

**COMUNE DI CANAZEI**  
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO  
*COMUN GENERAL DE FASCIA*

**RELAZIONE TECNICA**  
**Aggiornamento 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:



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](mailto:studio@larsech.com) - pec: [studio@pec.larsech.com](mailto:studio@pec.larsech.com)  
ing. Paolo Rizzi – ing. Thomas Amplatz – p.ind. Federico Chiocchetti – arch. Markus Daprà

## RELAZIONE TECNICA ADOZIONE DEFINITIVA

UBICAZIONE	pp.ff. 1344, 1346, 1349/2, 1348/2, 1355, 1356, 1357
C.C.	Canazei - Cianacei
PROGETTISTA	Soc. Larsech Engineering S.r.l. strada de Pilat 14 - 38036 San Giovanni di Fassa-Sèn Jan Tel. 0462.763100 - fax. 0462.763791
COMMITTENTE	RECA3 S.r.l. Via Benedetto Castelli 54 – 25020 Flero (BS) C.F. - P.IVA 04217730987

### DATI URBANISTICI – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Con l'entrata in vigore del nuovo PRG del Comune di Canazei, approvato con delibera PAT n° 1749 del 29.09.2023 e pubblicato il 05.08.2023, l'area individuata dalle pp.ff. 1344, 1346, 1349/2, 1348/2, 1355, 1356, 1357 in C.C. Canazei-Cianacei ricade all'interno dell'area D11 - AREE PER CAMPEGGIO, disciplinata dall'art. 58Ter del P.R.G. vigente.

Il progetto intitolato **“PIANO ATTUATIVO – Realizzazione del nuovo Campeggio in località Alba di Canazei ai sensi dell'art. 58Ter del PRG vigente dal 05.10.2023 è stato sviluppato nel rispetto delle norme provinciali richiamate nell'art. 58Ter e dell'art. 68 comma 2 del nuovo PRG in vigore, che si riporta di seguito.**

L'iter iniziato in precedenza faceva riferimento al progetto intitolato **“PIANO ATTUATIVO – Piano di riqualificazione Urbana 04 “PU04” - Realizzazione del nuovo Campeggio in località Alba di Canazei, ai sensi dell'art.10, comma 2 del PRG vigente sino al 05.10.2023.**

#### **Art. 58Ter D11 Aree per campeggio:**

1. *La zona individuata in loc. Alba di Canazei è destinata alle strutture ricettive all'aperto. Il PRG si attua nel rispetto della legislazione provinciale e dei regolamenti vigenti in materia.*
2. *E' ammessa la realizzazione di strutture ricettive all'aperto così come definiti dall'art. 3 della L.P. n. 19/2012 e ssc. regolamento di esecuzione d.d. 31 luglio 2013: fabbricati destinati a servizi e alle attrezzature del camping (quali servizi igienici, spacci alimentari, bar, ristoranti e altro) e le unità abitative fisse (quali bungalow, suite, case sugli alberi etc.).*
3. *All'interno delle zone per campeggio sono ammesse strutture fisse nei limiti della disciplina provinciale. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il gestore con una SUN massima di mq. 120 come previsto dall'art. 119 della L.P. 15/2015.*
4. *Le piantumazioni e le sistemazioni a verde in generale devono fare ricorso a essenze autoctone con impianto variegato per incentivarne l'apporto didattico (es.: indicazioni didascaliche su tabelle eslicative...).*
5. *La realizzazione dell'area a campeggio di cui ai commi precedenti è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo ai sensi dell'art. 49 c.4 della L.P. 15/2015 per la definizione delle caratteristiche architettoniche e distributive dell'intervento, con particolare attenzione alla definizione di un rapporto equilibrato tra spazi aperti e costruito. Il Piano attuativo definirà nel dettaglio anche la ricettività dell'area e le tipologie costruttive e decorative dei manufatti delle strutture ricettive.*
6. *Al fine di evitare la commistione tra gli ospiti del campeggio e i camperisti itineranti il Piano attuativo potrà prevedere, all'interno dell'area a campeggio, l'individuazione di un'area attrezzata per autocaravan.*

#### **Art. 68 F4 Aree a verde attrezzato – Parco Fluviale dell'Avisio:**

2. *Interventi ammessi:*
  - *interventi di nuova edificazione, di sistemazione del terreno a carattere trasformativo e la realizzazione di campeggi e/o aree di sosta attrezzate per autocaravan, sono consentiti unicamente sulle aree all'interno del perimetro dello specifico piano attuativo o su porzioni di esse.*

Tutti i documenti elaborati, redatti e approvati dal Comune, dagli Enti sovracomunali (Tutela del Paesaggio) e dai vari Servizi Provinciali della PAT sono compatibili e coerenti con quanto previsto nell'art 58Ter introdotto con la VARIANTE al PRG 2023.

La normativa di livello comunale fa dunque riferimento a **interventi di realizzazione di campeggi subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo**. La realizzazione del Campeggio è normata direttamente dalla Provincia Autonoma di Trento mediante la L.P. 4 OTTOBRE 2012, N.19 LEGGE PROVINCIALE SUI CAMPEGGI 2012 - DISCIPLINA DELLA RICEZIONE TURISTICA ALL'APERTO E MODIFICAZIONI DELLA LEGGE PROVINCIALE 28 MAGGIO 2009, N. 6, IN MATERIA DI SOGGIORNI SOCIO-EDUCATIVI e ss.mm.ii. e dal relativo DPP 15 LUGLIO 2013, N 12-114/LEG REGOLAMENTO DI ESECUZIONE DELLA LEGGE PROVINCIALE 4 OTTOBRE 2012, N. 19, CONCERNENTE LA RICEZIONE TURISTICA ALL'APERTO.

Il piano attuativo viene redatto secondo le indicazioni del CAPO III (STRUMENTI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE) DEL TITOLO II (URBANISTICA) DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015, N. 15 LEGGE PROVINCIALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO, e secondo le disposizioni previste dal DPP 19 MAGGIO 2017, N. 8-61/LEG REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE IN ESECUZIONE DELLA LEGGE PROVINCIALE 4 AGOSTO 2015, N. 15 LEGGE PROVINCIALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO 2015 e delle Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Canazei.

## **INTENZIONI DI PROGETTO - INDICAZIONI DELLA COMMITTENZA**

Il piano attuativo in oggetto è un piano di lottizzazione di iniziativa privata sviluppato al fine di individuare e definire il futuro sviluppo dell'area destinata a campeggio e individuata, nel PRG vigente del Comune di Canazei.

Lo sviluppo del **PIANO ATTUATIVO** – *Realizzazione del nuovo Campeggio in località Alba di Canazei ai sensi dell'art. 58Ter del PRG* (vigente dal 05.10.202) ha lo scopo di definire le opere di urbanizzazione primaria (accessi, strade, sotto-servizi, strutture) e di inquadrare la futura organizzazione interna dell'area campeggio compresi viabilità, piazzole, spazi di parcheggio, strutture di servizio, strutture ricettive e quant'altro necessario a sviluppare un'area tale da rispettare i parametri e le caratteristiche richieste dalla normativa di settore della PAT.

La normativa e il regolamento della Provincia Autonoma di Trento distinguono tali strutture ricettive in **Campeggi** o **Campeggi-villaggio** e le classificano, a seconda della qualità dei servizi offerti, in *strutture da 1 a 5 stelle*.

La zona oggetto dell'intervento ha una superficie complessiva di circa 25.000 mq ed è situata in un'area con caratteristiche naturali marcate, ma allo stesso tempo a stretto contatto con le strutture del centro urbano di Alba di Canazei.

L'intenzione progettuale della Committenza è quella di sviluppare un'area campeggio destinata a quello che comunemente viene definito "Glamping". La volontà è quella di abbinare la ricettività classica delle piazzole per camper e tende alla ricettività in bungalow, baite, stanze e case sugli alberi e di completare l'offerta con i servizi classici più richiesti dagli ospiti: bar-ristoro, strutture e attrezzature sportive, zona benessere, spazi a servizio di bambini e ragazzi.

L'organizzazione degli spazi e delle strutture sopra citate è meglio descritta negli elaborati grafici allegati alla presente relazione. Il progetto si propone di rispettare la naturale conformazione del terreno, separato in due macro-aree da un avvallamento naturale con presenza di vegetazione ad alto fusto in grado di mantenere una marcata divisione delle diverse funzioni alle quali vengono destinate le singole zone.

In termini di ricettività l'intenzione della committenza è quella di prevedere dei numeri contenuti per evitare di congestionare eccessivamente gli spazi e per creare ampie aree di contatto con l'ambiente.

L'intero progetto è volto a creare un contatto con la natura, il bosco, il prato e l'acqua, senza trascurare il comfort che la tecnologia che si può garantire al giorno d'oggi e il piacere che la gastronomia del Trentino può aggiungere.

**Il piano attuativo pone come obiettivo massimo raggiungibile quello della realizzazione di un campeggio a 5\* e come obiettivo minimo quello della realizzazione di un campeggio a 4\*,** così come da indicazioni della Giunta Comunale di Canazei, Comunicazione prot. n. c\_b579-13/04/2023-0002546/P del 13 aprile 2023. Sarà la successiva fase di progettazione (Progetto definitivo) a stabilire la classifica definitiva del nuovo campeggio.

**La ricettività massima proposta per l'area è individuata in 360 unità distribuite sui 24.460 mq di superficie del lotto, ben al di sotto dei parametri previsti dalla normativa provinciale (978 unità per un campeggio a 1 stella, 489 unità per un campeggio a 5 stelle).**

Le intenzioni sopra esplicitate sono meglio descritte nei capitoli seguenti e negli elaborati allegati alla presente relazione tecnica.

## **DESCRIZIONE DEL CONTESTO, DEL PROGETTO E DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI**

L'area di progetto è posizionata su un pendio con orientamento sud-nord posto in prossimità della funivia del Ciampac, presso il centro abitato di Alba di Canazei, ed è caratterizzata da due porzioni di terreno con superficie a prato, separate tra loro da un avvallamento. Verso nord, ossia verso il torrente Avisio, l'area è delimitata da una rampa a pendenza più elevata, in gran parte ricoperta da alberature. Anche verso il Rio Contrin, situato ad est dell'area, il terreno digrada con delle rampe alternate ad un tratto pianeggiante posto a quota inferiore.

Le due porzioni di terreno sono quasi totalmente prive di alberature. Queste ultime si concentrano principalmente lungo il perimetro, dove il terreno ha pendenza maggiore, e sull'avvallamento centrale che le divide.

L'area in oggetto nella pianificazione del comune di Canazei è stata destinata a campeggio già da diversi anni. In passato è stato depositato un piano attuativo (*approvato, nella sua ultima variante, dalla Commissione Comprensoriale per la Tutela del Paesaggio con delibera n° 60/2005 il 12.04.2005*) ed un successivo progetto dettagliato per lo sfruttamento della stessa, che però non ha mai trovato realizzazione.

Rispetto ai progetti precedentemente presentati, che prevedevano uno sfruttamento intensivo dell'area con il posizionamento di molte piazzole per camper, tende e roulotte, secondo gli standard definiti dalla L.P. 4 OTTOBRE 2012, N.19 LEGGE PROVINCIALE SUI CAMPEGGI 2012, si è deciso di cambiare direzione, orientandosi verso una scelta che garantisca uno standard qualitativo della struttura molto più elevato. Questa scelta è stata ritenuta anche più compatibile con la valenza naturalistica dell'area, che viene considerata come un vero e proprio valore aggiunto.

Sotto questo punto di vista la struttura va a differenziarsi dal resto delle strutture di questa tipologia già presenti in Val di Fassa, permettendo di offrire una scelta più ampia dal punto di vista turistico. La ricettività indicata nel piano attuativo (max 360 utenti) infatti risulta decisamente ridotta rispetto agli standard previsti.

Questa scelta, che si ottiene riducendo il numero di piazzole e unità abitative, dà la possibilità di mantenere una superficie non utilizzata più ampia e quindi lasciata il più possibile naturale, in particolar modo per quanto riguarda le parti con elevata pendenza e coperte da alberature, visto

che un utilizzo di queste zone implicherebbe l'abbattimento di tutti gli alberi, nonché massicci movimenti di terra.

Le zone ricoperte da alberature verranno mantenute per gran parte allo stato naturale, o a limite potranno essere utilizzate per la sistemazione di case sull'albero. Anche la disposizione delle piazzole e delle unità abitative è stata pensata per adattarsi alla morfologia del terreno: le piazzole seguono la pendenza naturale e saranno raccordate tra loro il più possibile con rampe verdi, in modo da ridurre la necessaria costruzione di muretti di contenimento; diverse unità abitative inoltre sono state posizionate in volumi seminterrati sfruttando i dislivelli di terreno, così come i bagni riservati alle piazzole per i quali si prevede una copertura sistemata a verde, così come per tutti gli altri volumi interrati, come ad esempio il grande parcheggio sistemato in posizione baricentrica.

I collegamenti per raggiungere le unità abitative, ove possibile, vengono previsti interrati: è possibile raggiungere parte delle unità abitative e il centro benessere dall'edificio pluriuso, ove è posizionata la reception e dal parcheggio, passando completamente sottoterra. Questo ha consentito di ridurre i percorsi carrabili al minimo.

E' stata prevista un'unica strada, con una diramazione, per accedere a tutte le piazzole ad al blocco suite posizionato a monte dell'area.

#### ORGANIZZAZIONE DELL'AREA:

L'ingresso principale alla struttura è posto a nord-ovest. La viabilità esistente in tale zona verrà potenziata, come da accordi con le proprietà limitrofe, seguendo le precise indicazioni ricevute dall'Amministrazione Comunale.

Il piano attuativo prevede sostanzialmente la suddivisione dell'area in due parti, seguendo la naturale divisione rappresentata dall'avvallamento alberato posto al centro:

- la parte vicino all'ingresso, ad ovest, sarà destinata principalmente per la sosta di camper, roulotte o tende. In quest'area infatti possono trovare posto un numero di piazzole che può variare a seconda della dimensione delle stesse. **La ricettività massima prevista per quest'area è pari a 180 unità** (45 piazzole per un equipaggio medio di 4 utenti).

Le piazzole, che ovviamente dovranno avere una parte pianeggiante per lo stazionamento dei camper, sono disposte su più livelli seguendo l'andamento del terreno. Nell'area delle piazzole dovranno essere localizzati più volumi: alcuni, di dimensione minore, per i bagni privati riservati alle piazzole, che saranno, per quanto possibile, seminterrati e con tetto verde, in modo da ridurre l'impatto visivo ed un volume maggiore, situato in posizione baricentrica rispetto alle piazzole, ove sono stati previsti i bagni comuni ed alcuni locali di servizio quali lavabiancheria, lavastoviglie, ecc.

- Sul lato est, in posizione quindi più appartata rispetto all'ingresso, saranno posizionati gli chalet/bungalow e le suite/camere, **dimensionati con capacità ricettiva minore o uguale al 50% della ricettività totale, ovvero 180 unità, e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla L.P. 4 OTTOBRE 2012, N.19 LEGGE PROVINCIALE SUI CAMPEGGI 2012.**

Le unità abitative si distinguono in più categorie.

Gli chalet potranno essere di varie tipologie, a uno o due piani. Gli chalet a due piani saranno posizionati principalmente lungo il pendio, in modo da adattarsi all'andamento del terreno.

Nella parte più a monte dell'area è prevista la costruzione di un blocco con 10 suite/camere e spazi comuni riservati. A sud est vengono sistemati più blocchi composti da suite/camere semi-interrate e baite (bungalow) collegate tra di loro ed al parcheggio mediante percorsi interrati. I blocchi di baite sono intervallati da un blocco destinato al wellness che ha uno sviluppo prevalentemente interrato con affacci sia verso il rio Contrin che verso il rio Ciampac che sull'ampia area a prato.

Sul lato a nord della parte ovest viene previsto il centro servizi, ove sostanzialmente saranno posizionati, oltre al parcheggio, anche alcuni servizi comuni quali la reception, il market, il locale con servizio ristorazione/bar, la principale zona benessere e piscine, alcune sale comuni necessarie a completare l'offerta per gli ospiti e, in posizione defilata, le camere per il personale.

All'ultimo piano del blocco servizi sono stati previsti l'alloggio gestore, alcune unità abitative e stanze per il personale.

Il progetto prevede la realizzazione di un centro benessere principale posizionato all'interno del blocco servizi principale dotato di vasche di diverso tipo e piscina, adatto ad accogliere le famiglie

con ragazzi e bambini (WELLNESS for KIDS) e alcune strutture minori con saune, bagni turchi, vasche e quant'altro, collegate direttamente alle unità abitative e più adatte ad accogliere un pubblico adulto (ADULTS SPA WELLNESS).

Il parcheggio interrato funge da collegamento tra le due zone del piano attuativo, in quanto da esso si dipartono anche una serie di corridoi di collegamento, sempre interrati. Per questo motivo è stato posizionato a cavallo dell'avvallamento centrale, che solo in questo punto verrà "coperto" e sistemato a verde.

## DATI TECNICI DI PROGETTO E ASPETTI PROGETTUALI DA NORMATIVA

Di seguito un riepilogo ed un esplicitazione di quelli che sono i principali parametri proposti per il presente piano attuativo. I parametri sono derivati e ricavati:

1. dallo sviluppo delle indicazioni avute dalla committenza,
2. dalla applicazione della **L.P. 4 ottobre 2012, n.19 Legge Provinciale sui Campeggi 2012 - Disciplina della ricezione turistica all'aperto e modificazioni della legge provinciale 28 maggio 2009, n. 6, in materia di soggiorni socio-educativi e ss.mm.ii. e dal relativo DPP 15 luglio 2013, n 12-114/Leg Regolamento di esecuzione della legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 19, concernente la ricezione turistica all'aperto.**
3. da un confronto costruttivo svolto di pari passo con l'Amministrazione Comunale, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT e il Servizio Turismo (ramo ricettività) della PAT.

Nel complesso, le regole proposte per il presente piano attuativo rispecchiano fedelmente quanto indicato nel **Regolamento di esecuzione della legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 19, concernente la ricezione turistica all'aperto, salvo imporre delle condizioni più restrittive sulla qualità complessiva del servizio offerto, prevedendo:**

- **una classifica minima pari a 4\*** (così come da indicazioni della Giunta Comunale di Canazei, Comunicazione prot. n. c\_b579-13/04/2023-0002546/P del 13 aprile 2023);
- **una ricettività massima all'incirca dimezzata rispetto a quanto consentito dalla normativa provinciale.**

### PARAMETRI PROPOSTI:

- TIPOLOGIA DI CAMPEGGIO AMMESSA: *Campeggio o Campeggio villaggio* ai sensi del **COMMA 2 DELL'ART. 3 DELLA LEGGE PROVINCIALE 4 OTTOBRE 2012, N. 19**
- SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL PIANO ATTUATIVO: il piano attuativo riguarda una *superficie complessiva di 24.460 mq.* La superficie complessiva delle particelle è corrispondente a circa 27.000 mq ma il presente piano attuativo prevede di tralasciare le aree ricadenti in alveo e le zone particolarmente scoscese presenti sul lato di valle della zona interessata,

così come previsto dal comma 3 dell'art. 49 della **L.P. 15 DEL 4 AGOSTO 2015** (Il piano attuativo può apportare lievi modificazioni ai perimetri delle zone individuate dal PRG per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree, di ridotte dimensioni e di collocazione periferica, che, per la loro conformazione, non sono suscettibili di razionale utilizzazione a fini edificatori)

- **TIPOLOGIA DI RICETTIVITA'**: come previsto dai commi 2 e 3 dell'art. 4 della **L. P. 4 OTTOBRE 2012, n. 19**, (con esclusione delle piazzole attrezzate con strutture fisse di appoggio)
- **TIPOLOGIA, STRUTTURE, RICETTIVITA', SERVIZI, CARATTERISTICHE, DOTAZIONI, ALLESTIMENTI, ALLOGGIO DEL GESTORE, etc...:** quanto ammesso dalla **L. P. 4 OTTOBRE 2012, n. 19** e dal relativo DPP 15 luglio 2013, n 12-114/Leg Regolamento di esecuzione della legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 19 (vedi Capo I, II, III, IV, V), concernente la ricezione turistica all'aperto **con esclusione dei campeggi ad 1\*, dei campeggi a 2\* e dei campeggi 3\* e con la ricettività massima riepilogata nella tabella sotto riportata:**

#### TABELLA RICETTIVITA MASSIMA DA PIANO ATTUATIVO

SUPERFICIE TOTALE DESTINATA A CAMPEGGIO (mq)	24 460
--	--------

	limiti imposti da DPP 15 luglio 2013, n 12-114/Leg Regolamento di esecuzione della legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 19 n°max utenti	Limiti imposti da piano attuativo n°max utenti
1 STELLA	978	non previsto
2 STELLE	978	non previsto
3 STELLE	815	non previsto
4 STELLE	698	360
5 STELLE	489	360

- **MODALITÀ DI REALIZZAZIONE:** l'intero lotto potrà essere edificato in più stralci/step successivi purché l'edificazione parziale proposta garantisca la classifica minima di **4\*** stelle.

## PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Ai fini della definizione dei parametri urbanistici dell'intero lotto del piano attuativo si definiscono i seguenti limiti derivati dallo sviluppo planivolumetrico proposto nelle tavole grafiche allegate.

- Parametri edificatori:

PARAMETRI GENERALI DELL'AREA	
Superficie lotto	28 685 mq
Superficie piano attuativo	24 460 mq
Distanza minima dai confini	> 5 m
Distanza minima tra gli edifici	> 3 m
Uf	Parametro base: 0.17 mq/mq Premialità alla qualità dell'intervento: +0.03 mq/mq rispetto la parametro base se si raggiungono le 4*; +0.06 mq/mq rispetto la parametro base se si raggiungono le 5*
PARAMETRO DI RICETTIVITA: L.P. 4 ottobre 2012, n.19 Legge Provinciale sui Campeggi 2012	RAPPORTO MAX UNITA' ABITATIVE/ PIAZZOLE= 1/1
H max	Definita per le singole zone
H fronte	Definita per le singole zone
Vol interrati	I volumi interrati destinati a servizi, autorimessa, depositi e vani tecnici sono sempre ammessi all'interno del piano attuativo. Volumi interrati con destinazione diversa da vani tecnici, autorimessa e depositi sono ammessi all'interno del piano attuativo nel limite del 100% rispetto ai volumi fuori terra
Dotazione min. parcheggi	Secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico edilizio e dal D.P.P. 15 luglio 2013, n. 12-114/Leg) Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati si stabilisce che gli stessi non concorrono alla deficinzione dell'Uf max stabilito dalle presenti norme.

- I manufatti presenti e non accatastati possono essere demoliti;
- L'intero lotto potrà essere edificato in più stralci/step successivi purché l'edificazione parziale proposta garantisca la classifica minima di 4\* stelle;
- Vista la complessità del progetto, in fase di definizione del progetto definitivo, per esigenze non previste in questa fase di progettazione, è consentito, nel rispetto della S.U.N

massima ammessa mediante l'indice  $U_f$ , un incremento del 10% rispetto ai parametri urbanistici definiti nel piano attuativo; inoltre, fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, sono ammessi:

- modifiche non sostanziali, del posizionamento di edifici, della viabilità interna, delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli stessi;
- spostamento dei piani orizzontali dei singoli edifici e relativa conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno;
- modifiche nella forma e dimensioni del sedime degli edifici.

Gli elaborati grafici individuano una suddivisione dell'area in diverse zone; per ogni zona viene specificata la tipologia di edifici ammessa, le caratteristiche principali (tipo di copertura, materiali ammessi, funzioni, ecc.) ed i dati urbanistici quali H fronte e n. di piani. Di seguito si riportano le principali norme definite per le varie tipologie.

<b>AREA PIAZZOLE</b>	
RICETTIVITA' MAX	180 utenti
BAGNI RISERVATI ALLE PIAZZOLE	- h max = n.1 piani fuori terra - h max fronte 3 m - copertura piana sistemata a verde o tetto con una o più falde in legno e lamiera  <b>MATERIALI AMMESSI:</b> - involucro: finiture in intonaco colori neutri, rivestimento in legno, rivestimento in lamiera - parapetti: legno, acciaio o vetro
BAGNI E SERVIZI COMUNI	- h max = n. 2 piani fuori terra - h max fronte 7.0 m  <b>MATERIALI AMMESSI</b> - copertura: manto di copertura in lamiera, legno - involucro: finiture in intonaco colori neutri, rivestimento in legno, rivestimento in lamiera  <b>FUNZIONI</b> Le funzioni e la distribuzione interna dei locali in questa fase progettuale è da ritenersi indicativa e potrà essere modificata/definita in fase di progetto definitivo

PIAZZOLE accessibili con automezzi	- sup. piazzole: min 50 mq , max 250 mq  MATERIALI AMMESSI - pavimentazione a verde o materiali permeabili - rampe sistemate a verde - muretti di contenimento dove necessari - parapetti e/o recinzioni in legno o acciaio
PIAZZOLE NON accessibili con automezzi	- sup. piazzole: min 30, max 200 mq  MATERIALI AMMESSI - pavimentazione a verde o materiali permeabili - rampe sistemate a verde
<b>AREA SERVIZI COMUNI</b>	
CENTRO SERVIZI	- h max = n.4 piani fuori terra - h max fronte 11,50 m  - è ammessa la realizzazione di terrazze/logge coperte e scoperte  MATERIALI AMMESSI - copertura: manto di copertura in lamiera, legno - involucro: finiture in intonaco colori neutri, rivestimento in legno, rivestimento in lamiera  FUNZIONI Le funzioni e la distribuzione interna dei locali in questa fase progettuale è da ritenersi indicativa e potrà essere modificata/definita in fase di progetto definitivo
<b>AREA CHALET/SUITE/SERVIZI COMUNI</b>	
RICETTIVITA' MAX	180 utenti

<p>CHALET-BAITE</p>	<p>Singoli edifici o gruppi di edifici con copertura a due falde che possono essere collegati con corridoio/spazi comuni con copertura a due falde o piana</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- h max = n.2 piani fuori terra</li> <li>- h max del fronte = 7.50 m</li> <li>- copertura a 2 falde o piana,</li> <li>- sono ammessi abbaini e finestre a tetto</li> <li>- è ammessa la realizzazione di terrazze/logge coperte e balconi</li> <li>- è ammessa la realizzazione di corpi di collegamento, corridoi e spazi comuni con copertura a due falde o piana</li> <li>- è ammessa la realizzazione di volumi interrati/seminterrati con tutte le destinazioni coerenti con il campeggio e i servizi connessi</li> </ul> <p>- sup netta interna delle singole unità abitative <math>\leq</math> 40-50 mq (a seconda della classificazione del camping)</p> <p><b>MATERIALI AMMESSI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- copertura: manto di copertura in lamiera, legno</li> <li>- involucro: finiture in intonaco colori neutri, rivestimento in legno, rivestimento in lamiera</li> </ul> <p><b>FUNZIONI</b></p> <p>Le funzioni e la distribuzione interna dei locali in questa fase progettuale è da ritenersi indicativa e potrà essere modificata/definita in fase di progetto definitivo. Le singole strutture possono accogliere sia unità abitative (una o più) che servizi comuni (wellness, soggiorni, taverne, locali x bambini, depositi, locali tecnici, stalle, etc...)</p>
<p>EDIFICIO DESTINATO AD OSPITARE UNITÀ ABITATIVE DI TIPO CAMERE (EX CORPO SUITE 1)</p>	<p>Edificio formato da due corpi con copertura a due falde collegati da corridoio/spazi comuni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sup netta interna delle singole unità abitative <math>\leq</math> 40-50 mq (a seconda della classificazione del camping)</li> <li>- h max n.3 piani fuori terra</li> <li>- h max fronte 8,50 m</li> <li>- è ammessa la realizzazione di terrazze/logge coperte e scoperte e/o balconi</li> <li>- è ammessa la realizzazione di volumi interrati/seminterrati con tutte le destinazioni coerenti con il campeggio e i servizi connessi</li> </ul> <p><b>MATERIALI AMMESSI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- copertura: manto di copertura in lamiera, legno</li> <li>- involucro: finiture in intonaco colori neutri, rivestimento in legno, rivestimento in lamiera</li> </ul> <p><b>FUNZIONI</b></p> <p>Le funzioni e la distribuzione interna dei locali in questa fase progettuale è da ritenersi indicativa e potrà essere modificata/definita in fase di progetto definitivo. Le singole strutture o i blocchi di strutture possono accogliere sia unità abitative che servizi comuni (wellness, soggiorni, cucine, taverne, locali da gioco, depositi, locali tecnici, stalle, etc...)</p>

CASE SUGLI ALBERI	In alternativa alle tipologie sopra elencate, per il raggiungimento della ricettività prevista, è possibile realizzare delle case sugli alberi, ai sensi dell'art. 8 bis della L.P. 19/2012 e secondo i criteri stabiliti dal D.P.P. 20/10/2015 n. 16-20 Leg Regolamento di esecuzione dell'articolo 8 bis della legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 19: Disciplina delle case sugli alberi nell'ambito dell'offerta turistica ricettiva" e modificazioni ad altre disposizioni regolamentari in materia di ricettività e agriturismo.
-------------------	---

## **ALLACCIAMENTO ALLE RETI**

È stato predisposto apposito elaborato, la *Tav.10-Planimetria dei sottoservizi SDP*, ove viene specificata la distribuzione delle varie reti all'interno dell'area al fine di servire tutti gli edifici presenti, nonché le piazzole per la sosta di camper/tende, come previsto dalla normativa del settore.

La *Tav.10-Planimetria dei sottoservizi SDP* prevede che tutte le reti, ad esclusione di un ramale secondario di fognatura, si sviluppino a partire dal lembo nord della particella di proprietà del campeggio. Tale punto è stato individuato di comune accordo con l'Amministrazione Comunale, La Ciampac Spa, la Sitc Spa e la Queen Immobiliare quale punto di accesso della nuova strada pubblica e quale punto di arrivo di tutti i sottoservizi e delle reti.

La *Tav.10-Planimetria dei sottoservizi SDP* evidenzia anche il percorso di posa di una condotta secondaria di fognatura lungo la strada arginale che costeggia il torrente Avisio a valle della confluenza Avisio-Contrin. Tale ramale di fognatura ha la funzione di garantire un funzionamento della rete fognaria a gravità anche delle zone che per collocamento e quota necessiterebbero altrimenti di una stazione di pompaggio per essere reintrodotte nella rete principale delle acque nere.

## **SPAZI PARCHEGGIO**

Il dimensionamento degli spazi parcheggio è effettuato nel rispetto delle indicazioni della **L.P. 15 DEL 4 AGOSTO 2015 (LEGGE PROVINCIALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO)** e secondo le disposizioni previste dal DPP 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg (Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15).

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati, anziché realizzare parcheggi in superficie, si stabilisce che gli stessi non concorrono alla definizione dell'Uf max stabilito dalle presenti norme.

## **AMBITI ECOLOGICI**

Una parte dell'area di lottizzazione ricade, nel PRG vigente del Comune di Canazei, in AREE DI PROTEZIONE FLUVIALE – AMBITI FLUVIALI DI INTERESSE ECOLOGICO DEL PGUAP, in conformità alle disposizioni contenute nel Piano Urbanistico Provinciale e sulla base degli AMBITI FLUVIALI DI INTERESSE ECOLOGICO definiti dal PGUAP, come definito al comma 1 dell'art. 83 delle Norme di Attuazione del Prg.

Il Piano attuativo non propone opere di rilievo nelle AREE DI PROTEZIONE FLUVIALE.

La *Tav.12–Ambiti fluviali SDP* evidenzia gli accorgimenti concordati con i funzionari del servizio APPA della PAT in fase di sviluppo del progetto.

## **VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE (VIA)**

Ai sensi del COMMA 8 DELL'ALLEGATO IV *PROGETTI SOTTOPOSTI ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DI COMPETENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO* DEL TITOLO II DEL D.LGS. 3 APRILE 2006, N. 152 NORME IN MATERIA AMBIENTALE il piano di lottizzazione non ha la necessità di valutazione di impatto ambientale, avendo una superficie complessiva inferiore a 5 ettari:

### *8. Altri progetti*

a) *[omissis]*

*[...]*

q) *terreni da campeggio e caravaning a carattere permanente con capacità superiore a 300 posti roulotte caravan o di superficie superiore a 5 ettari\*.*

\*I parametri sopra elencati si dimezzano nel caso specifico in quanto l'area è Classificata "Zona Forestale".

Il Piano attuativo prevede di intervenire su un lotto inferiore ai 2.5 ettari con capacità ricettiva di circa 45 posti roulotte caravan, pertanto non necessita di verifica di assoggettabilità VIA come chiarito con parere dell'APPA (fascicolo n°17.6/2021-221)

## CARTA DELLA PERICOLOSITA' DELLA PAT

Per quanto riguarda la Carta di Sintesi della Pericolosità della PAT l'intera area ricade in una zona classificata PENALITÀ APP - DA APPROFONDIRE, per pericolosità torrentizia.

Per gli approfondimenti si rimanda allo specifico STUDIO DI COMPATIBILITA' a firma del geol. Valle Claudio, approvato da parte dei Servizi competenti della PAT, e agli elaborati grafici allegati che descrivono nel dettaglio le opere di protezione idraulica proposte e concordate nel corso dei sopralluoghi svolti al fine rendere l'intervento compatibile con la Carta di Sintesi della Pericolosità della PAT.

Il tecnico

Ing. Thomas Amplatz

