

COMUNE DI CANAZEI
PROVINCIA DI TRENTO

COMUN DE CIANACEI
PROVINCIA DE TRENT



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA **RAFFRONTO**

Approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.P. 15/2015 - VARIANTE NON SOSTANZIALE al PRG

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)*

~~Adozione preliminare~~
Adozione definitiva

PROGETTO REDATTO DA:
Arch. Ongari Andrea

Sommario

1	PREMESSA.....	2
2	CONTENUTI – INTEGRAZIONE DELL’ART.58 TER DELLE NORME DI ATTUAZIONE.....	2
3	RAFFRONTO CARTOGRAFICO	3
4	RAPPORTO AMBIENTALE E RENDICONTAZIONE URBANISTICA	3
5	VERIFICA DELL’INTERFERENZA CON LA CSP	3
6	VERIFICA DELLE AREE GRAVATE DA USO CIVICO.....	4
7	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ ALLA PROCEDURA DI VIA	4
8	AMBITI ECOLOGICI.....	4
9	VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	4

1 PREMESSA

La presente **Variante non sostanziale** al PRG è sviluppata al fine di definire i parametri urbanistici dell'area destinata a D11 – Aree per campeggio, riportata nella cartografica vigente, e normata dall'*art. 58Ter - D11 Aree per campeggio* delle NTA del PRG vigente.

Più precisamente, l'*art. art. 58Ter* delle NTA del PRG vigente, al punto 5, stabilisce che: *“La realizzazione dell'area a campeggio 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”*.

La presente Variante non introduce dunque modifiche cartografiche, in quanto l'area in oggetto ricade in area destinata a campeggio sin dal PRG vigente dal 1996, ma vuole definire i parametri urbanistici necessari alla “definizione delle caratteristiche architettoniche e distributive dell'intervento, con particolare attenzione alla definizione di un rapporto equilibrato tra spazi aperti e costruito”.

~~Lo sviluppo degli elaborati grafici e delle relazioni tecniche del piano attuativo sopra citato, nel rispetto 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, ha consentito di individuare chiaramente le caratteristiche architettoniche e distributive dell'intervento in coerenza con le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale di Canazei e della Commissione del Comun General de Fascia per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio e, di conseguenza, di tradurle nei parametri urbanistici che vengono definiti nella presente modifica all'art. 58Ter delle Norme di Attuazione del PRG di Canazei.~~

L'adozione definitiva analizza e recepisce le indicazioni e le osservazioni pervenute in fase di Conferenza di Pianificazione del giorno 17 aprile 2024, convocata con nota prot. n. 298690, e con riferimento al Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT prot. n. c_b579-20/05/2024-0003339/A.

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, così come riportato nel documento di raffronto delle norme (vedi *Capitolo 2* della presente relazione *Contenuti – Integrazione dell'art. 58 Ter delle Norme di Attuazione*).

Nella presente relazione illustrativa è stato introdotto, rispetto al documento presentato in sede di adozione preliminare, il *Capitolo 9 Verifica sotto il profilo urbanistico e paesaggistico*, al fine di integrare la relazione illustrativa precedentemente presentata esplicitando le scelte progettuali e le motivazioni che hanno portato all'individuazione delle tipologie di ricettività e degli indici introdotti in normativa e fornire chiarimenti in merito alle altezze definite per alcune tipologie di edifici.

2 CONTENUTI – INTEGRAZIONE DELL'ART.58 TER DELLE NORME DI ATTUAZIONE

La modifica all'art. 58Ter delle Norme di Attuazione del PRG di Canazei introduce e definisce i seguenti aspetti/parametri:

- interventi ammessi;

- parametri urbanistici ed edilizi: Uf, H max;
- spazi parcheggio.

La modifica all'art. 58Ter delle Norme di Attuazione del PRG di Canazei è elaborata in coerenza con le norme provinciali, il RUEP e in funzione di scelte fatte dall'Amministrazione Comunale di Canazei al fine di garantire una ricettività elevata dal punto di vista qualitativo (4* o 5*).

~~con quanto definito nei documenti del 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) di seguito elencati:~~

- ~~• relazione tecnica (adeguata alle indicazioni della Giunta Comunale di Canazei);~~
- ~~• relazione tecnica integrativa (a seguito dell'adozione del PRG 2018 di Canazei);~~
- ~~• elaborati grafici di progetto;~~
- ~~• studio di compatibilità idraulica e geologica;~~
- ~~• relazione tecnica opere di protezione idraulica a corredo dello studio di compatibilità;~~
- ~~• elaborati grafici – opere di protezione idraulica;~~
- ~~• relazione tecnica delle opere previste in fascia di rispetto;~~
- ~~• elaborati grafici – opere previste in fascia di rispetto;~~
- ~~• relazione geologica e di compatibilità da crolli;~~
- ~~• relazione geotecnica;~~
- ~~• dichiarazione – visto di corrispondenza servizio turismo;~~
- ~~• dichiarazione – prevenzione incendi.~~

3 RAFFRONTO CARTOGRAFICO

La presente Variante non sostanziale non introduce modifiche cartografiche rispetto al PRG Vigente.

4 RAPPORTO AMBIENTALE E RENDICONTAZIONE URBANISTICA

La presente Variante non sostanziale non è soggetta a Valutazione Strategica o a rendicontazione urbanistica in quanto rientra tra i casi di esclusione di cui all'art.3 bis comma 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 14 settembre 2006, n° 15-68/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'art.11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n°10”.

5 VERIFICA DELL'INTERFERENZA CON LA CSP

La presente Variante non sostanziale non introduce modifiche cartografiche rispetto al PRG Vigente, l'interferenza con la CSP è comunque valutata nei documenti, negli elaborati e negli studi di compatibilità a corredo del Piano attuativo ed è definita nella Determinazione del Dirigente 2022-S013-00570 – Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – PAT per l'individuazione della classe di penalità dell'area oggetto degli interventi – Approvazione piano attuativo per realizzazione struttura ricettiva nuovo campeggio sulle pp. ff. 1344-1346-1356-1357 in località Alba di Canazei.

6 VERIFICA DELLE AREE GRAVATE DA USO CIVICO

Il 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) non interessa e non interferisce con aree gravate da uso civico.

7 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ ALLA PROCEDURA DI VIA

Ai sensi del comma 8 dell’allegato IV, Progetti sottoposti alla verifica di assoggettabilità 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 ATTUATIVO in questione non ha la necessità di valutazione di impatto ambientale, avendo una superficie complessiva inferiore a 5 ettari. Il Piano attuativo infatti 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).

8 AMBITI ECOLOGICI

Una porzione ridotta dell’area destinata a “D11-Aree per campeggio” si sovrappone all’ambito ecologico fluviale elevato del torrente Avisio, per una fascia di ampiezza variabile tra i 0 e i 15 metri circa. Il PIANO ATTUATIVO, così come descritto negli elaborati che lo compongono, ha affrontato tale tematica; infatti nella fascia di ambito ecologico fluviale del torrente Avisio non sono previste opere di rilievo.

Va peraltro specificato che il Piano attuativo prevede altre due misure che sono da ritenersi positive per l’ambito ecologico fluviale, in quanto:

- propone il ripristino della continuità della zona ripariale in sinistra orografica dell’Avisio con quella del Rio Contrin, come da indicazioni dei Servizi Competenti della PAT, mediante piantumazione di vegetazione (Tav 12);
- prevede l’accesso dell’area campeggio da una strada laterale esistente, evitando la realizzazione della strada prevista nel PRG che avrebbe comportato sicuramente l’eliminazione di gran parte della vegetazione esistente nella fascia fluviale.

9 VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

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 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 si inserisce la tabella A con un conteggio di riferimento di SUN che è alla base del calcolo dell'indice di edificazione introdotto.

Le scelte fatte dall'Amministrazione Comunale in base alle normative vigenti della PAT e le caratteristiche dell'area sono le seguenti:

- 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 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 SUPERFICIE COMPLESSIVA: pari a *24.460 mq.*

La scelta fatta dall'Amministrazione, al fine di ammettere solo ricettività di alta qualità, è volutamente più restrittiva rispetto a quanto indicato dalla norma provinciale:

- la CLASSIFICA E LA RICETTIVITA MASSIMA: stabilendo la possibilità di realizzare campeggi a 4* o 5* stelle con una ricettività massima di 360 utenti (da recepire nel Piano Attuativo).

La ricettività massima, calcolata con la formula "SUN/mq min per persona" con riferimento alla norma del Servizio Turismo, considerando la superficie del Piano Attuativo pari a 24460 mq, sarebbe pari a 489 utenti per una ricettività 5* (50 mq per persona) e 699 utenti per una ricettività 4* (35 mq per persona). L'Amministrazione stabilisce il parametro di ricettività massima prevista pari a 360 utenti, per garantire una ricettività di alto livello, quindi con una superficie minima per persona pari a circa 68 mq.

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 tipologia di ricettività prevista dalla normativa.

L'area del Piano Attuativo, al fine di valorizzare il contesto e considerando una ricettività di 360 utenti (come da indicazione dell'Amministrazione), 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. Tenendo 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" 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 PAT - Servizio Turismo)	30	35	50
RICETTIVITA' MAX =	24460/ MQ	815	699
* 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	
* scelte dell'Amministrazione Comunale di Canazei (più restrittiva rispetto alla norma provinciale)			
SUP. UNITA' ABITATIVE (MQ)			
	3 STELLE	4 STELLE	5 STELLE
SUP. MIN . APPARTAMENTO E BUNGALOW (da Normativa PAT - Servizio Turismo)	27	28	30
SUP. MAX . APPARTAMENTO E BUNGALOW** (da Normativa PAT - Servizio Turismo)	40	40	50
** art. 4 L.P. 09/2012			
PIAZZOLE			
	3 STELLE	4 STELLE	5 STELLE
SUP MIN. > 100 MQ (da Normativa PAT - Servizio Turismo)		10%	20%
TABELLA "B" - STIMA DEGLI INDICI			
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL CAMPEGGIO <u>da Piano Attuativo</u>	24460,00	mq	
* INDICE DI EDIFICAZIONE (Uf) nel caso di realizzazione di un campeggio a 4 stelle <u>da Piano Attuativo</u>	0,20	mq/mq	
* INDICE DI EDIFICAZIONE (Uf) nel caso di realizzazione di un campeggio a 5 stelle <u>da Piano Attuativo</u>	0,23	mq/mq	
* scelte dell'Amministrazione Comunale di Canazei			
SUN complessiva nel caso di realizzazione di un campeggio a 4 stelle <u>da Piano Attuativo</u>	4892,00	mq	
SUN complessiva nel caso di realizzazione di un campeggio a 5 stelle <u>da Piano Attuativo</u>	5625,80	mq	
NUMERO DI UNITA' MAX	n°	45	
	3 stelle	4 stelle	5 stelle
SUP. MIN . APPARTAMENTO E BUNGALOW (da Normativa PAT - Servizio Turismo)	mq 27,00	28,00	30,00
SUP. MAX . APPARTAMENTO E BUNGALOW (da Normativa PAT - Servizio Turismo)	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 usufruire 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;
- appartamento del gestore.

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 TIPOLOGIA DI RICETTIVITA' prevista nel nuovo campeggio 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 accorpate ai camper in favore della restante tipologia di ricettività prevista dalla normativa.

Le tipologie di edifici previste nel campeggio sono: "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 destinati ad accogliere sia le unità abitative che i servizi o parte di essi, in particolare:

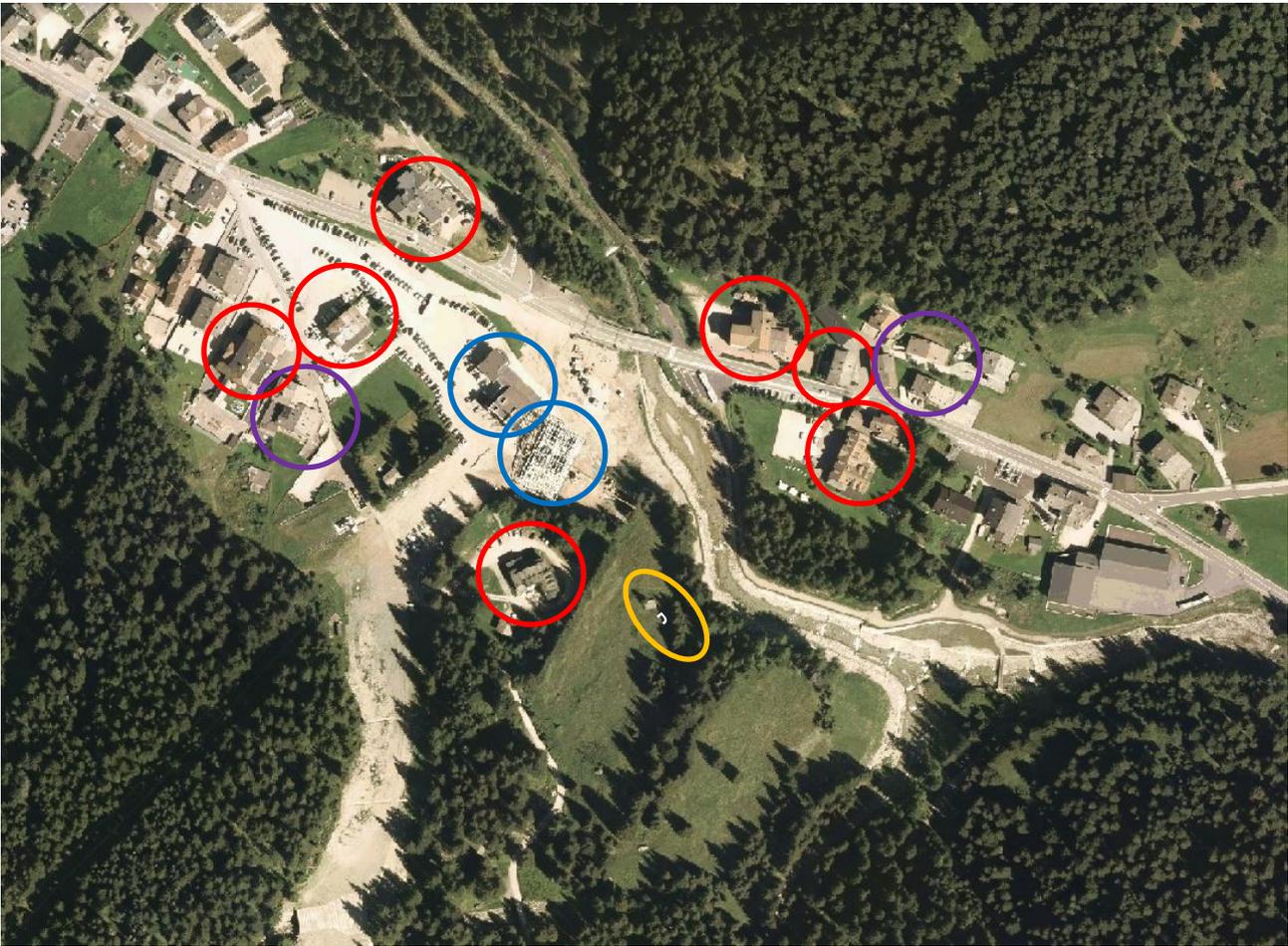
- le case sugli alberi sono destinate ad accogliere una unità abitativa;
- gli chalet baite e l’edificio destinato ad ospitare unità abitative di tipo camere sono progettati per una o più unità abitative su un massimo di due livelli, ai quali si aggiunge un livello seminterrato (per i servizi) laddove 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 organizzata 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 Comune di Canazei 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.

Si evidenzia 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 la realizzazione un Centro Servizi compatto, favorendo lo sviluppo verticale dell'edificio allo sviluppo orizzontale, ovvero favorendo la minor occupazione possibile di suolo libero che è ritenuto il vero valore aggiunto del futuro campeggio a 4 o 5 stelle e che 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, Garni 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 un'altezza superiore agli 11.50 m (cerchi blu); strutture residenziali che hanno un'altezza superiore agli 11.00 m (cerchi magenta).

3) Strada di accesso e relativa convenzione

La strada di accesso al campeggio ed ai lotti adiacenti, richiamata nella convenzione, ricade solo in piccola parte nell'area del piano attuativo. Tale porzione, in fase di adozione definitiva, è stata meglio evidenziata nelle tavole grafiche. La convenzione è relativa alla cessione di tale porzione di area al Comune di Canazei.

La restante parte di strada ricade su proprietà di terzi ed è già stata oggetto di accordi che il Comune di Canazei ha recentemente sottoscritto con tutti i soggetti coinvolti.

10

4) Volumi interrati

Il capoverso che definisce la costruzione dei volumi interrati (Vi) è scritto in analogia con tutti i capoversi degli articoli delle singole destinazioni di zona del PRG di Canazei. Con la speranza di chiarire una criticità che non si rileva, la norma è stata integrata con un richiamo al RUEP:

“È consentita la costruzione di volumi completamente interrati (Vi) nel rispetto del RUEP (Regolamento urbanistico-edilizio Provinciale).”

il tecnico:
Arch. Ongari Andrea