



# COMUNE DI POZZA DI FASSA

Comun General de Fascia

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

## VARIANTE AL P.R.G.

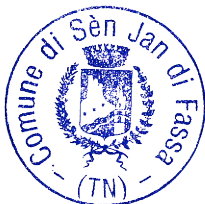
Piano di Riqualificazione Urbana e Ambientale

(Art. 50 L.P. 4 agosto 2015 n. 15)

GARDECCIA - CIAMPEDIE – PORTE NEIGRE - PASSO PRINCIPE

MAGGIO 2018

## RELAZIONE + NORME d'ATTUAZIONE

| Il Comune di Pozza di Fassa                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ADOTTATO CON DECRETO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO<br/>n. 117 dd. 21 maggio 2018</p>  | <div>ADOZIONE DEFINITIVA<br/>2018   05</div> <p>ELABORATO ADEGUATO ALLE CONDIZIONI DEL SERVIZIO URBANISTICA<br/>E TUTELA DEL PAESAGGIO - P.A.T.<br/>prot. S013 / 2018 / 491309 / 18.2.2-2018-30</p> |
| Il Tecnico                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                     |
| <div>ORDINE DEGLI ARCHITETTI<br/>DELLA PROV. DI TRENTO</div> <p>dott. arch. CESARE MICHELETTI<br/>ISCRIZIONE ALBO N° 698</p>                                                |                                                                                                                                                                                                     |



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il PRUA – **Piano di riqualificazione urbana ed ambientale del Catinaccio** è un piano attuativo d’iniziativa mista pubblico-privata volto a gestire ed orientare la riqualificazione degli insediamenti in quota delle Valli del Vajolet e di Vaél, nel massiccio del Catinaccio.

Il piano è promosso in modo coordinato dai Comuni di Pozza e Vigo di Fassa, ciascuno per i territori di propria competenza amministrativa, allo scopo di fornire gli stessi criteri di governo del territorio a tutto il territorio e coordinare una serie di interventi di riqualificazione ambientale ed insediativa - sia d’iniziativa pubblica che privata – al fine di concretizzare un progetto coerente di rigenerazione territoriale.

Il contesto territoriale del PRUA è l’ampia area naturale compresa fra i 1.700 e i 2.300 metri d’altitudine della Valle del Vajolet, ai piedi delle imponenti pareti del Catinaccio. In questa fascia altimetrica, caratterizzata dalla transizione fra foreste e praterie primarie, il turismo si sovrappone prepotentemente all’economia rurale di montagna. Qui convergono gli accessi in quota, le infrastrutture, le mete di attrazione ed i poli di concentrazione dei flussi dei visitatori; mancano tuttavia servizi adeguati a fronteggiare la pressione turistica ed a ridurre gli effetti negativi (sul paesaggio e sull’insediamento ma anche sull’ambiente).

Relativamente al territorio di Pozza, i perimetri del PRUA individuano in particolare quattro aree:

- la prima ricomprende le località di: Gardeccia, Ciamp, Còuler e Poz;
- la seconda le località di Prà Martin e parte di Ciampedie. Entrambe le aree sono relative alla fascia altitudinale dei 1.900 m/slm, dove si trovano piccoli aggregati di edifici, collegati ad attività rurali e ricettive;
- la terza e la quarta individuano invece aree di alta montagna, caratterizzate dalla presenza di rifugi alpini: Porte Neigre (2.200 m/slm) e Passo Principe (2.600 m/slm).

Còuler e Poz sono nuclei elementari costituiti da pochissimi edifici a carattere specialistico: Còuler è un nucleo rurale costituito da una malga, una casara ed un tobià, mentre Poz è costituito solo due edifici, entrambi abitazioni a carattere non permanente. Gardeccia e Ciamp presentano un insediamento d’alta quota a carattere stagionale, caratterizzato da una struttura fondiaria formata da appezzamenti di prato-pascolo presidiati da edifici raggruppati in piccoli nuclei di matrice rurale, ciascuno dominato dalla presenza di un rifugio alpino. La conca si pone al centro dell’eccezionale anfiteatro naturale della Valle del Vajolet, dominato dalle cime del Catinaccio e delle Torri del Vajolet, Patrimonio Mondiale UNESCO.

Le località di Porte Neigre e Passo Principe hanno il loro punto di forza nell’offrire situazioni straordinarie dal punto di vista paesaggistico e quindi memorabili. Presentano tuttavia alcune criticità insediative conseguenti alla mancanza di locali di appoggio per i rifugi alle quote più alte

(sostituiti da strutture provvisorie). Collocata in posizione centrale rispetto alle escursioni più impegnative ed interessanti dal punto di vista alpinistico di tutto il gruppo del Catinaccio, Gardeccia è uno dei pochissimi accessi alle Dolomiti Patrimonio Mondiale che presenta in quota una struttura insediativa storica e originale ancora leggibile e funzionante. Tuttavia, la fama dei luoghi e la grande frequentazione turistica hanno notevolmente impoverito il carattere insediativo originale, portando a situazioni di abbandono e degrado evidente delle strutture in disuso e degli edifici rurali, con conseguente compromissione della qualità insediativa e paesaggistica. Appare dunque opportuno valorizzare la vocazione di "centro" stanziale di tutto il sistema Catinaccio intervenendo sia sugli edifici esistenti – ripensandone in particolare gli affacci e facendo in modo che questi si pongano in relazione fra di loro -sia riqualificando gli spazi fra gli edifici stessi (slarghi, passaggi, piccole aree di sosta, arredi minimi come fontane e pavimentazioni), facendo in modo che creino un contesto a forte caratterizzazione montana.

Finalità del PRUA è coordinare una serie di interventi sugli edifici e sugli spazi aperti di relazione, puntando sul miglioramento delle qualità architettoniche ed insediative, in modo da valorizzare la vocazione di Gardeccia come l'unica vila sulla soglia d'ingresso al Patrimonio Mondiale UNESCO.

Gli obiettivi del PRUA sono la riqualificazione ambientale e la riqualificazione paesaggistico-insediativa. La prima è diretta a sostanziare l'obiettivo di certificazione ambientale d'area ed è focalizzata nel migliorare le prestazioni ambientali delle attività insediate per raggiungere il traguardo delle emissioni-zero e potenziare le attrezzature ed i servizi per contenere l'impatto del flusso dei visitatori. La seconda è finalizzata a rafforzare la corrispondenza del patrimonio edilizio esistente alla cultura insediativa del luogo (intendendo quest'ultima come modo specifico di insediarsi, che qui si realizza nel sistema di relazioni che legano gli edifici alla morfologia del suolo ed alla struttura degli spazi aperti) ed a rinvigorire, per la stagione estiva, l'equipaggiamento strutturale di supporto alle attività escursionistiche e ricreative. È prevista pertanto la rimozione e/o la ricollocazione dei volumi e degli edifici posti in posizioni inadeguate dal punto di vista paesaggistico-insediativo oppure inadatte alla valorizzazione delle prestazioni funzionali e paesaggistiche dell'area. Inoltre, per quanto riguarda Gardeccia, l'obiettivo è valorizzare il suo ruolo di porta d'ingresso al Patrimonio Mondiale UNESCO. Tale obiettivo potrà sostanziarsi ulteriormente con la realizzazione del previsto impianto di risalita Pèra-Gardeccia con funzione di sistema di accesso facilitato in quota, previsto dal Piano stralcio della mobilità della Val di Fassa. La possibilità – in prospettiva – di rendere praticabile a portatori di handicap anche la passeggiata di collegamento fra Gardeccia e Ciampedie (circa 3,00 Km con un dislivello di soli 40 m.) permetterà di collegare i nuclei del Catinaccio sulla quota dei 1.900 m/slm in un unico sistema accessibile a tutti.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La Variante al P.R.G. vigente ha comportato la redazione della **Tavola 5** con i nuovi perimetri delle aree sottoposte alla disciplina del Piano di Recupero Urbano e Ambientale in corrispondenza delle località Ciampedie, Gardeccia, Porte Neigre e Passo Principe, ed inoltre l'aggiornamento, nelle **norme di attuazione**, dell'**art. 23bis (Piano di Riqualificazione Urbana e Ambientale (PRUA))** dei nuclei insediativi d'alta quota del Catinaccio (Porte Neigre, Gardecia-Couler, Ciampedie).

In particolare l'art. 23 bis prevede (versione di raffronto con i paragrafi emendati):

1. *Gli ambiti di intervento (PII-PI2-PI3-PI4), individuati nella Tavola 5 della Variante 2017 al PRG – PEM da un apposito perimetro e cartiglio, sono compresi all'interno di un'area di grande interesse ambientale posta al limite del Patrimonio Dolomitico UNESCO. L'area, caratterizzata da un'eccezionale valenza paesaggistica, è oggetto di una grande frequentazione turistica. Negli ambiti oggetto di PRUA sono presenti una serie di strutture di servizio, alcune caratterizzate da pregio storico-insediativo. Gli ambiti necessitano di interventi di recupero ambientale e di riqualificazione insediativa, in coerenza con il più ampio piano di area vasta che prevede la riqualificazione ambientale e la valorizzazione paesaggistica e culturale del territorio del Catinaccio.*
2. *Tipologia: così come regolato dall'art. 50 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, i PRUA sono piani attuativi per la riqualificazione urbana e ambientale d'iniziativa mista pubblico-privata promossi dal Comune o da altri soggetti pubblici e privati per riqualificare il sistema insediativo ed ambientale.*
- ~~3. *Interventi ammessi: fino all'approvazione dei PRUA sono ammessi gli interventi previsti dal vigente Piano attuativo a fini generali Val San Nicolò e Gardeccia approvato dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 40 del 4 dicembre 2009, ad eccezione degli edifici identificati dal piano attuativo con la tipologia E, per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione senza ricostruzione (artt. 11, 12 e 18 delle presenti norme di attuazione).*~~
3. *Attuazione degli interventi: le previsioni del PRUA che implicano il ricollocamento e/o l'accorpamento di volumetrie esistenti e/o incrementate, potranno essere realizzate mediante il ricorso a:*
  - a) *permesso di costruire convenzionato*  
*disciplinato dall'art. 84 della l.p. 15/2015, nel caso in cui l'attuazione dell'intervento richieda la realizzazione contestuale di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. In tal caso la convenzione dovrà avere i contenuti minimi obbligatori previsti al comma 2 del medesimo articolo.*  
*Il permesso di costruire convenzionato può ricorrere anche nel caso di interventi collegati ad attività agro-silvo-pastorali. In tal caso i contenuti minimi della convenzione sono quelli previsti dall'art. 104, comma 5 della l.p. 15/2015.*

*Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di tale convenzione.*

***b) accordo urbanistico pubblico-privato***

*disciplinato dall'art. 25 della l.p. 15/2015, nel caso in cui l'attuazione dell'intervento richieda l'integrazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti (PRUA e/o PRG).*

4. Destinazioni di zona: all'interno dei perimetri dei PRUA ~~saranno~~ **sono** stabilite delle destinazioni specifiche definite "insediamenti sparsi", finalizzati alla riqualificazione ambientale e turistico-ricettiva dell'area con particolare attenzione al sistema infrastrutturale (rete viaria e sentieristica, piste da sci e impianti per la mobilità, insediamento residenziale e ricettivo). ~~In attesa dell'approvazione definitiva dei PRUA è esclusa ogni modifica al regime di uso del suolo attuale, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o di demolizione senza ricostruzione.~~

5. ~~Disciplina generale: i PRUA dovranno:~~ **Contenuti: il PRUA disciplina e fornisce:**

- a) ~~definire~~ le destinazioni urbanistiche di zona;
- b) ~~definire~~ le destinazioni d'uso compatibile e le modalità di intervento sui manufatti esistenti (a seguito di schedatura puntuale)
- c) ~~allegare~~ la documentazione sulla proprietà e disponibilità delle aree;
- d) ~~fornire~~ il quadro economico delle risorse necessarie;
- e) ~~definire un~~ programma temporale di realizzazione degli interventi;
- f) lo schema-tipo di convenzione da stipulare fra gli interessati e il Comune, con particolare riferimento alle garanzie finanziarie, all'ordine temporale di realizzazione delle opere o alle eventuali priorità da assegnare agli interventi, e le sanzioni applicabili.

6. Obiettivi generali dei PRUA sono:

- a) la complessiva riqualificazione delle strutture secondo criteri di sostenibilità edilizia e che impieghino energia da fonti rinnovabili;
- b) la definizione delle diverse attività e attrezzature collettive necessarie in relazione alle vocazioni e alle diverse stagioni (estiva, invernale, primavera-autunno);
- c) tipologia degli esercizi ricettivi in funzione della valorizzazione delle attività già esistenti sul luogo (rifugi, locali di ristoro, ecc.) o da insediare in seguito alla riqualificazione delle strutture edilizie esistenti in disuso, anche rurali;
- d) precisazione delle tipologie ricettive compatibili con lo spirito di sostenibilità del PRUA; cioè i rifugi e quelle forme di ricettività "leggera" che possono adattarsi al riuso del patrimonio edilizio esistente (a titolo esemplificativo: B&B, albergo diffuso, foresterie, ecc.). Sono escluse le tipologie ricettive "pesanti" (alberghi, residence, spa, ecc.), sia di nuova costruzione che a seguito di ristrutturazione di edifici esistenti;

7. Obiettivi specifici dei singoli PRUA sono:

**PII: Ciampedie:**

*In considerazione che una parte dell'areale di pertinenza delle attività turistico-ricreative di Ciampedie ricade nel Comune di Pozza di Fassa, e coerentemente con le previsioni stabilite dal PRG di Vigo di Fassa, nel PII vi ~~dovranno essere~~ **sono** indicazioni per il:*

- riordino degli spazi aperti in prossimità del rifugio Larsech (p.ed. 439 C.C. Vigo);
- ridefinizione e rilocalizzazione dell'area gioco nei pressi del confine comunale;

- riordino della sentieristica e della viabilità nei pressi del Rifugio Negritella (p.ed. 460 C.C. Pera);

### **PI2: Gardeccia Couler:**

*Gardeccia - Ciamp:*

- riordino e riqualificazione degli spazi esterni e di relazione, riorganizzando la rete viaria e risolvendone l'attuale dispersione;
- riqualificazione paesaggistica, intesa sia come la rimozione delle strutture ~~relitte~~ **obsolete** (impianti tecnologici in disuso) che ostacolano le visuali, sia come riqualificazione vera e propria;
- riqualificazione edilizia dei volumi esistenti e riuso
- recupero del patrimonio edilizio sparso e riutilizzo a scopi agricoli o turistici (per es. albergo diffuso)
- riqualificazione dei manufatti e delle strutture edilizie, ~~mediante gli strumenti della compensazione e della perequazione~~ con particolare riguardo al credito edilizio derivante dalla demolizione dell'edificio p.ed. 439 C.C. Pera di proprietà dell'Asuc

*Couler - Poz:*

- ripristino della monticazione e riapertura della malga;
- riqualificazione edilizia dei volumi esistenti nel rispetto delle tipologie e definizione delle modalità di riuso.

### **PI3: Porte Neigre:**

- riqualificazione paesaggistica anche attraverso la rimozione di elementi incongrui (p.es. linea elettrica aerea, box, ecc.).

### **PI4: Passo Principe:**

- **riqualificazione edilizia dei volumi esistenti nel rispetto delle tipologie e definizione delle modalità di riuso.**

IL TECNICO:  
(arch. Cesare Micheletti)

|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ORDINE DEGLI ARCHITETTI<br>DELLA PROV. DI TRENTO        |
| dott. arch. CESARE MICHELETTI<br>ISCRIZIONE ALBO N° 698 |