorio in quanto nelle more fra il verbale di conferenza di pianificazione e la adozione definitiva sono intervenute modifiche sostanziali alla normativa provinciale con la Carta di Sintesi della Pericolosità approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 e entrata in vigore il 2 ottobre 2020, in attuazione delle norme del PUP Capo IV° della L.P. 5/2008.

Sulla base della nuova normativa si rende quindi necessario provvedere alla predisposizione di uno studio i compatibilità riferito alle varianti v41 e v33 che interessano l'ambito della zona sciabile locale di Col de Lin.

Lo studio di compatibilità è stato trasmesso agli uffici competenti il **30 novembre 2021**.

In data **27 gennaio 2022** il Servizio Bacini Montani ha espresso parere di competenza favorevole (pratica 40969-1), gli elaborati del PRG sono stati quindi aggiornati e trasmessi nuovamente al Servizio urbanistica in data **02 febbraio 2022**.

### **Parere tecnico di data 07/04/2022**

Con parere tecnico di data **07 aprile 2022** il Servizio Urbanistica ha provveduto ad inviare al Comune un nuovo parere tecnico relativo al procedimento di variante, richiedendo ancora modifiche ed integrazioni per affinare e completare le modifiche rispetto alla proposta presentata il 28 gennaio 2022.

## ***Elaborati di variante***

---

Gli elaborati di variante, rispetto alla adozione definitiva sono stati quindi integrati con l'elaborato 8 Relazione integrativa di recepimento prescrizioni che illustra tutte le **modifiche** apportate agli elaborati necessarie per l'approvazione da parte della **Giunta Provinciale**:

- 1 Relazione e Rendicontazione
- 2 Norme di Attuazione - Testo di Raffronto
- 3 Norme di Attuazione - Testo Finale
- 4 Numerazione varianti con Verifica preliminare del Rischio PGUAP
- 5 Insediamento storico - Schede oggetto di variante
- 6 Valutazione Osservazioni
- 7 Relazione di Controdeduzione
- 8 Relazione integrativa di recepimento prescrizioni

### **TAVOLE:**

- |           |  |
|-----------|--|
| Tav. A.1  | Sistema ambientale - Scala 1:10.000                        |
| Tav. A.2  | Sistema ambientale - Scala 1:5.000                         |
| Tav. B.1  | Sistema insediativo - Scala 1:2.000                        |
| Tav. B.2  | Sistema insediativo - Scala 1:10.000                       |
| Tav. CS.1 | Insediamenti Storici - Scala 1:1.000                       |
| Tav. V.1  | Numero varianti su sistema insediativo - Scala 1:2.000     |
| Tav. V2   | Numerazione varianti sulla mappa catastale - Scala 1:2.000 |

### **Studio di compatibilità:**

Studio idrologico, sedimentologico e idraulico con parere favorevole del Servizio Bacini Montani

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### ***Istanze della cittadinanza***

A seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla raccolta delle istanze contenenti indicazioni e richieste relative alla modifica e/o aggiornamento delle previsioni urbanistiche contenute nel PRG in vigore.

Alle istanze specificatamente presentate per la variante sono state aggiunte d'ufficio alcune osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione della variante 1, le quali contenevano indicazioni relative a modifiche che pur non essendo pertinenti agli specifici contenuti della Variante 1-2019, risultano coerenti con i contenuti della Variante 2-2019, come già indicato nell'avviso pubblico.

L'accoglimento, anche parziale, delle diverse istanze possono trovare esplicita o implicita corrispondenza con le diverse varianti elencate e riportate in cartografia.

La verifica dell'accoglimento, anche parziale, di dette istanze deve essere confrontata con la lettura coordinata di tutti gli elaborati di variante.

## Aggiornamento dei contenuti dei piani attuativi

Uno dei principali obiettivi della Variante 2-2019 consiste nell'aggiornare le previsioni dei seguenti piani attuativi:

- PL 1 - Dolomiti
- PL 2 - Duron
- PL 3 - Pent de sera

Tutti tre i piani di lottizzazione risultano essere presenti nel PRG da oltre 10 anni.

### ex Tavola PA.1

L'aggiornamento delle norme relativi ai paini attutivi e l'inserimento in cartografia di PRG scala 1:2.000 delle zonizzazioni interne a detti perimetri, in ottemperanza all'obbligo di adeguamento della cartografia alla legenda tipo che non prevede più la possibilità di inserire il perimetro senza assegnare la destinazione di zona interno allo stesso, con la variante 2-2019 viene cancellata la tavola PA.1 che conteneva la suddivisione degli ambiti di destinazione interna ai piani attutivi, pur precisando che detta suddivisione era di tipo indicativo e non prescrittivo ed il piano attutivo stesso poteva, nelle fasi di approvazione, precisare nel dettaglio tali suddivisioni.

### **PL 1 Dolomiti**

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

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

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

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

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

### Quadro di raffronto per il PL 1 Dolomiti

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

- (I)** Le modifiche introdotte in occasione della variante 1-2019 si sono limitate alla modifica della ex tavola di riferimento PA.1 (ora non più prevista), oltre alla conversione degli indici edificatori per garantire l'edificazione di una Sun pari a 1.680 m<sup>2</sup> corrispondente alla precedente capacità di 5.600 m<sup>3</sup> lordi.

### ***Variante v7 - La nuova proposta per il PL 1 Dolomiti***

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

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

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

Un'altra puntuale modifica delle previsioni riguarda l'unificazione del parametro edificatorio introducendo di fatto un 'incremento, rispetto alle attuali potenzialità, di ca. il 20 %, passando da 1.587 a 1.917 m<sup>2</sup> di Sun, applicando un parametro di utilizzazione fondiario (non più territoriale) paragonabile al vecchio indice edificatorio di 1,5 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>

Per ultimo occorre evidenziare che è stato modificato il parametro relativo alla superficie minima degli alloggi mantenendo una superficie media di 80 m<sup>2</sup>, ma consentendo una diversificazione degli stessi introducendo il minimo di 60 m<sup>2</sup> garantendo la possibilità di soddisfare maggiormente le esigenze abitative di unità familiari di diversa composizione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PL 2 Duron

Il PL 2 Duron (piano di iniziativa pubblico / privata) risulta decaduto in quanto già introdotto nell'attuale pianificazione da oltre dieci anni. (Vedasi deliberazione di Giunta Provinciale n. 1285 di data 07/06/2002).

Le ultime modifiche normative e cartografiche di questo piano risalgono alla variante 2009 di adeguamento alla L.P. 15/2006 (detta anche "Legge Gilmozzi") che prevedeva l'assegnazione al PL 2 Duron dell'intero contingente edilizio utilizzabile come residenza per il tempo libero e vacanze pari a 2.000 m<sup>3</sup>. (Vedasi deliberazione di Giunta Provinciale n. 155 di data 30/01/2019).

Si segnala che nel corso della variante la PRG 1-2019 i contenuti normativi non sono stati oggetto di modifica, né di conversione, in quanto la capacità edificatoria espressa in m<sup>3</sup> di volume lordo fuori terra non deve essere convertita nel nuovo parametro della Sun.).

### Quadro di raffronto per il PL 2 Duron

PRG in vigore	PRG in salvaguardia Variante 1-2019 Adeguamento Indici (2)	PRG Variante 2-2019
Superficie comparto: ca. 3.000 m <sup>2</sup>	Superficie comparto: ca. 3.000 m <sup>2</sup>	Superficie comparto: ca. 3.000 m <sup>2</sup>
Volume edificio A: 2.500 m <sup>3</sup> Volume edificio B: 2.500 m <sup>3</sup> Volume massimo: 5.000 m <sup>3</sup>	Volume edificio A: 2.500 m <sup>3</sup> Volume edificio B: 2.500 m <sup>3</sup> Volume massimo: 5.000 m <sup>3</sup>	Volume residenza tempo libero e vacanze: 2.000 m <sup>3</sup> Sun altre funzioni: 450 m <sup>2</sup>
Altezza edifici: 6,5 m (misurati dal marciapiede p.ed. 411)	Altezza edifici: 6,5 m (misurati dal marciapiede p.ed. 411)	Altezza edifici: 6,5 m (dall'estradosso del plateatico della piazza) Detti parametri sono stati aggiornati con riferimento al livello naturale del terreno in fase di approvazione con modifiche della variante, mantenendo comunque al di sopra del lastrico due piani edificabili.
Numero alloggi massimo per edilizia turistica: 5 alloggi per un massimo di 2.000 m <sup>3</sup> come precisato all'articolo 3bis	Numero alloggi massimo per edilizia turistica: 5 alloggi per un massimo di 2.000 m <sup>3</sup> come precisato all'articolo 3.2	Alloggi turistici: Sun minima 50 m <sup>2</sup> per un massimo di 2.000 m <sup>3</sup> come precisato all'articolo 3.2 delle NdA
Cessioni all'A.C.: 350 m <sup>2</sup> di Sun edificio A (1) 50 posti auto	Cessioni all'A.C.: 350 m <sup>2</sup> di Sun edificio A (1) 50 posti auto	Cessioni all'A.C.: Autorimessa per ottenere 80 posti auto. Plateatico piazza al grezzo

- (1) La nota fra parentesi "o in alternativa da destinare a R.O." chiarisce che l'Amministrazione Comunale può disporre liberamente della superficie netta ceduta, sia per uso pubblico come riportato .
- (2) Le modifiche introdotte in occasione della variante 1-2019 si sono limitate alla modifica della ex tavola di riferimento PA.1 (ora non più prevista), oltre alla precisazione che la definizione di Volume contenuta nelle norme del PRG in vigore corrisponde alla definizione di Volume lordo fuori terra del dPP 8-61/Leg.

### Variante v8 - La nuova proposta per il PL 2 Duron

L'Amministrazione Comunale, al momento dell'inizio del procedimento di variante, ha espresso la volontà di togliere dalla previsione del PL l'edificabilità riferita all'edificio che contiene parte degli spazi di interesse pubblico (sala pubblica) collocati all'interno dell'edificio A posto a monte dell'area.

L'eliminazione di questa necessità comporta necessariamente una revisione degli obblighi, e delle rispettive misure compensative a carico dei lottizzanti.

Le previsioni della variante si limitano quindi alla realizzazione di un solo fabbricato di 2.600 m<sup>3</sup> lordi fuori terra, destinabile parte ad edilizia residenziale per il tempo libero e vacanze, nel limite massimo di 2.000 m<sup>3</sup>, e parte per attività commerciali (o anche edilizia residenziale ordinaria) che rimarrebbero per intero in disponibilità ai lottizzanti.

Le misure compensative sono quindi ricondotte alla sola realizzazione dell'autorimessa seminterrata la quale deve garantire all'Amministrazione comunale la disponibilità di 90 posti auto.

L'incremento del numero di posti auto risulta proporzionalmente coerente con le previsioni originarie, tenuto anche conto che già oggi l'Amministrazione comunale dispone sulla propria proprietà di un parcheggio di ca. 35, facilmente implementabile con la rimozione della baracca p.ed. 530, sempre di proprietà del Comune.

Per quanto riguarda la parte superiore dell'autorimessa, che viene oggi destinata a pubblica piazza, i lottizzanti non sono tenuti ad effettuare lavorazioni di finitura, come invece era previsto nelle norme del PRG in vigore.

#### PL 2 Riepilogo delle modifiche con riduzione netto della capacità insediativa:

PRG in vigore	PRG di variante	Differenza
PL2 Duron	PL2 Duron	
VI massimo = 5.000 m <sup>3</sup> di cui 2.000 per turismo e vacanze  Pari a 1.500 m <sup>2</sup> di Sun suddivisa in due edifici.	VI per turismo 2.000 m <sup>3</sup> pari a ca. 600 m <sup>2</sup> di Sun Sun massima per altre destinazioni = 450 m <sup>2</sup>  Totale Sun = 1050 m <sup>2</sup> Riduzione linda di 450 dei quali 350 precedentemente destinati a sala pubblica. Riduzione netta di superficie potenzialmente destinabile a residenza ordinaria - 100 m <sup>2</sup>	- 100 m <sup>2</sup>

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

#### **PL 3 Pent de sera**

Il Piano di Lottizzazione Pent de sera nel PRG in vigore prevede una destinazione prevalentemente commerciale con residua parte residenziale.

La previsione deriva da una norma provinciale, oggi superata, che prevedeva il contingentamento delle attività commerciali con specifiche assegnazioni contenute in specifici piani attuativi. (Ex L.P. 4/2000).

A seguito dell'emanazione dei nuovi criteri, in applicazione della L.P. 17/2010, le attività commerciali, fino al limite della MSV (800 m<sup>2</sup>) risultano compatibili all'interno dei compatti residenziali.

Appare quindi evidente che le limitazioni previste dal PRG in vigore (e confermate dalla Variante 1-2019) che ha operato unicamente la conversione degli indici) appare superata.

#### Quadro di raffronto per il PL 3 Pent de sera

PRG in vigore	PRG in salvaguardia Variante 1-2019 Adeguamento Indici	PRG Variante 2-2019
---------------	--	------------------------

		(1)	
Superficie comparto: ca. 5.500 m <sup>2</sup>	Superficie comparto: ca. 5.500 m <sup>2</sup>	Superficie territoriale: ca. 5.490 m <sup>2</sup>	Superficie territoriale: ca. 5.490 m <sup>2</sup>
Volume edificabile: 4.000 m <sup>3</sup>	Utilizzazione territoriale: Uf: 0,22 m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> (pari a ca. 1.200 m <sup>2</sup> di Sun)	Utilizzazione fondiaria: Uf: 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> (pari a ca. 1.571 m <sup>2</sup> di Sun)	
di cui: per GSV: 2.000 m <sup>3</sup> per terziario: 1.200 m <sup>3</sup> per residenza: 800 m <sup>3</sup>	per GSV: 600 m <sup>2</sup> per terziario: 360 m <sup>2</sup> per residenza: 240 m <sup>2</sup>		
Altezza massima: 9,0 m		Altezza edifici Hf: 10,0 m	
	Altezza del fronte He: 8,0 m	Altezza del fronte He: 9,0 m	
	Altezza in piani Hp: 3 m	Altezza in piani Hp: 3 m	

(1) Le modifiche introdotte in occasione della variante 1-2019 si sono limitate alla modifica della ex tavola di riferimento PA.1 (ora non più prevista), oltre alla conversione degli indici edificatori per garantire l'edificazione di una Sun pari a 1.210 m<sup>2</sup> corrispondente alla precedente capacità di 4.000 m<sup>3</sup> lordi.

PRG in vigore	PRG di variante	Differenza
PL3 Pent de Sera	PL1 Pent de Sera	
Sun massima = 1.200 m <sup>2</sup>	Uf 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sun massima = 1.571 m <sup>2</sup> Ut corrispondente = 0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	+ 371 m <sup>2</sup>

### Variante v9 - La nuova proposta per il PL 3 Pent de sera

La proposta per il Pent de sera viene elaborata applicando gli stessi criteri di compensazione già applicati per il PL 1 Dolomiti, che oggi vedono praticamente la stessa destinazione d'uso residenziale (con vicolo di residenza ordinari), le stesse opere di urbanizzazione (parcheggio posto a margine della viabilità pubblica) e gli stessi parametri edificatori (Uf applicato sulla superficie fondiaria).

Con la modifica delle previsioni ne consegue anche una modifica dell'impianto distributivo.

Per l'Amministrazione Comunale rimane prioritario disporre di uno spazio per parcheggio pubblico (in parte utilizzato anche per piazzola di fermata autobus) direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, eliminando la previsione di viabilità pubblica interna all'area.

Detto stralcio collima anche con la variante v14 che prevede il declassamento del tratto viabile interno alle zone alberghiere, passando da viabilità pubblica a viabilità privata in risposta a numerose osservazioni presentate dai proprietari degli alberghi prospicienti sulla stessa.

### PL 3 Riepilogo delle modifiche con incremento netto della capacità insediativa:

PRG in vigore	PRG di variante	Differenza
PL3 Pent de Sera	PL1 Pent de Sera	
Sun massima = 1.200 m <sup>2</sup>	Uf 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sun massima = 1.571 m <sup>2</sup> Ut corrispondente = 0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	+ 371 m <sup>2</sup>

Il Piano attuativo in vigore prevede la possibilità di realizzare attività commerciali direzionali e residenziali per un totale di 1200 m<sup>2</sup> di Sun.

Con la variante la destinazione commerciale viene lasciata libera all'interno della capacità edificatoria complessiva considerando che il commercio è comunque compatibile con la zona nei limiti della media struttura di vendita.

L'incremento di carico urbanistico netto è pari a 371 m<sup>2</sup> di Sun.

Tale incremento è stato valutato sulla base della parificazione delle misure compensative già previste per i PL1 e PL2 considerando che anche in questo caso è prevista la cessione all'Amministrazione comunale di un'area pari a ca. 2.000 mq e la contestuale realizzazione di una nuova pensilina per fermata autobus e parcheggio pubblico strategico per la dotazione infrastrutturale del comune.

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

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

## **Streda dei orc**

### **Variante v16 - art. 38.4 - Zona verde attrezzato e parcheggio interrato in centro storico "Strèda dei orc"**

Le norme di variante prevedono espressamente un termine di efficacia per l'attuazione della previsione di 5 anni a partire dalla data di approvazione della variante 2019.

## **Varianti che interessano le aree agricole**

### **Variante v1**

La variante v1, prevede la riduzione dell'area a Campo da Golf al fine di garantire la possibilità di realizzare strutture legate alle attività agricole di operatori in possesso dei requisiti previsti dal PUP, dalla L.P. 15/2015 e dal regolamento attuativo dPP 8-61/leg. per le attività insediabili all'interno delle zone agricole di pregio del PUP.

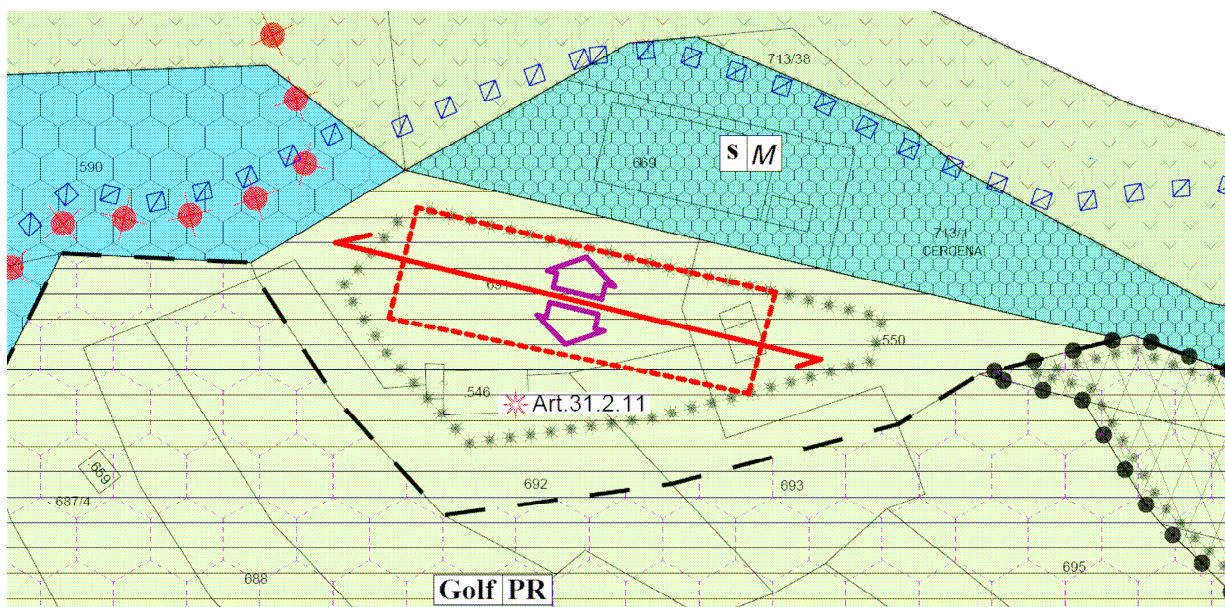
La richiesta, specificatamente presentata dai proprietari non ha potuto essere accolta per la parte ove si chiedeva il cambio di destinazione della zona agricola di pregio, in quanto questa modifica non può essere effettuata dal PRG comunale.

L'area viene implementata in adozione definitiva con specifica norma per definire i limiti edificatori in accoglimento dell'osservazione presentata dall'ufficio tecnico comunale.

La norme di attuazione sono state integrate con uno schema distributivo:

### ***Allegato 3 - Schema distributivo art. 31.4.1 per Agriturismo.***

**Art. 31.4.1 Specifico riferimento normativo - Schema distributivo [Z602]:**



Lo schema distributivo riporta l'indicazione del sedime e delle direttrici di accrescimento ed affaccio delle strutture, che dovranno mantenere l'allineamento parallelo alla p.ed. 669 e la forma rettangolare, comunque disposta all'interno del limite di distanza minima dai confini riportato che misura di 5 metri dalla p.d. 669 e m. 10 dai limiti di zona del PRG.

La posizione viene configurata tenendo in considerazione le preesistenze al fine di limitare al minimo il consumo di suolo vincolando la realizzazione del nuovo edificio alla pulizia ed accorpamento delle strutture esistenti (pertinenziali, precarie, temporanee o di limitate dimensioni per la coltivazione del fondo eventualmente realizzate ai sensi del RUEP).

Le norme impongono inoltre forti limiti all'altezza del fabbricato consentendo eventualmente l'approfondimento della struttura all'interno del versante, mantenendo le pertinenze esterne, con andamento naturale, o leggermente acclive, il tutto però tenendo in considerazione il livello delle acque di falda affinché non si debbano successivamente prevedere ulteriori opere di infrastrutturazione che possano alterare l'assetto idrogeologico dell'area.



## ***Varianti che interessano l'Insediamento Storico***

Alcune richieste private riguarda espressamente modifiche da inserire nelle schede di catalogazione per favorire interventi di recupero abitativo dei volumi esistenti.

Le richieste sono state tutte accolte ed hanno comportato l'inserimento delle varianti:

### **Varianate v2**

Cambio di categoria di intervento, da R1 restauro a R2 risanamento, per la p.ed. 147 a Pian

### **Varianate v4**

Specifica previsione di ampliamento per l'edificio p.ed. 3 a Campitello già classificato come R2 ristrutturazione.

### **Varianate v10**

Specifica previsione di ampliamento per l'edificio p.ed. 186/1 Campitello già classificato come R2 ristrutturazione, per la realizzazione di una scala esterna di accesso al piano superiore.

### **Varianate v43**

Specifica previsione di ampliamento per l'edificio p.ed. 478 Campitello già classificato come R3 con predisposizione di una nuova scheda di catalogazione, in accoglimento di osservazione n. 3.

## ***Varianti che interessano il settore turistico (alberghiero e campeggi)***

### **Varianate v3**

La variante prevede l'ampliamento di una zona alberghiera a valle delle zone esistenti, motivata dalle esigenze specificatamente espresse dalla proprietà. La zona alberghiera riguarda ora anche un comparto già destinato a pertinenza dell'albergo.

### **Varianate v14**

La variante, già citata al precedente punto relativa al PL3 Pent de sera, è relativa al declassamento della viabilità da strada pubblica esistente a strada privata esistente.

Si tratta effettivamente di una strada interna alle aree alberghiere privata per la quale la manutenzione e gestione ancora oggi è effettuata dai proprietari delle aree servite.

La variante risponde inoltre a numerose osservazioni pervenute in occasione della variante 1-2019, per le quali non era stato possibile procedere all'accoglimento, ma che ora possono trovare risposta conseguentemente alle modifiche introdotte al PL 3 ed allo stralcio della prevista strada pubblica di progetto. (Varianate v29)

**Varianti v36, v37 e v38**

Le varianti e riguardano piccole aree pertinenziali di alberghi esistenti.

**Varianti v34, v39 e v40**

Le varianti v34, v39 e v40 che riguardavano l'accessibilità e l'ampliamento del Campeggio Miravalle sono state stralciate nella fase di "approvazione con modifiche" in adeguamento alle prescrizioni contenute nel parere tecnico di data 19/07/2021.

**Varianti che interessano la mobilità (viabilità e percorsi ciclabili)****Variante v5 (reiterazione vincolo espropriativo)**

La variante v5 prevede un percorso pedonale pubblico di progetto, da realizzare su suolo privato previa acquisizione dell'area, di larghezza pari a 2,0 m.

La previsione del PRG in vigore è quella di realizzare un percorso ciclo/pedonale di larghezza pari a 3,50 m.

La nuova previsione, che prevede una riduzione della larghezza, costituisce reiterazione di destinazione d'uso pubblica sulla fascia di larghezza 2,00 metri confermando il vincolo di natura espropriativa.

La reiterazione della previsione risulta necessaria e strategica per i seguenti motivi:

a) Necessità di realizzare il collegamento pedonale fra due aree strategiche per lo sviluppo urbanistico del comune di Campitello costituite dall'area a parcheggio pubblico interno al Piano di Lottizzazione 1 "Dolomiti" posto sul lato est dell'area di proprietà privata interessata dal percorso pedonale e dall'area sciabile locale esistente posta ad ovest dell'area di proprietà privata interessata dal percorso pedonale;

b) Mancanza di soluzioni alternative che possano garantire pari sicurezza per i pedoni (altrimenti costretti a percorrere lateralmente la strada statale) e pari condizioni morfologiche oggettive (percorso più breve, rettilineo, planare ed orizzontale) garantendo da un lato la minimizzazione del sacrificio imposto al privato e dall'altra l'ottimizzazione dell'investimento pubblico;

c) Perduranza delle esigenze di natura pubblica per mantenere il vincolo espropriativo su parte dell'area deriva dal fatto che il piano di lottizzazione n. 1 "Dolomiti" non sia ancora stato avviato e la reiterazione viene prevista in contemporaneità con le modifiche normative introdotte allo stesso PL1 al fine di incentivare l'attuazione dello stesso ed accelerare la realizzazione del parcheggio pubblico;

d) Maggiore motivazione di interesse pubblico verificato che sull'area sciabile locale, a seguito della variante al PRG n. 1-2019, già approvata dalla Giunta Provinciale è prevista la realizzazione di nuove strutture di servizio per gli sciatori ed il potenziamento della stessa area sciabile con inevitabile incremento dei flussi turistico-sportivi che comporta un potenziamento dell'attuale sistema della mobilità pedonale attuabile in modo semplice e logico proprio con la realizzazione del passaggio pedonale oggetto della presente osservazione.

La previsione del percorso pedonale, trattandosi di reiterazione, deve necessariamente essere attuata nei termini previsti della L.P. 15/2015, cinque anni a pena del suo decadimento. La previsione temporale viene inserita nelle norme di attuazione Art. 40.5.7.

Si precisa ancora che la previsione reintrodotta con variante 2-2019 interessa una striscia di terreno di larghezza netta pari a 2,0 m, inferiore alla previgente disposizione che era di 3,50 m, chiarendo in maniera univoca che detto percorso non è da considerarsi come viabilità, ma solo come attraversamento pedonale o misto ciclabile pedonale. Per questo tipo di opere non sono previste fasce di rispetto.

La parte residuale non più interessata dal percorso pedonale pari a ca. 34 m<sup>2</sup> vengono ora inseriti all'interno della zona alberghiera esistente.

**Cronistoria della previsione di destinazione pubblica dell'area**

Il vincolo relativo alla realizzazione del percorso pedonale/ciclabile è stato inserito con la variante II al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con delibera 155 in data 30/01/2009. Ai sensi dell'art. 48 della L.P. 15/2015 (commi 1 e 2), verificata la decadenza del vincolo essendo trascorsi 10 anni dalla sua introduzione,

con la presente variante si provvede a ripianificare in applicazione dei criteri di tempestività e giustificazione.

Per quanto concerne l'eventuale stima dell'indennizzo, sulla base delle ricerche effettuate in archivio, confermate dalle stesse risultanze contenute nell'osservante (avv. Giampietro Luongo per conto della società Hotel Villa Campitello di Detomas Simonetta), l'area oggetto di reiterazione del vincolo non risulta mai essere stata interessata da capacità edificatoria, come anche si può affermare che la previsione dello stesso percorso pedonale non ha comportato riduzioni della capacità edificatoria delle attigue aree alberghiere di proprietà della stessa società.

Per questi motivi, fatta salva la prova contraria, non si ritiene necessario riconoscere indennizzi ai sensi del comma 4, art. 48, della L.P. 15/2015.

#### Osservazioni alla variante v5

Con riferimento a questa variante sono state presentate tre osservazioni (n. 5, 8 e 9) le quali nella sostanza richiedono lo stralcio della variante.

Le osservazioni non sono state accolte rilevando la prevalenza dell'interesse pubblico per questo intervento che non risulta fine a se stesso ma rientra in un più ampio programma di sviluppo urbano con la contestuale realizzazione del parcheggio all'interno del PA 1 Dolomiti e la riqualificazione dell'area sciistica locale di Col de Lin.

La risposta riportata nell'allegato riporta quindi:

*La variante v5 ha previsto una sostanziale riduzione dei vincoli sull'area alberghiera limitrofa togliendo riducendo la preesistente previsione di percorso pedonale di larghezza pari a 3,50 riducendola ora a 2,00 m. La nuova previsione risulta necessaria e strategica in vista della realizzazione del parcheggio all'interno del perimetro del PL 1 Dolomiti e del potenziamento dell'area sciabile locale già previsto nelle norme in vigore. Per quanto attiene la tesi relativa all'impossibilità di reiterazione del vincolo si precisa che la nuova previsione risulta essere totalmente diversa dalla precedente ed in ogni caso permette una riduzione dei vincoli sull'area alberghiera sia a intermini di rispetto che di superficie occupata. La nuova previsione, che instaura un nuovo vincolo espropriativo, dovrà essere attuata nei tempi stabiliti dalla legge provinciale di cinque anni a pena del suo decadimento. Si precisa inoltre che il nuovo vincolo, ancorché non rientrante nella piena fattispecie della reiterazione, non preclude l'edificabilità dell'area e non interessa aree che precedentemente all'imposizione del vincolo risultassero edificabili. L'eventuale riconoscimento dell'indennizzo previsto dalla L.P. 15/2015 non è preclusa qualora risulti concretamente che tale zona sia risultata edificabile prima dell'imposizione del vincolo. Il calcolo dell'eventuale indennizzo, qualora siano accertate le precondizioni, verrà effettuato in termini di legge. (art. 48, comma 4, della L.P. 15/2015).*

#### Variante v29

Stralcio della previsione di viabilità locale di progetto. facendo seguito alla modifica introdotta al PL3 Pent de sera si è provveduto a stralciare la previsione.

#### Variante v30

Stralcio della previsione di viabilità di progetto fra Streda de Greva ed il PL2 Duron

La previsione viene stralciata in quanto interessa proprietà private terze rispetto al PL2 Duron, ed il vincolo decennale non può essere ripetuto mancando di fatto interesse pubblico nella sua conferma.

L'eventuale uscita su Streda de Greva da parte degli utilizzatori delle aree edificabili del PL2 Duron potrà essere concordata tramite accordo privato.

#### Variante v31

la variante interessa unicamente la riduzione del rispetto stradale in prossimità del PL4 Col del Lin su area già destinata a verde attrezzato e area sciabile locale. Suddivisa in due piccole porzioni v31a e v31b.

**Variante v35**

La variante, introdotta successivamente alla presentazione del progetto di variante al consiglio comunale, viene inserita in adeguamento al progetto di pista ciclabile presentato dai servizi provinciali alle comunità di valle. Il percorso segue la sponda destra del fiume Avisio e attraversa con un breve ponticello, il Torrente Duron.

**Varianti relative a vincolo espropriativo****Verde di protezione**

Il PRG in vigore prevede numerose zone destinate a verde pubblico attrezzato poste su terreni privati per i quali il comune non ha un interesse diretto o immediato per la realizzazione di parco pubblico.

Dette aree si pongono per lo più su terreni agricoli e orti posti nelle immediate vicinanze delle costruzioni private o nelle zone intermedie in avvicinamento al fiume Avisio.

**Varianti v18, v21, v23, v24, v26, v28**

Per queste zone, vista la loro collocazione, sono trasformate in verde di protezione inedificabile (articolo 39) in analogia alla destinazione d'uso già prevista per le zone agricole poste a protezione dell'abitato.

**Verde pubblico****Variante v20**

La variante v20 in adozione definitiva è stata ricondotta a destinazione di verde pubblico attrezzato sulla base dello stato attuale dei luoghi in accoglimento dell'osservazione presentata dall'UTC.

**Verde privato****Varianti v11, v12, v17, v19, v25, v27, v32**

Per queste zone, vista la loro collocazione ed utilizzo potenzialmente pertinenziale delle costruzioni esistenti, sono trasformate in verde privato.

**Zona sportiva privata****Variante v15**

La variante prevede la trasformazione della destinazione di zona da verde attrezzato a zona sportiva privata esistente con eliminazione dello specifico riferimento normativo (Sr.1 - art. 38.2).

**Variante v22**

La variante viene inserita in zona a verde privato con specifico riferimento normativo riportato all'articolo 38.3.2, specificatamente destinato a parco sportivo, già realizzato in applicazione delle norme del PRG in vigore.

**Zona commerciale****Variante v6**

La variante v6 prevede la modifica di destinazione da area per attrezzature pubbliche ad area commerciale che interessa il fabbricato esistente già destinato ad usi commerciali del settore cooperativistico agricolo.

**Varianti che interessano le aree a verde di protezione e verde privato****Variante v33**

In successione alle varianti introdotte in sostituzione del verde pubblico illustrato al precedente paragrafo, il PRG prevede alcune modifiche con passaggio da verde di rispetto a verde privato di piccoli appezzamenti

di terreno posti nelle immediate vicinanze di zone edificate (residenziali o alberghiere) delle quali costituiscono pertinenza e potenzialmente potrebbero essere utilizzate come spazi pertinenziali diretti.

### **Standard urbanistici**

La variante 2019 non prevede sostanziali mutamenti del quadro insediativo per quanto riguarda il calcolo dello standard urbanistico.

Occorre evidenziare che una delle varianti di maggiore estensione ha riguardato l'eliminazione della precedente previsione di verde pubblico/sportivo posto lungo la viabilità pubblica in ambiti ora trasformati in verde di rispetto e verde privato, non è da ritenersi come "riduzione dello standard" in quanto la previsione di verde pubblico su quei terreni risulta inattuabile e quindi l'amministrazione pubblica, nell'ambito della revisione dei vincoli preordinati all'esproprio decaduti, ha scelto di togliere queste aree dalla destinazione pubblica.

Si tratta delle varianti: v17, v19, v25, v27 che hanno visto la modifica da verde attrezzato a verde privato, e le varianti v18, v21, v23, v24, v26, v28 che hanno visto la modifica da verde attrezzato a verde di protezione.

#### **Verifica dello standard di variante**

Ai sensi del DM 1444/1968 lo standard urbanistico deve essere verificato per i seguenti aspetti:

Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio : minimo 18 m<sup>2</sup>

All'interno di tale superficie complessiva minima devono essere rispettati i seguenti parametri minimi:

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	m <sup>2</sup>	4,5
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	m <sup>2</sup>	2,0
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	m <sup>2</sup>	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	m <sup>2</sup>	2,5
<b>TOTALE MINIMO</b>	m <sup>2</sup>	<b>18,0</b>

#### **Verifica dello standard sulla base della popolazione residente e presente all'anno 2019**

Standard urbanistici del comune di Campitello:

## VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2019

Popolazione residente	719
Popolazione turistica	6567
Totale popolazione presente	7286

valore superiore al minimo previsto di legge

valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard

valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM per le quali non vige l'obbligo di adeguamento

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B C		A/B rapporto	A/C rapporto
			2019	residente presente		
4,5	a) istruzione	4329	719	7286	6,02	0,59
2,0	b) attrezzature pubbliche (CA)	3769	719	7286	5,24	0,52
9,0	c) aree verdi e sprot	122515	719	7286	170,40	16,82
	d) parcheggi zonizzati					
	superficie	17621				
	superficie di progetto	8704				
	interrati	6908				
	in centro storico	1000				
2,5	totale parcheggi	34233	719	7286	47,61	4,70
<b>Totale</b>					<b>Totale</b>	<b>Totale</b>
18,0					229,27	22,63

## Dati statistici relativi ai posti letto

Comuni	Esercizi alberghieri		Esercizi extraalberghieri		Totale	Alloggi privati	Seconde case	In complesso				
	Numero	Letti	Numero	Letti								
Campitello di Fassa	36	2.335	28	1.150	<b>64</b>	<b>3.485</b>	254	1.130	430	1.952	<b>748</b>	<b>6.567</b>

(\*) il dato per l'istruzione è riferito alle solo suole dell'infanzia. Lo standard completo per le strutture scolastiche è coperto dal polo scolastico secondario di primo grado (Canazei) e secondario (Pozza di Fassa, Predazzo e Cavalese).

Verifica standard con proiezione andamento demografico decennale

Incremento popolazione stimato 1% annuo	Popolazione residente stimata	791
Popolazione turistica		6567
Totale popolazione presente		7358

## VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE STIMATA ALL'ANNO 2029

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B C		A/B rapporto	A/C rapporto
			2029	residente presente		
4,5	a) istruzione	4329	791	7358	5,47	0,59
2,0	b) attrezzature pubbliche	3769	791	7358	4,77	0,51
9,0	c) aree verdi e sprot	122515	791	7358	154,91	16,65
	d) parcheggi zonizzati					
	superficie	17621				
	superficie di progetto	8704				
	interrati	6908				
	in centro storico	1000				
2,5	totale parcheggi	34233	791	2990	43,28	11,45

valore superiore al minimo previsto di legge

valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard

valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM per le quali non vige l'obbligo di adeguamento

## USI CIVICI

Dall'analisi delle partite tavolari non risultano varianti relative a terreni soggette a vincolo di uso civico.

In ogni caso le varianti introdotte non comportano mutamenti che possano incidere sul diritto di uso civico.

Non si rende quindi necessario provvedere alle procedure previste dalla L.P. 6/2005.

## RENDICONTAZIONE URBANISTICA

### ***Il riferimento normativo e regolamentare***

I principali riferimenti normativi ai quali fa riferimento la rendicontazione urbanistica sono:

**Legge Provinciale 15 dicembre 2004, n. 10** “Disposizioni in materia urbanistica, tutela dell’ambiente, acque pubbliche, trasporti, servizio antincendi, lavori pubblici e caccia”.

La legge, all’articolo 11, “*Misure urgenti di adeguamento della normativa provinciale in materia di tutela dell’ambiente al quadro normativo statale e comunitario*”, richiama l’obbligo della provincia di introdurre all’interno della normativa del settore urbanistico ed ambientale disposizioni regolamentari concernenti la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente, in adeguamento alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001.

La stessa legge, modificata con successiva legge provinciale n. 11 di data 26/12/2006, all’art. 11 comma 6, stabilisce che il predetto regolamento configura la valutazione ambientale strategica dei piani e dei programmi prevista dalla *direttiva 2001/42/CE* quale autovalutazione svolta dall’autorità competente durante il procedimento di formazione del piano o del programma e lo stesso regolamento sostituisce nel territorio provinciale la disciplina stabilita dalla parte II del *decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152* (Norme in materia ambientale) in materia di valutazione ambientale strategica e può altresì recare disposizioni concernenti la contabilità ambientale e la verifica dei progetti normativi.<sup>1</sup>

Ai sensi dell’articolo 11 della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10, nel testo risultante dalle modificazioni e integrazioni introdotte dal d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. la variante al PRG è sottoposta a rendicontazione urbanistica.

La rendicontazione urbanistica della variante 2017 del Piano regolatore generale del Comune di Campitello viene redatta ai sensi del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. che detta norme sulla Valutazione Ambientale Strategica, in adeguamento alla normativa comunitaria (2001/42/CE), e nazionale (D.Lgs 152/2006) ed introduce per la pianificazione locale subordinata al PUP il procedimento di Autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale ai sensi dell’art. 6 della L.P. 1/2008.

Vedasi anche:

[http://www.urbanistica.provincia.tn.it/pianificazione/valutazione\\_piani/](http://www.urbanistica.provincia.tn.it/pianificazione/valutazione_piani/)

**d.P.P. 14 settembre 2006 n. 14-65/Leg.** “Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente, ai sensi dell’articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10”

https://www.consiglio.provincia.tn.it/leggi-e-archivi/codice-provinciale/archivio/Pages/Decreto%20del%20presidente%20della%20provincia%2014%20settembre%202006,%20n.%2015-68Leg\_15915.aspx?zid=99a49de3-06e6-4e57-969e-629c836148d

- Del GP 349 - Metodologia Autovalutazione Piani
- Allegato I Linee Guida per Autovalutazione PTC
- Allegato 2 Linee Guida per Autovalutazione PRG
- Circolare Servizio Urbanistica n. 1812 dd. 02/03/2010
- Circolare Consorzio dei Comuni n. 20 dd. 25/03/2011

Il D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. definisce la “rendicontazione urbanistica” come l’attività di autovalutazione dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale, dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla *legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1* (Legge urbanistica provinciale)<sup>2</sup>

Basata sul principio di prevenzione, la valutazione strategica ha l’obiettivo di integrare le verifiche ambientali all’atto dell’elaborazione e adozione di piani e programmi: la VAS si configura dunque come una procedura che accompagna l’iter decisionale, al fine di garantire una scelta ponderata tra le possibili alternative, alla luce degli indirizzi di piano e dell’ambito territoriale in cui si opera, e insieme una sostanziale certezza sull’attuazione delle previsioni che risultano verificate a priori sotto i diversi profili.

<sup>1</sup> Vedasi Allegato: Estratto LP 10/2004 art. 11

<sup>2</sup> L.P. 5/2008, Art. 5 Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l’autovalutazione dei piani - L.P. 1/2008, Art. 6 Autovalutazione dei piani

Con il D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. è stato modificato il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica. Il regolamento, le relative Linee guida e le Indicazioni metodologiche - queste ultime approvate dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 349 del 26 febbraio 2010 - danno attuazione al disegno urbanistico complessivo, delineato dal nuovo PUP e dalla Riforma istituzionale, puntando ad assicurare la coerenza tra i diversi livelli di pianificazione – piano urbanistico provinciale (PUP), piani territoriali delle comunità (PTC), piani regolatori comunali (PRG) e piani dei parchi naturali provinciali - per costruire un progetto capace di promuovere le responsabilità delle diverse realtà territoriali, assicurare un atteggiamento di cooperazione tra territori.

Sempre nel rispetto della legge urbanistica provinciale, la procedura di autovalutazione, integrata nel processo di formazione dei piani urbanistici, è inoltre differenziata rispetto ai diversi livelli di pianificazione, nell'ottica come detto della duplicazione degli atti e delle procedure, distinguendo tra autovalutazione degli strumenti della pianificazione territoriale, in primo luogo dei piani territoriali delle comunità e rendicontazione urbanistica dei piani

regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, finalizzata alla verifica ed esplicitazione, su scala locale, delle coerenze con l'autovalutazione dei piani territoriali.

In questo quadro l'autovalutazione del piano diventa lo strumento strategico per assicurare la coerenza e l'efficacia delle previsioni pianificatorie. Si configura come ragionamento logico che accompagna il piano nella sua elaborazione, per assicurare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e insieme di perseguire la cooperazione tra i territori nell'ottica di concorrere a un progetto di scala provinciale e garantendo la partecipazione e l'informazione dei cittadini rispetto alle scelte di piano.

## ***Rete natura 2000***

La variane 2-2019 non interessa nessun ambito territoriale soggetto a particolari vincoli o tutele del sistema natura 2000.

Si evidenzia che la nuova cartografia di PRG , con particolare riferimento al sistema ambientale, riporta tutte le zone soggette a tutela compresi gli elementi ambientali puntuali individuati dal PUP.

**Nessuno di questi elementi è interessato dalla variante.**

## ***Nuova Carta di Sintesi della pericolosità***

Con l'entrata in vigore della nuova carta di sintesi della pericolosità si è provveduto, fra la adozione preliminare e l'adozione definitiva, ad effettuare una revisione completa del grado di rischio sulla base delle nuove cartografie.

Di seguito si riportano in ogni caso anche le valutazione effettuate in vigenza del PGUAP oggi cancellato dalle nuove disposizioni.

### **Rischio idrogeologico**

#### **Estratto relazione di adozione preliminare con PGUAP ancora in vigore:**

Le varianti sono state verificate sulla base della metodologia prevista dal PGUAP e sovrapponendole con la carta della pericolosità si è potuto verificare che la maggior parte non comporta incremento di livello di pericolosità oltre il grado R2.

#### **Rischio idrogeologico R3 relativo a nuove previsioni**

Alcune varianti prevedono, solo marginalmente, la modifica di destinazione d'uso di terreni interessati da livello di pericolosità moderato per le quali si rilevano gradi di rischio idrogeologico R3 moderato.

Dette varianti sono:

Variante v3 - Area alberghiera

Variante v34 - Ampliamento area a campeggio

Per queste varianti, verificata la compatibilità rispetto ai pareri espressi dai servizi provinciali in sede di conferenza di pianificazione, si prevede la predisposizione di uno studio compatibilità prima della definitiva adozione.

### **Rischio idrogeologico R3 relativo a previsioni del PRG in vigore**

Per quanto riguarda la variante v8, PL 2 Duron, si precisa che la previsione di edificazione dell'area risulta prevista dal PRG da oltre 10 anni e comunque, antecedente alla entrata in vigore del PGUAP.

In questo caso lo studio di compatibilità, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lett. c) delle norme di attuazione del PGUAP, va presentato nelle fasi di predisposizione del piano attuativo dato che le previsioni già vigenti determinano un livello di rischio R3

### **Integrazione relazione per l'adozione definitiva a seguito della entrata in vigore della CSP**

L'elaborato "Elenco varianti con Verifica del grado di penalità della nuova CSP" sostituisce il precedente che prevedeva il nuovo grado di rischio idrogeologico in applicazione dei criteri PGUAP.

Dal quadro di verifica non risultano particolari criticità.

Si segnala in particolare un miglioramento delle condizioni oggettive per le varianti v1, v8 e v15. Per le varianti v33 e v41 permangono le penalità previste dalla nuova CSP e per potere confermare le modifiche si è provveduto a redigere lo studio di compatibilità previsto dall'art. 18 delle norme del PUP.

### **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. PERICOLOSITÀ 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

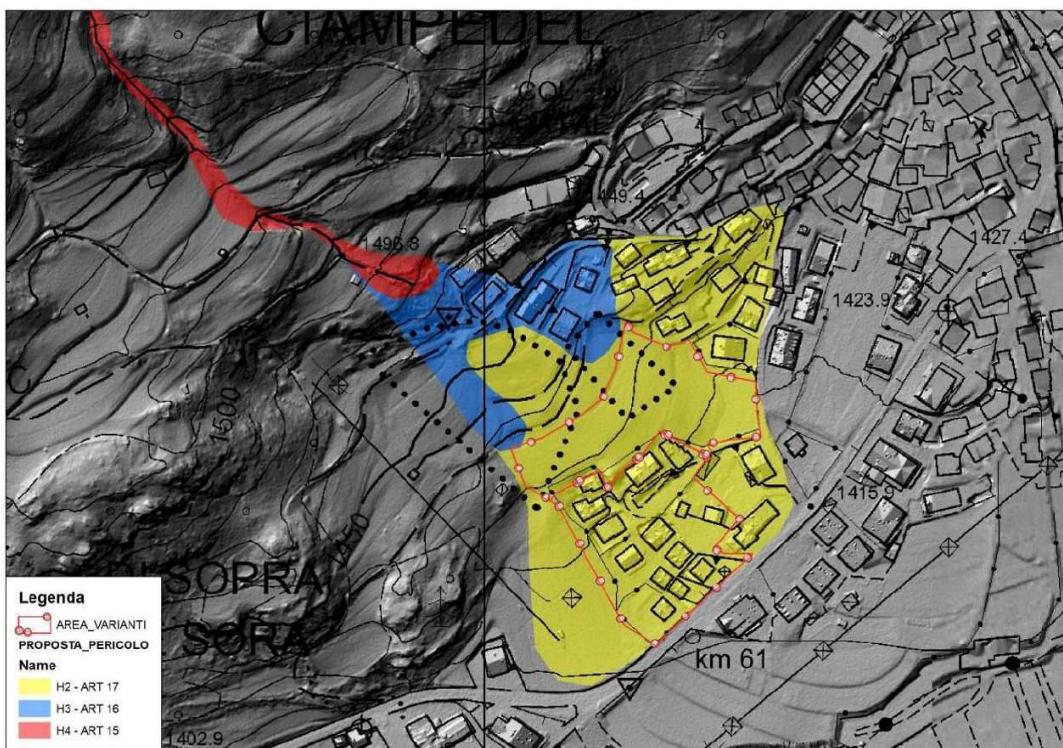
Sulla base delle risultanze delle analisi sul grado di pericolo derivanti dallo studio eseguito, valutate ed analizzate criticamente sulla base dei sopralluoghi effettuati e dalla conoscenza diretta dei luoghi, nonché delle misure di mitigazione generali proposte al capitolo precedente allo scopo di ridurre la vulnerabilità dei futuri interventi edilizi (da puntualizzare in fase di progetti definitivi) si ritiene che le proposta 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 è 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: [bacchinimontani.upstdi@provincia.tn.it](mailto:bacchinimontani.upstdi@provincia.tn.it)  
 pec: [serv.bacchinimontani@pec.provincia.tn.it](mailto:serv.bacchinimontani@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. 'PERICOLOSITÀ GLOBALE DELL'AREA'.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE  
 - dott. Roberto Coali -

Le norme di attuazione sono state conseguentemente aggiornate inserendo l'articolo:

**Art. 50.1 Studi di compatibilità idrogeologica [Z608]:**

*Art.50.1.2 SCI Studio Compatibilità - Zona sciabile locale Col de Lin*

1. SCI n. 2: Gli interventi previsti in zona sciabile Cole de Lin, all'interno della perimetrazione specificatamente richiamata all'articolo 41.2.4, devono essere realizzati nel rispetto delle indicazioni contenute nello Studio di Compatibilità redatto nel mese di novembre 2021, a firma del tecnico forestale Silvio Grisotto, che costituisce parte integrante della Variante 2-2019 del PRG, sul quale è stato espresso parere favorevole da parte del Servizio Bacini Montani del 27/01/2021 con le seguenti prescrizioni:

*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. ‘PERICOLOSITÀ’ GLOBALE DELL’AREA*

2. In fase di progettazione dovranno quindi essere previsti gli interventi di mitigazione richiamati nello studio di compatibilità con 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 aerazione (bocche di lupo) sui alti più esposti; per queste ultime, se non possibile posizionarle diversamente, prevederle leggermente rialzate da terra e/o con serramenti antiallagamento a tenuta.*

3. Le stesse indicazioni dello studio di compatibilità si applicano anche alle zone a Verde privato individuate in cartografia sulle p.f. 937/2 e 937/3

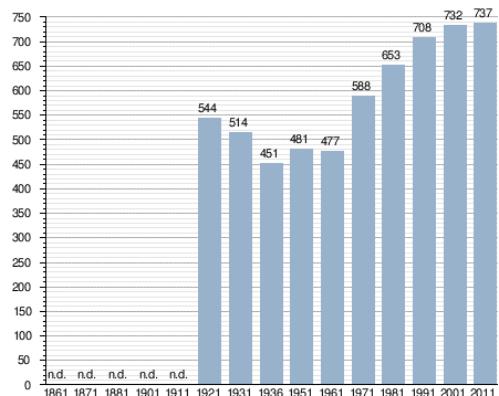
## Dimensionamento residenziale

Le varianti v7 e v9 che interessano i Piani di Lottizzazione Dolomiti e Pent de sera prevedono un modesto incremento della capacità edificatoria, inserito al fine di un migliore bilanciamento degli oneri derivanti dalla necessità di realizzazione e cessione di opere pubbliche (parcheggi).

L'incremento di ca. 600 m<sup>2</sup> pari al 20% delle precedenti capacità insediativa risulta sostenibile sia intermini di densità edilizia specifica per le singole zone (Uf 0,45 / Ut 0,28) sia nei termini generali della variante che oltre a questi incrementi vede un solo nuovo edificio previsto ai fini del soddisfacimento di esigenze abitative primarie inserito in adozione definitiva in accoglimento dei un'osservazione e che prevede ulteriori 240 m<sup>2</sup> di Sun.

Considerando che il PRG di Campitello non risulta interessato da varianti di incremento della capacità insediativa da oltre 15 anni la misura risulta compatibile e coerente con il programma di sviluppo urbanistico del territorio comunale.

### Andamento demografico:



andamento demografico ai censimenti



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CAMPITELLO DI FASSA (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\* post-censimento

Il calo demografico degli ultimi anni non è dovuto ad un calo effettivo della popolazione, ma in particolare alla mancanza di aree edificabili disponibili per le giovani coppie.

Le aree edificabili libere all'interno del territorio risultano praticamente assenti, ad esclusione di quelle comprese all'interno dei tre piani attuativi oggetti di variante sostanziale necessaria proprio per favorire la loro attuazione, all'interno dei quali si concentra la maggior parte della capacità insediativa aggiuntiva.

Gli incrementi di capacità edificatoria inseriti all'interno dei compatti PL 1 e PL2 rientrano inoltre nei criteri di densificazioni incentivati dalla stessa Legge Provinciale 15/2015 per ottimizzare l'uso del territorio urbanizzato.

Bilancio finale della capacità edificatoria di variante:Incremento 847 m<sup>2</sup>Decreimento 100 m<sup>2</sup>Saldo netto positivo = 747 m<sup>2</sup>

per una capacità insediativa media di ca. 8 nuclei familiari pari a 24 abitanti residenti.

Proiezione della popolazione residente per i prossimi 10 anni.

Contando sulla necessaria azione di incentivazione al recupero della residenzialità stabile, anche in attuazione dei piani di lottizzazione previsti dal PRG in vigore, l'Amministrazione pone quale obiettivo un incremento medio annuo del 1% e decennale del 10% che dovrebbe potere portare la popolazione residente dal valore di 719 del 2019 al valore di 791 del 2029

Potenzialità edificatoria del PRG in vigore

La potenzialità edificatoria del PRG con destinazione residenziale, al netto delle possibilità di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in centro storico, risulta essere pari a 4.664 m<sup>2</sup> di Sun.

Capacità edificatoria PRG in vigore				
Zona	PRG in vigore	Superficie	Uf	Sun
Zona PRG				
A	PL.1 Dolomiti	4.258	0,36	1.680
B	PL.2 Duron	2.976		1.500
C	PL.3 Pen de sera	5.500	0,22	960
D	---			
E	Art. 25 - B1) Zone edificate sature	1.746	0,30	524
Totale				4.664

Potenzialità edificatoria del PRG in di variante

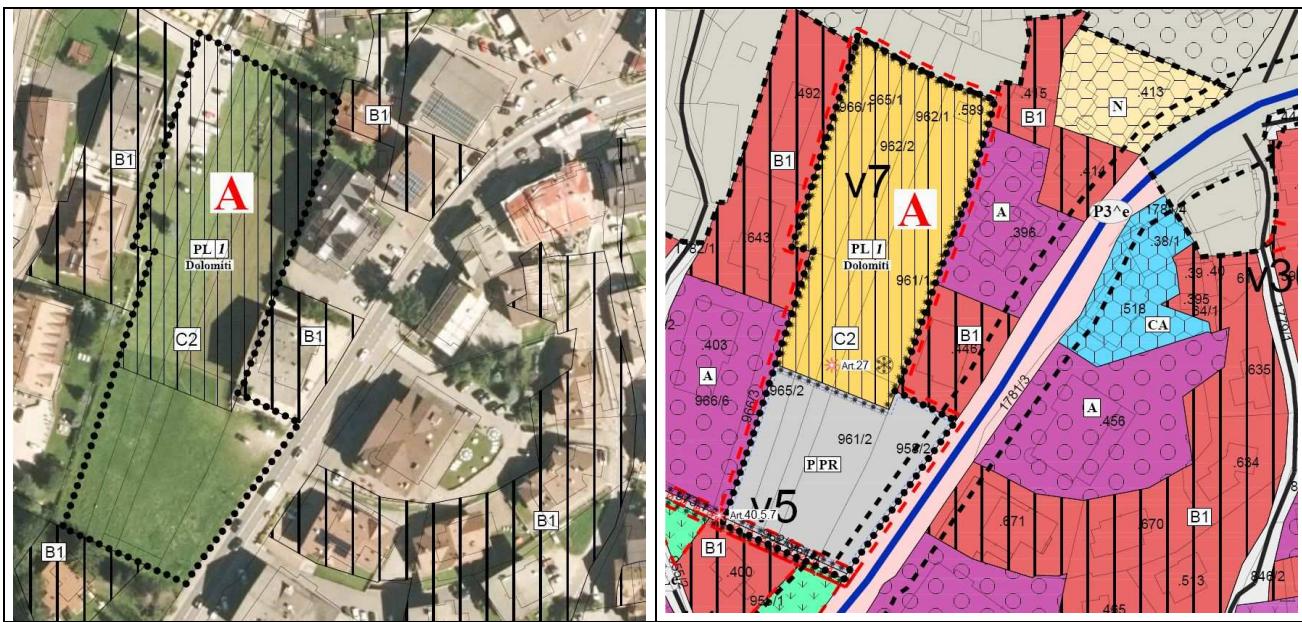
La variante prevede una rimodulazione della capacità edificatoria relativa ai piani di lottizzazione con un incremento netto pari a 548 m<sup>2</sup>.

La variante prevede una sola nuova residenziale, vincolata a prima abitazione, per ulteriori 240 m<sup>2</sup> di Sun.

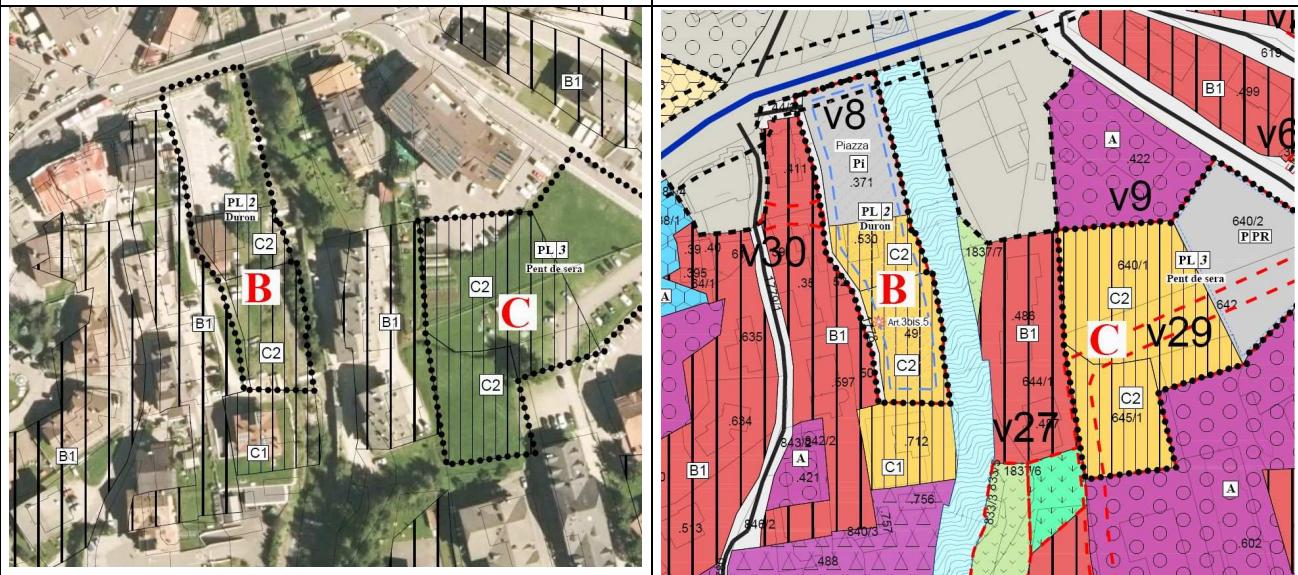
La capacità complessi per la destinazione residenziale è pari a 5.452 m<sup>2</sup>.

Capacità edificatoria PRG di variante				Differenza
PRG Variante	Superficie	Uf	Sun	
Zona PRG				
art. 60.1 – PL 1 – Dolomiti	4.258	0,45	1.917	237
art. 60.2 – PL 2 – Duron	1.526		1.200	-300
art. 60.3 – PL 3 – Pent de sera	3.490	0,45	1.571	611
Art. 26 - C1) Zone residenziali di completamento	979		240	240
Art. 25 - B1) Zone edificate sature	1.746	0,30	524	0
	5.452			788

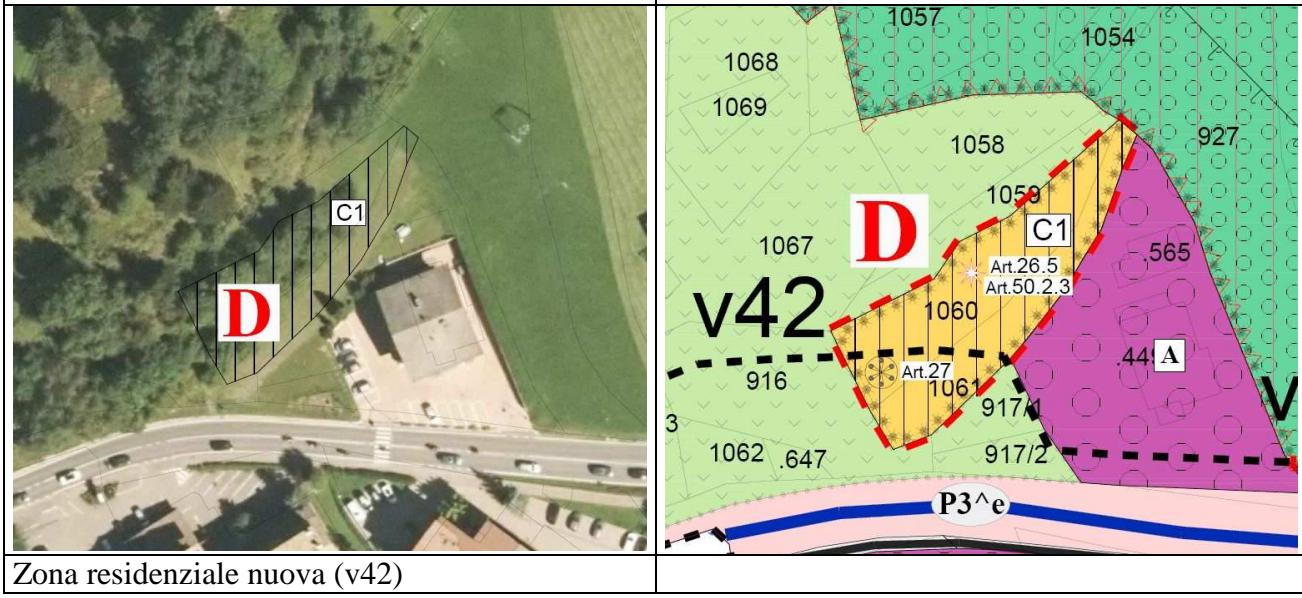
### Estratti:



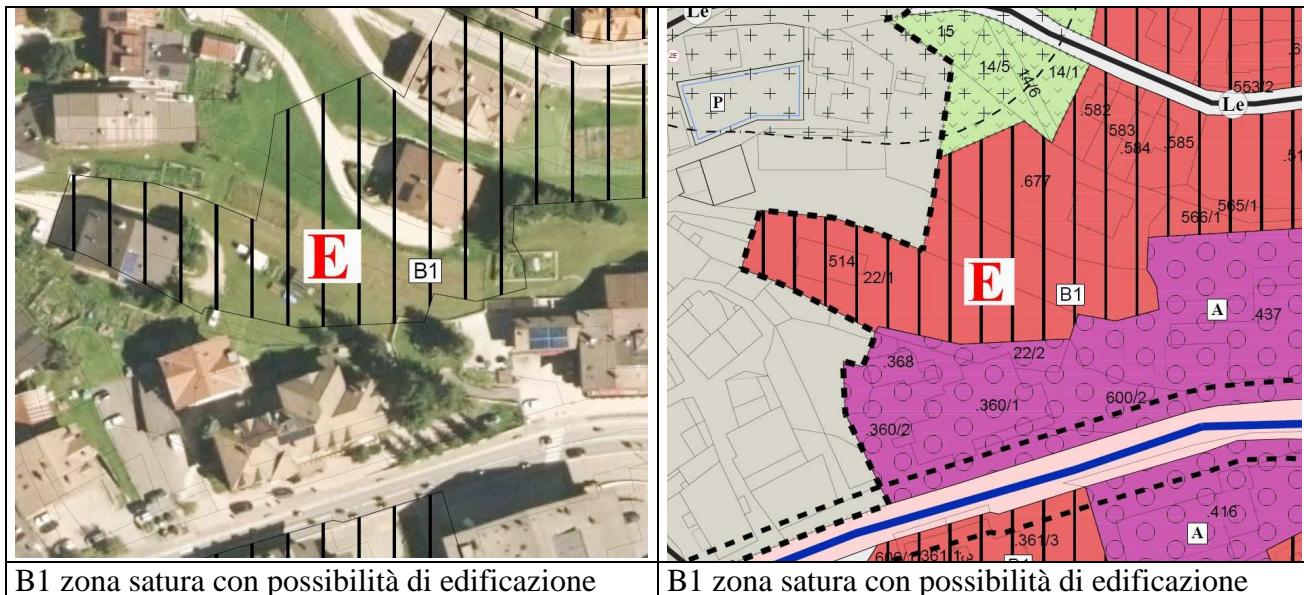
## PL1 Dolomiti



## PL2 Durone - PL 3 Pent de sera



## Zona residenziale nuova (v42)



#### Fabbisogno abitativo e potenzialità edificatoria

previsti dal PRG in vigore, l'Amministrazione pone quale obiettivo un incremento medio annuo del 1% e decennale del 10% che dovrebbe potere portare la popolazione residente dal valore di 719 del 2019 al valore di 791 del 2029

Tasso incremento medio annuo della popolazione	1,0%
Popolazione residente al 2019	719 abitanti
Previsione della popolazione residente al 2029	791 abitanti
Incremento	72 abitanti
Numero medio <b>componenti</b> per ogni famiglia	2,5
Incremento numero famiglie	30
Alloggi per lavoratori stagionali nell'ambito	5 (*)
Incremento <b>numero alloggi</b> al 2029	35
Volume per abitante medio	120 m <sup>3</sup>
Corrispondete ad una Sun di	36 m <sup>2</sup>
<b>Superficie media</b> per ogni alloggio	90 m <sup>2</sup>
Coefficiente di adeguamento per accessori e funzioni compatibili	2,2 m <sup>2</sup> (#)
<b>Superficie totale</b> = 90 m <sup>2</sup> * 2,2 * 35 famiglie =	6.930 m <sup>2</sup>

(\*) stima delle necessità residenziali per soddisfare esigenze abitative di lavoratori del settore turistico sulla base delle previsioni di sviluppo connesse con il potenziamento dell'impianto di arroccamento Col Rodella.

(#) Valore medio considerando un minimo di 1,5 ed un massimo di 2,5 come previsto dai criteri della Del GP 1281/2006.

I valori relativi alla previsione di necessità di superficie utile netta per soddisfare la richiesta di nuovi alloggi risulta quindi coperta in parte dalla potenzialità del PRG pari a 5.452 m<sup>2</sup>, mentre la parte residua potrà trovare spazio nella quota di recupero dell'edificazione esistente del centro storico o tramite interventi di densificazione delle costruzioni esistenti in zona B1 satura come ammesso dalle norme di PRG.

## **Sintesi della rendicontazione**

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante 1-2019 risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore e in salvaguarda, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP e del PTC**.

Per le **aree agricole** individuate ai sensi dell'articolo 37 e 38 del PUP, è stato verificato che nessuna variante si pone in contrasto con la zonizzazione esistente. Non si rende pertanto necessaria la sua rendicontazione.

Per quanto concerne le verifiche del rischio idrogeologico rispetto alla nuova carta di sintesi della pericolosità le varianti risultano coerenti non prevedendo nessun concreto incremento di capacità insediativa nelle aree a moderata o elevata penalità, come evidenziato negli schemi allegati al fascicolo "Numerazione varianti"

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che la **variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità di Fassa**.

**In sintesi, verificato che la variante, sia per gli aspetti generali che per le modifiche puntuali non prevede:**

- interventi in aree o siti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 e non si rendono necessarie relazioni di Valutazione di incidenza;
- interventi su beni ambientali, beni tutelati dall'UNESCO, beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004; o beni soggetti a vincoli preventivi per le opere della prima guerra mondiale;
- riduzione di area agricola di pregio;
- depauperamento o manomissione di aree o beni che costituiscono invarianti del PUP;
- insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- effetti negativamente significativi sull'ambiente;
- necessità di redigere ulteriori analisi o rapporti ambientali;

**si esprime parere favorevole alla Variante 2-2019.**