



COMUNE DI CAMPITELLO DI FASSA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2025
PER OPERA PUBBLICA**

**NORME DI ATTUAZIONE
TESTO DI RAFFRONTO**

ESTRATTO ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE

Gennaio 2025 - Adozione preliminare

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



Elenco articoli oggetto di variante:

- Art. 28.3 - Centro Raccolta Materiali CRM [L104]**
- Art. 28.4 - Cabina di trasformazione elettrica T-Ct [F803]**
- Art. 29.4 - D5) Zone per attività commerciali [D121]**
- Art. 40.2 - Fascia di rispetto stradale [G103]**

Sommario

TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	4
Art. 1 - Obiettivi contenuti e struttura del PRG	4
Art. 2 - Riferimenti normativi	4
Art. 3 - Efficacia delle Norme	5
Art.3bis – Adeguamento alla L.P.16/2005.....	6
Art. 3bis.5 Localizzazione del contingente per realizzazione alloggi tempo libero e vacanze	6
TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PRG	7
Art. 4 - Modalità di attuazione del PRG	7
Art. 5 - Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni	7
Art. 6 - Distanze da costruzioni e confini	7
Costruzioni interrate	7
Art. 7 - Schema di equiparazione delle destinazioni insediativa previste dal piano regolatore generale rispetto al d.m. n. 1444, di data 2 aprile 1968.....	7
Art. 8 - Edifici esistenti.....	8
Art. 9 - Spazi parcheggio pertinenziali	8
TITOLO III° - MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	9
Art. 10 - Definizione delle categorie di intervento	9
Art. 11 - Manutenzione ordinaria	9
Art. 12 - Manutenzione straordinaria.....	9
Art. 13 - Restauro [A203]	9
Art. 14 - Risanamento conservativo [A204]	10
Art. 15 - Ristrutturazione edilizia [A205].....	10
Art. 16 - Interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici catalogati	10
Art. 17 - Interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici non catalogati	10
Art. 18 - Demolizione [A208].....	11
Art. 18bis - Nuova edificazione	11
TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE	11
Art. 19 - Elenco delle zone	11
Art. 20 - A) Insediamenti storici.....	12
Art. 21 - Edifici e aree comprese nel perimetro degli insediamenti storici.....	12
Art. 22 - Edifici e manufatti di interesse storico esterni alla perimetrazione degli insediamenti storici	12
Art. 23 - Piano Attuativo per gli edifici e aree della Val Duron [Z501]	13
Art.23.3 Specifico riferimento normativo - Rifugi alpini ed escursionistici esistenti [Z602]:.....	13
Art. 24 - Zone prevalentemente residenziali.....	14
Art. 24bis – Disciplina degli alloggi destinati a residenza.....	14
Art. 25 - B1) Zone edificate sature [B101]	15
Art. 26 - C1) Zone residenziali di completamento [C101]	16
Art. 26.5 Specifico riferimento normativo [Z602].....	17
Art. 26bis Verde Privato [H101].....	17
Art. 27 - Prima abitazione.....	17
Art. 28 - D) Zone destinate alle attività economiche	18
art. 28.1 - Impianti [F803]	18
art. 28.2 - Depuratore [F805] e Area di rispetto [G109].....	18
art. 28.3 - Centro Raccolta Materiali CRM [L104]	18
art. 28.4 - Cabina di trasformazione elettrica T-Ct [F803]	18
Art. 29 - Zone per attività terziarie del settore turistico e commerciale	19

art. 29.1 - D2) Zone per gli esercizi alberghieri e le attività turistiche [D201]	19
art. 29.2 - D3) Zone destinate ai campeggi [D216]	20
art. 29.3 - D4) Zone per servizi turistici [D207].....	20
art. 29.4 - D5) Zone per attività commerciali [D121].....	20
Art. 30 - E) Aree a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive	21
Art. 31 - E1) Zone agricole.....	21
art. 31.1 - Zone agricole del PUP [E103]	22
art. 31.2 - Zone agricole di pregio del PUP [E104].....	22
Art. 31.2.9 Specifico riferimento normativo [Z602]:.....	23
Art. 31.2.10 Specifico riferimento normativo [Z602]:.....	23
art. 31.3 - Zone agricole locali [E109].....	23
art. 31.4 - Aree per attività agricole: Agriturismo [E210]	23
Art. 31.4.1 Specifico riferimento normativo - Schema distributivo [Z602]:.....	24
Art. 32 - E2) Zone a bosco [E106].....	24
Art. 33 - E3) Zone a pascolo [E107].....	25
Art. 34 - E4) Zone ad elevata integrità [E108]	25
Art. 35 - E5) Cave e discariche	25
Art. 36 - F) Aree per servizi ed attrezzature	25
Art. 37 - F1) Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico [F101]	25
Art. 38 - F2) Zone attrezzate a parco gioco e sport.....	26
art. 38.1 - Zone a verde attrezzato [F303]	26
art. 38.2 - Zone sportive [F109 F110	26
art. 38.3 - Zone sportive private esistenti [F905]	26
Art. 38.3.1 Specifico riferimento normativo:.....	26
Art. 38.3.2 Specifico riferimento normativo:.....	26
art. 38.4 - Zona verde attrezzato e parcheggio interrato in centro storico "Strèda dei orc"	27
Art.38.4 Specifico riferimento normativo [Z602]:.....	27
Art. 39 - F3) Zone destinate al verde di protezione [G117].....	27
Art. 39bis - PF Zona a parco fluviale [F309].....	27
Art. 39ter - Area sportiva all'aperto per il gioco del golf [F112]	28
Art. 40 - F4) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici.....	28
art. 40.1 - Viabilità veicolare esistente e di progetto. [F409 F415].....	28
art. 40.2 - Fascia di rispetto stradale [G103]	28
art. 40.3 - Parcheggi pubblici [F305].....	29
Art. 40.3.4 Specifico riferimento normativo [Z601]:.....	29
Art. 40.3.5 Specifico riferimento normativo [Z601]:.....	30
art. 40.4 - Parcheggi interrati [F307]	30
art. 40.5 - Percorsi ciclabili, pedonali, di uso promiscuo	30
Art.40.5.7 Specifico riferimento normativo [Z602]:.....	31
art. 40.6 - Viabilità privata [H106]	31
Art. 41 - Aree sciabili e sistemi piste-impianti	31
art. 41.1 - Aree sciabili di livello provinciale [D208].....	31
Art. 41.1.4 Specifico riferimento normativo [Z602]:.....	31
art. 41.2 - Aree sciabili di livello locale [D209]	32
Art. 41.2.2 Specifico riferimento normativo :.....	32
art. 41.3 - Impianto di arroccamento Col Rodella [F804]	32
TITOLO V° - AREE DI TUTELA AMBIENTALE E DI RISPETTO	32
art.42 - Scopo, oggetto ed esercizio della tutela	32
Art. 43 - Aree di tutela ambientale [Z201]	33
Art. 43bis - Aree di difesa paesaggistica [Z203]	33
Art. 44 - Siti di importanza comunitaria (Rete Natura 2000) [Z328]	33
Art. 45 - Beni ambientali PUP	34
Art. 46 - Aree di interesse archeologico [Z303]	34
Art. 47 - Manufatti e siti soggetti a tutela storico culturale ai sensi D.Lgs. 42/2004.....	35
Art. 48 - Aree di protezione e rispetto	35
art. 48.1 - Aree di protezione dei corsi d'acqua	35
art. 48.2 - Aree di protezione cimiteriale [G101].....	36

art. 48.3 - Aree di protezione di elettrodotti e gasdotti.....	36
art. 48.4 - Aree di protezione delle antenne.....	36
art. 48.5 - Patrimonio dolomitico riconosciuto dall'UNESCO [Z326]	36
TITOLO VI° - PROTEZIONE GEOLOGICA E IDROLOGICA37	
Art. 49 - Aree soggette a vincoli di carattere geologico, idrogeologico e valanghivo.....	37
Art. 50 - Prescrizioni puntuali per la sicurezza idrogeologica del territorio.....	37
Art. 50.1 Studi di compatibilità idrogeologica [Z608]:	37
Art.50.1.1 SCI Studio Compatibilità Stazione partenza Col Rodella [Z608]:	37
Art.50.1.2 SCI Studio Compatibilità - Zona sciabile locale Col de Lin.....	38
Art. 50.2 Prescrizioni per la sicurezza del territorio [Z601-Z602]:	38
Art.50.2.1 Specifico riferimento normativo [Z601]:.....	38
Art.50.2.2 Specifico riferimento normativo [Z602]:.....	38
Art.50.2.3 Specifico riferimento normativo [Z602]:.....	38
Art. 51 - Acque pubbliche pozzi sorgenti e protezione fluviale	38
Art. 51bis Ambiti fluviali ecologici [Z312]	39
Art. 52 - Siti bonificati e potenzialmente inquinati SOIS (ex discariche)	39
TITOLO VII° - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA GENERALI E SPECIALI ..40	
Art. 53 - Prescrizioni generali di carattere edilizio	40
Art. 54 - Tutela e sviluppo del verde	41
Art. 55 - Decoro dell'ambiente urbano.....	41
Art. 56 - Costruzioni e Manufatti accessori in centro storico: legnaie e garages.....	42
Art. 58 - Modalità di presentazione dei progetti.....	42
TITOLO VIII° - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SUBORDINATA AL PRG ..43	
Art. 60 – Strumenti attuativi del PRG.....	43
art. 60.1 – PL 1 – Dolomiti [Z504].....	43
art. 60.2 – PL 2 – Duron [Z504]	44
Schemi grafici indicativi ed esemplificativi:	48
art. 60.3 – PL 3 – Pent de sera [Z504].....	49
art. 60.4 – PC 4 – Col de Lin [Z509 - D207]	50
art.61 – Deroghe	51
art.62 – Varianti periodiche	51
TITOLO IX° - URBANISTICA COMMERCIALE52	
Art. 63 - Disciplina del settore commerciale	52
Art. 64 - Tipologie commerciali e definizioni.	52
Art. 65 - Localizzazione delle strutture commerciali.....	52
Art. 65.1 Zona A - Insediamento storico.	52
Art. 65.2 Zona destinate all'insediamento residenziale e commerciale ed aree miste produttive-commerciali	52
Art. 66 - Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario non prevista.....	53
Art. 66 - Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli	53
Art. 67 - Attività commerciali all'ingrosso.....	53
Art. 68 - Spazi di parcheggio	53
Art. 69 - Altre disposizioni	53
Art. 70 - Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti	54
Art. 71 - Ampliamento delle strutture di vendita esistenti.....	54
Art. 72 - Valutazione di impatto ambientale.....	54
ALLEGATI ..55	
Allegato 1 - Tabelle A, B, C, Fasce di rispetto stradale	55
Allegato 2 - Piattaforma stradale (sezione tipo)	57
Allegato 3 - Schema distributivo art. 31.4.1 per Agriturismo.	58
Allegato 4 - Invarianti del PUP	59
Allegato 5 - Estratto PGUAP - Parte VI.....	61

..... *omissis*

art. 28.3 - Centro Raccolta Materiali CRM [L104]

1. Le tavole di PRG individuano l'area destinata ad ospitare il centro raccolta materiali ad uso della cittadinanza, sulla base del piano raccolta rifiuti coordinato dal Comun General de Fascia.
2. All'interno dell'area potranno trovare quindi collocazione container mobili, strutture fisse, tettoie di copertura, volumi tecnici, uffici, servizi igienici e spogliatoi, nelle dimensioni e conformazioni strettamente necessarie alle attività svolte e nel rispetto delle norme di sicurezza per gli ambienti di lavoro, oltre che alla viabilità interna ed i parcheggi necessari sia per gli operatori che per l'utenza.
3. L'area dovrà essere opportunamente recintata al fine di garantire la sicurezza ed evitare l'abbandono incontrollato dei rifiuti.

art. 28.4 - Cabina di trasformazione elettrica T-Ct [F803]

1. Le tavole di PRG individuano l'area destinata ad ospitare la cabina di trasformazione elettrica in capo alla Società SET.
2. All'interno dell'area potranno trovare quindi collocazione tutti gli impianti relativi all'attività con e strutture fisse, tettoie di copertura, volumi tecnici, uffici, servizi igienici e spogliatoi, nelle dimensioni e conformazioni strettamente necessarie alle attività svolte e nel rispetto delle norme di sicurezza per gli ambienti di lavoro.
3. L'area dovrà essere opportunamente recintata al fine di garantire la sicurezza e l'inaccessibilità dei luoghi.

..... *omissis*

art. 29.4 - D5) Zone per attività commerciali [D121]

1. Le tavole di PRG individuano le zone a specifica destinazione commerciale.
2. Le zone previste dal PRG sono le seguenti:
 - Zona per attività commerciali esistenti escluse da vincolo di pianificazione attuativa.
3. Per le zone interne ai piani attuativi valgono le disposizioni contenute nei rispettivi articoli con indicazione degli indici edilizi ed urbanistici, funzioni insediabili, obblighi e vincoli soggetti a convenzione.
4. Per le zone non soggette a pianificazione attuativa si applicano gli indici edilizi riportati nei singoli articoli dei piani di lottizzazione.

¹⁰ L.P. 4 ottobre 2012, n. 19 "Disciplina della ricezione turistica all'aperto".

Art. 29.4.5 Specifico riferimento normativo {Z602}

5.La realizzazione degli interventi ammessi dalla zona commerciale devono essere preceduti dalla cessione dell'area necessaria alla realizzazione della viabilità locale indicata in cartografia e che segue il tracciato del passaggio carrabile già esistente fra le due strade comunali "Streda Veia" e "Streda Pent de sera".

..... *omissis*

..... *omissis*

art. 40.2 - Fascia di rispetto stradale [G103]

1. La definizione delle fasce di rispetto stradale, la loro grandezza, gli interventi ammessi ed i limiti di utilizzo all'interno delle stesse sono definitive dall'Allegato della Delibera di Giunta Provinciale n. 909, di data 03/02/1995 come riapprovato con la deliberazione della Giunta provinciale n. 890 di data 5 maggio 2006 e successive modificazioni come da ultima deliberazione n. 1427 di data 1 luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013.

La classificazione della viabilità contenuta nelle tabelle allegate corrisponde a quella identificata dal Piano Urbanistico Provinciale.¹⁵

2. Le cartografie del PRG riportano la fascia di rispetto esclusivamente per i tratti stradali di livello provinciale. **L'indicazione cartografica è da intendersi indicativa e dovrà essere verificata puntualmente in occasione di ogni singolo intervento previsto all'interno della fascia di rispetto od in prossimità dello stesso, sulla base di un ~~dovrà essere corredata di~~ rilievo dettagliato che riporti la piattaforma stradale e la conseguente verifica del rispetto delle distanze come riportate nelle tabelle B e C, allegate alla presenti norme di attuazione, verificando la destinazione di zona e se l'intervento è previsto all'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento (Tabella C) o all'esterno (Tabella B). La procedura di verifica deve essere effettuata anche per le fasce di rispetto relative alla viabilità locale.**
3. In prossimità delle aree destinate all'edificazione il PRG può indicare distanze di rispetto inferiori a quelle riportate nella tabella C, ai sensi del comma 5 delle disposizioni attuative della legge provinciale del territorio.
4. Nel caso di riduzione della fascia di rispetto ogni intervento di infrastrutturazione e nuova edificazione (o ampliamento e cambio d'uso di quella esistente) dovrà prevedere opportune misure di mitigazione degli effetti inquinanti provenienti dalla arteria stradale (rumore, polveri,) a cura e spese del concessionario. Le opere realizzate per la mitigazione degli effetti inquinanti (barriere antirumore, siepi e verde di protezione) dovranno essere posizionate in modo da non ridurre la visibilità lungo le strade e la visibilità di incroci e accessi.
5. All'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammesse opere di rettifica, di allargamento o di miglioramento delle caratteristiche tecniche della strada. La fascia di rispetto per le strade di progetto individua l'area all'interno della quale le indicazioni viarie degli strumenti urbanistici possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva..
6. Ogni intervento che comporti interferenza, apertura di nuovi accessi o modifica di quelli esistenti, con la viabilità di livello provinciale dovrà essere concordato con APOP Servizio Gestione Strade della PAT e preventivamente autorizzato.
7. Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, possono essere computate ai fini della determinazione della superficie utile netta edificabile ed hanno la capacità edificatoria fissata dalla relativa norma di zona. Tale capacità può essere utilizzata con l'edificazione nelle aree confinanti, nel rispetto della presente normativa.
8. Gli interventi di ampliamento per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono determinati dalle norme di zone in cui gli stessi edifici ricadono.

..... *omissis*

¹⁵ Fino alla nuova classificazione valgono le tavole del Sistema Infrastrutturale del PUP 1997, tenendo conto dei successivi aggiornamenti (PUP 2000).