LARSECH
engineering
SOCIETÀ D'INGEGNERIA - VIGO DI FASSA

COMUNE DI CANAZEI

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUN GENERAL DE FASCIA

NOTE PER L'ADOZIONE DEFINITIVA

PIANO ATTUATIVO – *Realizzazione del nuovo Campeggio in località Alba di Canazei ai sensi dell'art. 58Ter del PRG vigente dal 05.10.2023.*
(Ex Piano di riqualificazione Urbana 04 "PU04" ai sensi dell'art.10, comma 2 del PRG vigente sino al 05.10.2023)

Il progettista:

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott. ing. **THOMAS AMPLATZ**
ISCRIZIONE ALBO N° 2924

San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, maggio 2024

LARSECH ENGINEERING S.R.L.
SAN GIOVANNI DI FASSA-SÈN JAN, Strada de Pilat 14 - CAVALESE, via Marconi 1
Tel. 0462.763100 - P. Iva 01964840225 – mail: studio@larsech.com - pec: studio@pec.larsech.com
ing. Paolo Rizzi – ing. Thomas Amplatz – p.ind. Federico Chiocchetti – arch. Markus Daprà

PREMESSA

L'adozione definitiva analizza e recepisce le indicazioni e le osservazioni pervenute in fase di Conferenza di Pianificazione.

Le modifiche riguardano essenzialmente l'aggiornamento dei riferimenti normativi già presenti nel Prg vigente dall'autunno 2023 e la rimodulazione di alcune frasi per adeguarle alla specificità dell'ambito delle strutture ricettive all'aperto, da indicazioni del Servizio Turismo e Sport della PAT (rif. pag. 3 del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n. c_b579-20/05/2024-0003339/A).

Il Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n. c_b579-20/05/2024-0003339/A richiede di integrare la relazione illustrativa esplicitando le scelte progettuali e le motivazioni che hanno portato all'individuazione delle tipologie di ricettività e degli indici introdotti in normativa (pag. 4 del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n. c_b579-20/05/2024-0003339/A). Il parere richiede inoltre chiarimenti in merito alle altezze definite per alcune tipologie di edifici (pag. 5 del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n. c_b579-20/05/2024-0003339/A).

Di seguito si esplicitano integrazioni e modifiche in merito a tali temi.

1) **INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI RICETTIVITÀ E DEGLI INDICI INTRODOTTI IN NORMATIVA (PAG. 4)**

Le modalità di individuazione delle tipologie di ricettività e degli indici introdotti dalla normativa derivano, di fatto, dall'applicazione della normativa provinciale in ambito di strutture ricettive all'aperto. Il Piano Attuativo, sia nella Relazione Tecnica che negli Elaborati Grafici allegati, richiama e specifica le possibilità consentite dalla normativa, esplicita e definisce la ricettività massima della struttura in progetto, e di conseguenza dimensiona tutti i servizi accessori necessari a garantire lo standard elevato delle 4* o 5* stelle, richiesto dall'Amministrazione Comunale. Al fine di rendere il dimensionamento comprensibile, le tavole grafiche del piano attuativo ipotizzano anche una distribuzione planimetrica delle strutture e dunque esplicitano nella **Tav 09** un conteggio di riferimento di SUN che è alla base del calcolo dell'indice di edificazione introdotto.

La Relazione Tecnica, nel capitolo *Dati tecnici da normativa e aspetti progettuali da Normativa* alle pagine 10 e 11, specifica:

- la TIPOLOGIA DI CAMPEGGIO AMMESSA: *Campeggio o Campeggio villaggio* ai sensi del **COMMA 2 DELL'ART. 3 DELLA LEGGE PROVINCIALE 4 OTTOBRE 2012, N. 19;**
- la SUPERFICIE COMPLESSIVA: pari a *24.460 mq*;
- la TIPOLOGIA DI RICETTIVITA': come previsto dai *COMMI 2 E 3 DELL'ART. 4 DELLA LEGGE PROVINCIALE 4 OTTOBRE 2012, N. 19,* **con esclusione delle piazzole attrezzate con strutture fisse di appoggio**;
- la CLASSIFICA E LA RICETTIVITA MASSIMA: stabilendo la possibilità di realizzare campeggi a 4* o 5* stelle con una ricettività massima di 360 utenti.

La motivazione di escludere le piazzole attrezzate con strutture fisse di appoggio è una scelta, condivisa con il Servizio Turismo e Sport della PAT, che ha l'obiettivo di garantire un elevato standard al futuro campeggio togliendo la possibilità di realizzare casette e strutture in legno da accorpare ai camper in favore della restante tipologio di ricettività prevista dalla normativa.

La Relazione Tecnica, nel capitolo *Descrizione del contesto, del progetto e degli aspetti paesaggistici* alle pagine 6, 7 e 8 descrive anche come organizzare l'area del Piano Attuativo, al fine di valorizzare il contesto e definisce che la ricettività di 360 utenti (come da previsioni di normativa) potrà essere organizzata parte in piazzole e parte in unità abitative. Si definisce anche che la ricettività massima delle unità abitative potrà raggiungere, nel rispetto del regolamento delle strutture ricettive all'aperto vigente al momento di realizzazione del campeggio, il 50% della ricettività totale ovvero le 180 unità. Tenedo conto che le piazzole e le unità abitative vengono dimensionate (da regolamento delle strutture ricettive all'aperto) con un equipaggio medio di 4 utenti, ne deriva la possibilità di realizzare un campeggio con 45 piazzole e massimo 45 unità abitative. Tali numeri sono alla base del calcolo della SUN e dunque degli Indici di edificazione.

La TABELLA "A" presente nella Tav 03 del piano attuativo e sotto riportata riepiloga lo scenario di realizzazione di 45 piazzole e 45 unità e introduce i parametri alla base del calcolo della Sun e degli indici esplicitati nella TABELLA "B", elaborata con l'obiettivo di fare chiarezza su quanto condiviso con i funzionari dei servizi competenti della PAT in fase di elaborazione del piano attuativo:

TABELLA "A" - TIPOLOGIA CAMPEGGIO			
PARAMETRI MINIMI DI CLASSIFICAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA ai sensi della L.P. 09/2012			
DENSITA' RICETTIVA			
	3 STELLE	4 STELLE	5 STELLE
MQ MINIMI PER PERSONA (da Normativa)	30	35	50
RICETTIVITA' MAX = 24460/ MQ	815	699	489

RICETTIVITA' MAX PREVISTA DAL PIANO ATTUATIVO = **360**		
RICETTIVITA' MAX PIAZZOLE (50%) **= 180**	N. MAX PIAZZOLE = 180/4	= **45**
RICETTIVITA' MAX UN. ABITATIVE (50%) = **180**	N. MAX UN. AB. = 180/4	= **45**

SUP. UNITA' ABITATIVE (MQ)			
	3 STELLE	4 STELLE	5 STELLE
SUP. MIN . APPARTAMENTO E BUNGALOW (da Normativa)	27	28	30
SUP. MAX . APPARTAMENTO E BUNGALOW* (da Normativa)	40	40	50
*art. 4 L.P. 09/2012			

PIAZZOLE			
	3 STELLE	4 STELLE	5 STELLE
SUP MIN. > 100 MQ		10%	20%

TABELLA "B" - STIMA DEGLI INDICI		
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL CAMPEGGIO da Piano Attuativo	24460.00	mq
INDICE DI EDIFICAZIONE (Uf) nel caso di realizzazione di un campeggio a 4 stelle da Piano Attuativo	0.20	mq/mq
INDICE DI EDIFICAZIONE (Uf) nel caso di realizzazione di un campeggio a 4 stelle da Piano Attuativo	0.23	mq/mq
SUN complessiva nel caso di realizzazione di un campeggio a 4 stelle da Piano Attuativo	4892.00	mq
SUN complessiva nel caso di realizzazione di un campeggio a 5 stelle da Piano Attuativo	5625.80	mq
NUMERO DI UNITÀ MAX	n° 45	

		3 stelle	4 stelle	5 stelle
SUP. MIN . APPARTAMENTO E BUNGALOW (da Normativa)	mq	27.00	28.00	30.00
SUP. MAX . APPARTAMENTO E BUNGALOW* (da Normativa)	mq	40.00	**40.00**	**50.00**

SUN complessiva a servizio delle unità abitative nel caso di realizzazione di un campeggio a 4 stelle (n.45 x 40.00 mq)	1800.00	mq	37%
SUN complessiva a servizio delle unità abitative nel caso di realizzazione di un campeggio a 5 stelle (n.45 x 50.00 mq)	2250.00	mq	40%
SUN a disposizione per la realizzazione di servizi nel caso di realizzazione di un campeggio a 4 stelle (4892.00-1800.00)mq	3092.00	mq	63%
SUN a disposizione per la realizzazione di servizi nel caso di realizzazione di un campeggio a 5 stelle (5625.80-2250.00)mq	3375.80	mq	60%

In sostanza, ciò che si evince dai conteggi sopra riportati è che **l'indice proposto consente di sviluppare una cubatura che è utilizzabile per un massimo del 37%-40% per la realizzazione di unità abitative, per il 60% per realizzare servizi e che lo scenario in cui le unità abitative possono urufruire del 40% della SUN complessiva è solo quello del campeggio a 5*, in quanto anche in questo caso è stato proposto un riconoscimento alla qualità con una premialità a favore del campeggio 5*.**

D'altro canto, la disponibilità del 60% della SUN complessiva (circa 3000 mq) al fine di realizzare servizi appare assolutamente ragionevole nel caso di realizzazione di una struttura a 4* o 5*, che ha l'obbligo e la necessità di avere spazi a disposizione per le funzioni esplicitate chiaramente nella scheda di classifica del Servizio Turismo e Sport della PAT:

- installazioni igienico-sanitarie riservati alle piazzole;
- installazioni igienico sanitarie comuni;
- reception, bar, ristorante, cucina;
- spazi per bambini;
- zone relax e piscina;
- zona wellness;
- noleggi e depositi sci e biciclette;
- spazi ricreativi;
- spazi adibiti ad attività sportive;
- locali di servizio;
- stanze per il personale;
- alloggio del gestore.

Il conteggio tipo della SUN illustrato nella Tav 09 evidenzia e conferma che l'INIDICE proposto è necessario al fine di garantire lo standard elevato del 4* o 5* stelle. Rispetto a quanto esplicitato negli elaborati del Piano Attuativo l'indice proposto tiene conto di un modesto margine giustificato dal fatto che in fase di sviluppo del progetto definitivo potrebbe emergere qualche necessità ad oggi non considerata e dall'evoluzione costante e rapida delle esigenze di mercato.

2) TIPOLOGIE DELLE UNITÀ ABITATIVE E RELATIVE ALTEZZE

La Relazione Tecnica, nel capitolo *Dati tecnici da normativa e apetti progettuali da Normativa* alle pagine 10 e 11, specifica la TIPOLOGIA DI RICETTIVITA' prevista nel nuovo

campeggio ed in particolare richiama quelle previste nei *COMMI 2 E 3 DELL'ART. 4 DELLA LEGGE PROVINCIALE 4 OTTOBRE 2012, N. 19 (*con esclusione delle piazzole attrezzate con strutture fisse di appoggio).

In sostanza **si tratta di camere, junior suite e suite, appartamenti e bungalow, case sugli alberi** mentre **sono escluse le piazzole attrezzate con strutture fisse di appoggio.** Tali unità abitative hanno una SUN max che raggiunge i 40-50 mq a seconda che la classifica finale del campeggio raggiunga le 4* o le 5* stelle. Come anticipato nel precedente capitolo, la motivazione di escludere le piazzole attrezzate con strutture fisse di appoggio è una scelta, condivisa con il Servizio Turismo e Sport della PAT, che ha l'obiettivo di garantire un elevato standard al futuro campeggio togliendo la possibilità di realizzare casette e strutture in legno da accorpare ai camper in favore della restante tipologio di ricettività prevista dalla normativa.

Le tipologie di edifici previste nel campeggio sono quelle descritte nelle Tavole grafiche Tav 04-05-07 nella Relazione Tecnica, nel capitolo Parametri urbanistici di progetto alle pagine 14, 15 e 11. Si tratta del "Corpo Bagni e servizi comuni", del "Centro Servizi", degli "Chalet-Baite", delle "Case sugli alberi" e del "Corpo Suite" ovvero "Edificio destinato ad ospitare unità abitative di tipo camere" (denominazione assegnata dal Servizio Turismo e Sport della PAT). I singoli blocchi di strutture sono destinate ad accogliere sia le unità abitative che i servizi o parte di essi, in particolare:

- le case sugli alberi sono destinate ad accogliere una unità abitativa;
- gli chalet baite e l'edificio destinato ad ospitare unità abitative di tipo camere sono progettatati per una o più unità abitative su un massimo di due livelli, ai quali si aggiunge un livello seminterrato (per i servizi) laddove la pendenza naturale del terreno non consente un attacco a terra pianeggiante. La scelta di accorpare parte delle unità abitative è fatta ai fini del "risparmio" di suolo edificabile;
- il centro servizi è una struttura organizzati su tre livelli ai quali si aggiunge un volume seminterrato con funzione parcheggio.

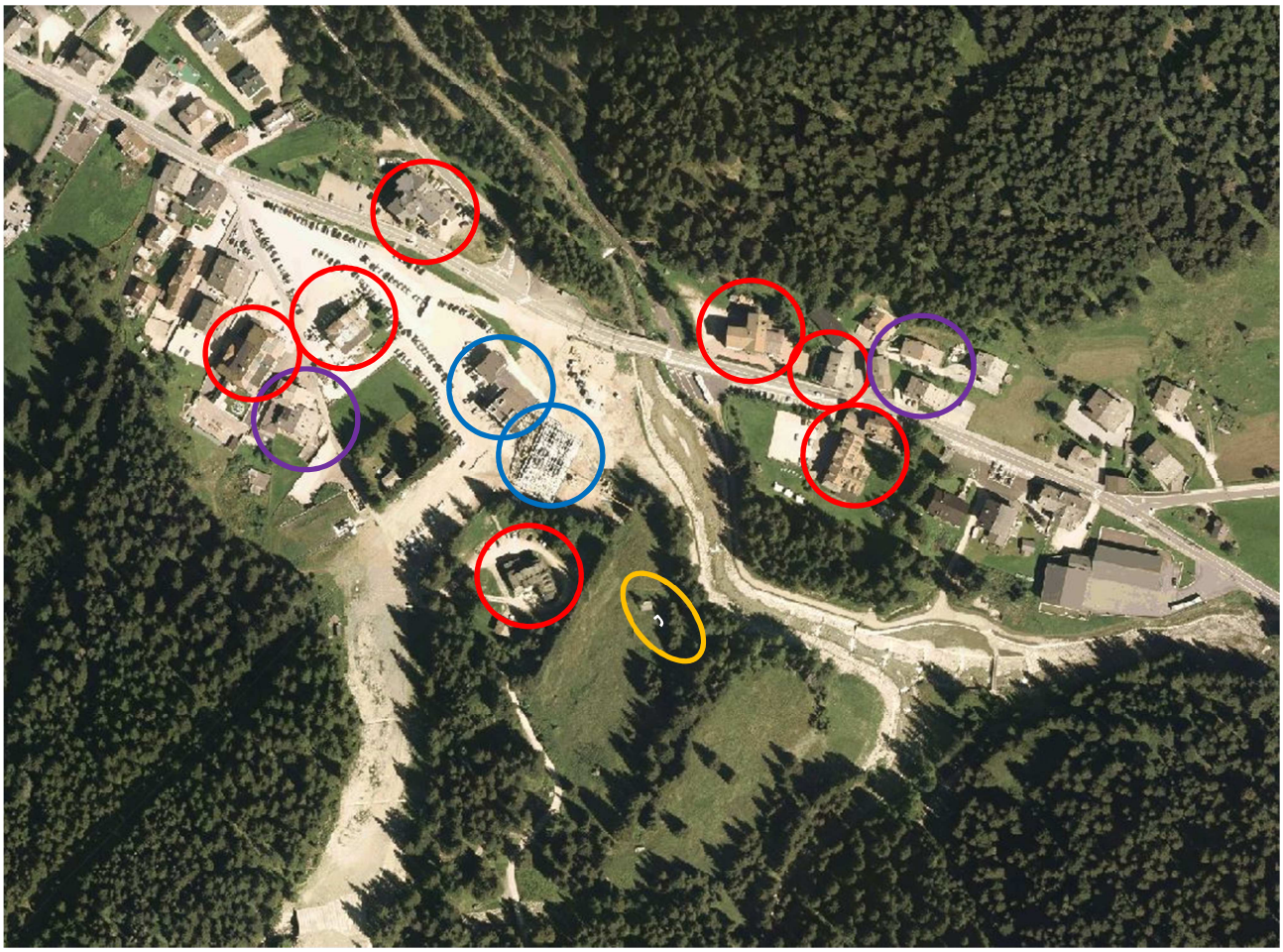
In merito alle altezze massime degli edifici si evidenzia quanto sotto riportato:

- **Edificio destinato a ospitare unità abitative di tipo camere (Corpo Suite) –** l'edificio così come modulato nel Piano Attuativo ha un'altezza di due piani fuori terra, alla quale va sommata la parte di altezza del piano seminterrato (per vani tecnici e servizi) in quanto il terreno ha un andamento in pendenza. Nel complesso tale edificio presenta un altezza molto simile a quella di tutti gli altri Chalet-Baite. L'altezza di 10.50 m proposta nelle normative per tale edificio **è un refuso della prima fase di elaborazione progettuale**. Al fine di evitare una modellazione eccessiva del terreno si propone in fase di approvazione definitiva un'altezza massima di tale volume pari a 8.50 m;
- **Centro servizi –** l'edificio denominato centro servizi è la struttura principale del nuovo campeggio, destinato ad ospitare per l'appunto gran parte dei servizi che offre la struttura ricettiva oltre che l'alloggio del gestore e stanze (tra cui quelle del personale). Per tale motivo è la struttura che si distingue da tutte le altre per dimensioni. Nelle fasi di sviluppo del progetto e di confronto con *l'Amministrazione Comunale* ed in particolare con la *Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comun General de Fascia* è stata dedicata attenzione alla definizione di un rapporto equilibrato tra spazi aperti e costruito ed in particolare alla particolare morfologia del territorio nel punto di attacco a terra di tale struttura. L'immobile è posizionato nei pressi dell'ingresso del Campeggio sulla prima delle due porzioni a prato ma sborda anche nell'avvallamento centrale che separa le due ampie zone a prato. L'immobile è dunque costruito su un terreno in pendenza che è contraddistinto anche dalla presenza di salti di livello. Per tale motivo sul lato di valle, in prossimità della vegetazione ad alto fusto, ovvero nelle parti poco visibili, ha un'altezza che supera i 10.00 m. **Sul lato di monte, sul quale si sviluppa l'intero campeggio l'edificio presenta di fatto un'altezza di circa 2 piani e mezzo, in sintonia con la restante parte delle strutture e in direzione dell'ingresso tende a raggiungere i 3 piani.** L'altezza netta dei singoli piani, nei locali aperti al pubblico del Centro Servizi, deve raggiungere minimo i 2.70 m ma è ragionevole fissarla a

3.00 m, vista la necessità di garantire altezze utili anche allo sviluppo degli impianti di aspirazione e illuminazione a controsoffitto (per wellness, ristorante, bar, market, etc.).

Tenuto conto di tutte queste esigenze e del fatto che nel Comune di Canazei sia la zona a destinazione Alberghiera che le zone Residenziali B1 hanno il parametro di altezza fissato a 11.50 m, ed in particolare che tale edificio dovrà rapportarsi con le strutture circostanti che sono lo Chalet Queen, la funivia Alba Col dei Rossi, la Cabinovia Alba Ciampac, l'Albergo Villa Agomer, il Garni Monica, l'Hotel Villa Rossella, l'Hotel Miramonti ed alcune strutture residenziali, che hanno tutte un'altezza superiore agli 11.00 m e oltre, appare ragionevole confermare tale parametro di altezza massima e demandare alla successiva fase di progettazione l'analisi di dettaglio dell'inserimento dell'edificio.

Preme comunque ribadire che nello sviluppo proposto e condiviso con *l'Amministrazione Comunale* e in particolare con la *Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comun General de Fascia,* al fine di dare un rapporto equilibrato tra spazi aperti e costruito si è optato per realizzazione un Centro Servizi compatto, che occupi poca superficie e l'inserimento è stato modulato in modo da percepire sia sul lato di monte che dall'ingresso un'altezza di circa 7.50 – 8.50 m, poco visibile da valle in quanto circoscritto dalla vegetazione.



Individuazione degli edifici caratterizzati da un altezza simile o maggiore a quella prevista per il Centro Servizi del Campeggio (cerchio giallo): Chalet Queen, Albergo Villa Agomer, Garnì Monica, Hotel Villa Rossella, Hotel Miramonti, Hotel la Cacciatora, Hotel Villa Cristina, che hanno tutte un altezza superiore agli 11.00 m (cerchi rossi); funivia Alba Col dei Rossi, Cabinovia Alba Ciampac che hanno altezza superiore agli 11.50 m (cerchi blu); strutture residenziali che hanno altezza superiore agli 11.00 m (cerchi magenta).

Il tecnico

Ing. Thomas Amplatz

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. ing. **THOMAS AMPLATZ**

ISCRIZIONE ALBO N° 2924