c_a694-30/09/2026-0011359/A - Allegato Utente 2 (A02)

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Comune di Baselga di Pinè

PRG
comunale

1° adozione - delibera Consiglio Comunale n. d.d.

2° adozione - delibera Consiglio Comunale n. d.d.

approvazione - delibera G.P. n. d.d.

pubblicazione B.U.R n. d.d.

Progettazione:
SERVIZIO URBANISTICA
COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL

Il Responsabile di servizio:
arch. Claudio Gardelli

VARIANTE 1/2026

art. 39 c. 2 lettera j bis) L.P. 15/2015

Allegato 1
PIANI ATTUATIVI

data: agosto 2026

Comunità Alta Valsugana e Bersntol

Tolgamoa' schoft Hoa Valzegù ont Bersntol



COMUNE DI BASELGA DI PINE'

PROVINCIA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE NON SOSTANZIALE 1/2026

ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. j bis) della L.P. 15/2015

Allegato 1 – PIANI ATTUATIVI

Progettazione: COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL
Servizio Urbanistica
arch. Claudio Gardelli

Pergine Valsugana, agosto 2026

Prima adozione:	delibera del Consiglio comunale	n.	dd.
Seconda adozione:	delibera del Consiglio comunale	n.	dd.
Approvato dalla Giunta provinciale con delibera		n.	dd.
Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige		n.	dd.

ALLEGATO 1 PREMESSA

Tutti i piani di lottizzazione che prevedono la cessione di aree a destinazione pubblica dovranno essere integrati da uno schema di convenzione che individui dette aree. La localizzazione delle aree in cessione avverrà su esclusiva indicazione e scelta dell'Amministrazione Comunale, all'interno di una delle seguenti zone:

- All'interno del piano di lottizzazione stesso;
- All'interno dell'area per attrezzature e servizi pubblici locali, a destinazione sportiva all'aperto in località Grauno o dell'area per attrezzature e servizi pubblici locali, a destinazione civile amministrativa in località Campori;
- All'interno di altre aree eventuale identificate dall'Amministrazione.

La quantità delle aree in cessione può essere indicata nella successiva descrizione dei Piani di lottizzazione, con la dicitura "Superficie in cessione". Se detta quantità non è indicata, sarà oggetto della succitata convenzione la definizione della stessa.

ARTICOLO 1 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 01 (P.L. Località Poggio dei Pini)

1.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'ampio comparto è delimitato a sud dall'abitato di Poggio dei Pini e a nord da via della Pontara (strada di collegamento tra Vigo e Miola).

La zona si presenta aperta e con una pendenza pressoché costante verso sud.

Vi sono più strade bianche secondarie che percorrono l'estensione del comparto ed in particolare una che collega la strada a monte con l'abitato.

Data la sua posizione e la presenza di edifici ai margini della sua estensione, la zona potrebbe essere facilmente servita dalle reti tecnologiche necessarie ad uno sviluppo di tipo residenziale.

L'elemento caratterizzante il disegno urbano è il completamento di via dell'Albi con il collegamento definitivo con via della Pontara.

Si prevede un'organizzazione per edifici mono e/o bifamigliari.

La densità bassa del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato).

1.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 6436,97 [mq]
- Utilizzazione territoriale (Ut): 0,35 [mq/mq]
- Superficie utile netta (Su): 1287,39 [mq]
- Altezza massima del fronte (He): 8 [ml];
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 2 [piani];
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale";

1.3 RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

- Superficie edificabile (Se): 100%
- Superficie in cessione: 1931,09 mq (pari al 30%)

1.4 NORMATIVA FUNZIONALE

- Usi previsti (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A0 – Residenza ordinaria;
  A2 – Residenza per il tempo libero e vacanza (nei limiti fissati dall'ARTICOLO 10 delle Norme di attuazione del PRG);
- Usi regolati (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A1 – Attività di servizio alla residenza (con esclusione di quelle svolte al piano terra);
  A1 – Piccoli uffici con superficie non superiore a 180 mq di Superficie utile netta (SUN);
  C1 – Commercio all'ingrosso;
  D1 – Commercio al dettaglio di vicinato e altre attività di servizio
  D1 – Pubblici esercizi;

D2 – Attività di servizio alla residenza svolte al piano terra;
D2 – Attività direzionali e grandi uffici;
D3 – Funzione amministrative;
D3 – Attività diretta alla prestazione di servizi (esclusi stabilimenti termali).

1.5 INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

- Indice di permeabilità (Ip): ≥ 50 % St
- Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv): Verde a macchia ed alberi sparsi, Verde a filari lungo la viabilità.

1.6 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

ARTICOLO 2 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 02 (P.L. Località Miola 2)

2.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'ampio comparto si trova in zona periferica rispetto all'abitato di Miola. È circoscritto da via delle Trote e via del Cadròbol, strade secondarie ma di facile percorrenza.

Il terreno risulta pressoché pianeggiante tranne in alcuni punti dove vi è una leggera ma costante pendenza.

Risulta coltivata solo in talune zone, mentre in altre è incolta; le alberature sono molto rade e di varia natura e dimensione.

Al limite del comparto sorgono sia case di civile abitazione, sia alberghi, sia case di vacanza.

Data la continua espansione di tipo residenziale delle zone circostanti (in particolare nuove lottizzazioni), risulta facile servire le nuove unità abitative delle reti tecniche necessarie.

Si prevede un'organizzazione per edifici mono, bifamigliari ed in linea o a schiera.

La densità medio-bassa del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato).

2.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 2589,05 [mq]
- Utilizzazione territoriale (Ut): 0,35 [mq/mq]
- Superficie utile netta (Su): 906,16 [mq]
- Altezza massima del fronte (He): 8 [ml]
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 2 [piani]
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze"
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale".
- Possibilità di suddividere il Piano di Lottizzazione in un due Piani distinti ed indipendenti attraverso la redazione di un Piano Guida.

2.3 RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

- Superficie edificabile (Se): 100%
- Superficie in cessione: 776,72 mq (pari al 30%)

2.4 NORMATIVA FUNZIONALE

- Usi previsti (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A0 – Residenza ordinaria;
  A2 – Residenza per il tempo libero e vacanza (nei limiti fissati dall'ARTICOLO 10 delle Norme di attuazione del PRG);
  Usi regolati (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A1 – Attività di servizio alla residenza (con esclusione di quelle svolte al piano terra);
  A1 – Piccoli uffici con superficie non superiore a 180 mq di Superficie utile netta (SUN);
  C1 – Commercio all'ingrosso;
  D1 – Commercio al dettaglio di vicinato e altre attività di servizio
  D1 – Pubblici esercizi;

D2 – Attività di servizio alla residenza svolte al piano terra;
D2 – Attività direzionali e grandi uffici;
D3 – Funzione amministrative;
D3 – Attività diretta alla prestazione di servizi (esclusi stabilimenti termali).

2.5 INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

- Indice di permeabilità (Ip): ≥ 50 % St
- Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv): Verde a macchia ed alberi sparsi, Verde a filari lungo la viabilità.

2.6 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

ARTICOLO 3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 03 (P.L. Località Miola 3)

3.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'ampio comparto si trova in zona periferica rispetto all'abitato di Miola.

È circoscritto da via del Cadròbol e via del Velèr, strade secondarie ma di facile percorrenza.

Il terreno risulta pressoché pianeggiante tranne in alcuni punti dove vi è una leggera ma costante pendenza.

Risulta coltivata solo in talune zone, mentre in altre è incolta; le alberature sono molto rade e di varia natura e dimensione.

Al limite del comparto sorgono sia case di civile abitazione, sia alberghi, sia case di vacanza.

Data la continua espansione di tipo residenziale delle zone circostanti (in particolare nuove lottizzazioni), risulta facile servire le nuove unità abitative delle reti tecniche necessarie.

Si prevede un'organizzazione per edifici mono, bifamigliari ed in linea o a schiera.

La densità medio-bassa del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato).

3.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 4369,04 [mq]
- Utilizzazione territoriale (Ut): 0,45 [mq/mq]
- Superficie utile netta (Su): 1966,07 [mq]
- Altezza massima del fronte (He): 8 [ml]
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 3 [piani]
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze"
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale".
- Possibilità di suddividere il Piano di Lottizzazione in un due Piani distinti ed indipendenti attraverso la redazione di un Piano Guida.

3.3 RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

- Superficie edificabile (Se): 100%
- Superficie in cessione: 1310,71 mq (pari al 30%)

3.4 NORMATIVA FUNZIONALE

- Usi previsti (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A0 – Residenza ordinaria;
  A2 – Residenza per il tempo libero e vacanza (nei limiti fissati dall'ARTICOLO 10 delle Norme di attuazione del PRG);
- Usi regolati (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A1 – Attività di servizio alla residenza (con esclusione di quelle svolte al piano terra);
  A1 – Piccoli uffici con superficie non superiore a 180 mq di Superficie utile netta (SUN);
  C1 – Commercio all'ingrosso;
  D1 – Commercio al dettaglio di vicinato e altre attività di servizio
  D1 – Pubblici esercizi;

D2 – Attività di servizio alla residenza svolte al piano terra;
D2 – Attività direzionali e grandi uffici;
D3 – Funzione amministrative;
D3 – Attività diretta alla prestazione di servizi (esclusi stabilimenti termali).

3.5 INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

- Indice di permeabilità (Ip): ≥ 50 % St
- Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv): Verde a macchia ed alberi sparsi, Verde a filari lungo la viabilità.

3.6 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

ARTICOLO 4 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 04 (P.L. Località Miola 4)

4.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'ampio comparto si trova in zona periferica rispetto all'abitato di Miola.

È lambito su un lato da via del Velèr e per il restante perimetro da campi e da zone incolte.

Il terreno risulta pressoché pianeggiante tranne in alcuni punti dove vi è una leggera ma costante pendenza.

Le alberature sono molto rade e di varia natura e dimensione.

Al limite del comparto sorgono sia case di civile abitazione, sia alberghi, sia case di vacanza.

Data la continua espansione di tipo residenziale delle zone circostanti (in particolare nuove lottizzazioni), risulta facile servire le nuove unità abitative delle reti tecniche necessarie.

Si prevede un'organizzazione per edifici mono, bifamigliari o a schiera.

La densità medio-bassa del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato).

4.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 2358,28 [mq]
- Utilizzazione territoriale (Ut): 0,27 [mq/mq]
- Superficie utile netta (Su): 636,74 [mq]
- Altezza massima del fronte (He): 8 [ml]
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 2 [piani]
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze"
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale".

4.3 RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

- Superficie edificabile (Se): 100%
- Superficie in cessione: 707,48 mq (pari al 30%)

4.4 NORMATIVA FUNZIONALE

- Usi previsti (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A0 – Residenza ordinaria;
  A2 – Residenza per il tempo libero e vacanza (nei limiti fissati dall'ARTICOLO 10 delle Norme di attuazione del PRG);
- Usi regolati (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A1 – Attività di servizio alla residenza (con esclusione di quelle svolte al piano terra);
  A1 – Piccoli uffici con superficie non superiore a 180 mq di Superficie utile netta (SUN);
  C1 – Commercio all'ingrosso;
  D1 – Commercio al dettaglio di vicinato e altre attività di servizio
  D1 – Pubblici esercizi;
  D2 – Attività di servizio alla residenza svolte al piano terra;
  D2 – Attività direzionali e grandi uffici;
  D3 – Funzione amministrative;

D3 – Attività diretta alla prestazione di servizi (esclusi stabilimenti termali).

4.5 INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

- Indice di permeabilità (Ip): ≥ 50 % St
- Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv): Verde a macchia ed alberi sparsi, Verde a filari lungo la viabilità.

4.6 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

ARTICOLO 5 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 05 (P.L. Località Ricaldo)

5.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Il piccolo comparto si sviluppa in fregio al Centro Storico dell'abitato di Ricaldo in una posizione comunque centrale e facilmente raggiungibile dalla strada che si dirama dal collegamento viario che conduce a Bedolpian.

Nei pressi dello stesso vi è una piazzetta con un'antica chiesetta da poco ristrutturata.

Si propone come un completamento della zona già residenziale ed urbanizzata e della carenza di posti macchina di cui l'abitato ha necessario bisogno.

Si è prevista la realizzazione di un edificio mono o bifamiliare a carattere privato.

La bassa densità del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato).

5.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 759,18 [mq]
- Utilizzazione territoriale (Ut): 0,25 [mq/mq]
- Superficie utile netta (Su): 189,80 [mq]
- Altezza massima del fronte (He): 8 [ml]
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 2 [piani]
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze"
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale".

5.3 RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

- Superficie edificabile (Se): 100%
- Superficie in cessione: 174,61 mq (pari al 23%)

5.4 NORMATIVA FUNZIONALE

- Usi previsti (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A0 – Residenza ordinaria;
  A2 – Residenza per il tempo libero e vacanza (nei limiti fissati dall'ARTICOLO 10 delle Norme di attuazione del PRG);
  Usi regolati (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A1 – Attività di servizio alla residenza (con esclusione di quelle svolte al piano terra);
  A1 – Piccoli uffici con superficie non superiore a 180 mq di Superficie utile netta (SUN);
  C1 – Commercio all'ingrosso;
  D1 – Commercio al dettaglio di vicinato e altre attività di servizio
  D1 – Pubblici esercizi;
  D2 – Attività di servizio alla residenza svolte al piano terra;
  D2 – Attività direzionali e grandi uffici;
  D3 – Funzione amministrative;
  D3 – Attività diretta alla prestazione di servizi (esclusi stabilimenti termali).

5.5 INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

- Indice di permeabilità (Ip): ≥ 50 % St
- Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv): Verde a macchia ed alberi sparsi, Verde a filari lungo la viabilità.

5.6 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

ARTICOLO 6 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 06 (P.L. Località Campolongo 1)

6.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'ampio comparto si sviluppa nelle immediate vicinanze del centro storico nella frazione di Campolongo (verso est).

La zona è caratterizzata da una pendenza minima che si accentua solamente verso la S.P. nr. 83 che la affianca solo per un breve tratto.

Il terreno si presenta incolto ma aperto e nello stesso si riscontra la presenza di edifici di tipo residenziale.

La zona risulta servita dalle reti tecniche necessarie all'edificazione.

L'elemento caratterizzante del comparto è dato dall'opportunità di stabilizzare la viabilità a fondo bianco esistente creando un insediamento a corte attorno al verde pubblico.

Si prevede un'organizzazione per edifici mono, bifamigliari o a schiera.

Si prevede il potenziamento dell'asse stradale che attraversa il comparto da Est ad Ovest in modo tale da creare un' agevole circolazione.

La densità medio-bassa del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato).

6.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 5792,53 [mq]
- Utilizzazione territoriale (Ut): 0,25 [mq/mq]
- Superficie utile netta (Su): 1448,13 [mq]
- Altezza massima del fronte (He): 8 [ml]
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 2 [piani]
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze"
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale".

6.3 RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

- Superficie edificabile (Se): 100%
- Superficie in cessione: 1448,13 mq (pari al 25%)

6.4 NORMATIVA FUNZIONALE

- Usi previsti (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A0 – Residenza ordinaria;
  A2 – Residenza per il tempo libero e vacanza (nei limiti fissati dall'ARTICOLO 10 delle Norme di attuazione del PRG);
- Usi regolati (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A1 – Attività di servizio alla residenza (con esclusione di quelle svolte al piano terra);
  A1 – Piccoli uffici con superficie non superiore a 180 mq di Superficie utile netta (SUN);
  C1 – Commercio all'ingrosso;
  D1 – Commercio al dettaglio di vicinato e altre attività di servizio
  D1 – Pubblici esercizi;

D2 – Attività di servizio alla residenza svolte al piano terra;
D2 – Attività direzionali e grandi uffici;
D3 – Funzione amministrative;
D3 – Attività diretta alla prestazione di servizi (esclusi stabilimenti termali).

6.5 INDICI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI

- Indice di permeabilità (Ip): ≥ 50 % St
- Assetto paesaggistico vegetazionale (Apv): Verde a macchia ed alberi sparsi, Verde a filari lungo la viabilità.

6.6 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

ARTICOLO 7 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 07 (P.L. Località Montagnaga)

7.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'area si trova in fregio alla nuova strada che congiunge la Strada Provinciale, proveniente da Pergine e che prosegue verso Baselga, ed il Santuario di Montagnaga.

Obiettivo dell'intervento è attuare quanto previsto dal PRG 1998.

L'elemento caratterizzante del comparto è dato dall'opportunità di stabilizzare e potenziare la viabilità a fondo bianco esistente.

Si prevede un'organizzazione per edifici mono, bifamigliari o a schiera.

Si prevede il potenziamento dell'asse stradale che attraversa il comparto da Nord a Sud in modo tale da creare un'agevole circolazione e un collegamento diretto sulla Strada Provinciale.

La densità medio-bassa del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde pubblico e privato).

7.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 5180,58 [mq]
- Utilizzazione territoriale (Ut): 0,53 [mq/mq]
- Superficie utile netta (Su): 2745,71 [mq]
- Altezza massima del fronte (He): 8,50 [ml]
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 3 [piani]
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze"
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale".

7.3 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

Le parti di piano già attuate seguono la normativa previgente.

ARTICOLO 8 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 08 (P.L. Località La valle)

8.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Scopo della previsione urbanistica è l'integrazione ed il completamento dell'iniziativa turistica che ruota attorno al Ristorante al Mas e Garnì Laura già soggetto a variante pattizia.

8.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 4147,86 [mq]
- Superficie utile netta (Su): 450 [mq]
- Altezza massima del fronte (He): 7,50 [ml]
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 2 [piani]
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze"
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale".
- L'insediamento dovrà svilupparsi con volumetrie staccate ciascuna delle quali non potrà superare i 150 mq di SUN.
- Il 30% della SUN costruita dovrà avere destinazione alberghiera sia come dependance del limitrofo Garnì sia come camere separate.
- La restante parte della volumetria può avere destinazione conforme alla categoria C1°B dell'Art. 12 delle norme di attuazione del PRG.
- La viabilità interna dovrà avere carattere pedonale limitando al massimo i movimenti di terra.
- Eventuali muri di sostegno dovranno essere rivestiti in pietra locale con modalità di posa senza fughe in cemento.
- Sono ammessi garage interrati comuni.

8.3 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

ARTICOLO 9 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 09 (P.L. Località Campolongo 2)

9.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Scopo della previsione urbanistica è l'integrazione dell'insediamento con volumetrie a bassa densità.

9.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 2473,46 [mq]
- Superficie utile netta (Su): 600 [mq]
- Altezza massima del fronte (He): 7,50 [ml]
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 2 [piani]
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze"
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale".
- L'insediamento dovrà svilupparsi con volumetrie staccate ciascuna delle quali non potrà superare i 150 mq di SUN.
- Eventuali muri di sostegno dovranno essere rivestiti in pietra locale con modalità di posa senza fughe in cemento.
- Sono ammessi garage interrati comuni.

9.3 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto degli indici.

ARTICOLO 10 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 10 (P.L. Località Fovi)

10.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Scopo della previsione urbanistica è l'integrazione dell'insediamento con volumetrie a bassa densità.

Si prevede il potenziamento dell'asse stradale che a Nord del comparto in modo tale da creare un'agevole circolazione e un collegamento diretto sulla Strada Provinciale.

Data la continua espansione di tipo residenziale delle zone circostanti, risulta facile servire le nuove unità abitative delle reti tecniche necessarie.

Si prevede un'organizzazione per edifici mono, bifamigliari o a schiera.

10.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 6591,83 [mq]
- Utilizzazione territoriale (Ut): 0,35 [mq/mq]
- Superficie utile netta (Su): 2307,14 [mq]
- Altezza massima del fronte (He): 8 [ml];
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 2 [piani];
- Distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Distanza minima dalle strade: si vedano le "Disposizioni provinciali in materia di distanze";
- Parcheggi: si veda "Regolamento provinciale";

10.3 RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

- Superficie edificabile (Se): 70%
- Superficie in cessione: 1977,55 mq (pari al 30%)

10.4 NORMATIVA FUNZIONALE

- Usi previsti (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A0 – Residenza ordinaria;
  A2 – Residenza per il tempo libero e vacanza (nei limiti fissati dall'ARTICOLO 10 delle Norme di attuazione del PRG);
- Usi regolati (Articolo 45 del Regolamento provinciale e dalla relativa Tabella B):
  A1 – Attività di servizio alla residenza (con esclusione di quelle svolte al piano terra);
  A1 – Piccoli uffici con superficie non superiore a 180 mq di Superficie utile netta (SUN);
  C1 – Commercio all'ingrosso;
  D1 – Commercio al dettaglio di vicinato e altre attività di servizio
  D1 – Pubblici esercizi;
  D2 – Attività di servizio alla residenza svolte al piano terra;
  D2 – Attività direzionali e grandi uffici;
  D3 – Funzione amministrative;
  D3 – Attività diretta alla prestazione di servizi (esclusi stabilimenti termali).

10.5 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

10.6 TERMINI PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Anni 5 dalla data di definitiva approvazione del PRG.

ARTICOLO 11 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 11 (P.L. Produttivo Località Poggio dei Pini)

11.1 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata è stato concluso con la definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale (Verbale di deliberazione n. 90 d.d. 17/06/2021) del collaudo relativo alle opere di urbanizzazione previste dal piano stesso.

Pertanto per tutte le aree assoggettate al piano stesso valgono le regole di trasformazione delle specifiche destinazioni urbanistiche così come rappresentate nella cartografia.

ARTICOLO 12 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 12 (P.L. Produttivo – Località Campolongo)

12.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Scopo della previsione urbanistica è far attuare l'area di Campolongo già da tempo pianificata.

12.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 4929,11 [mq]
- Rapporto massimo di copertura (Rc): 40 [%]
- Altezza massima del fronte (He): 9 [ml];
- Altezza massima in numero di piani (Hp): 3 [piani];

Il piano attuativo deve attenersi ai seguenti criteri paesaggistici specifici:

- deve garantire il rispetto dell'ambiente e la mimetizzazione delle strutture rispetto alle visuali principali;
- deve avere un'organizzazione planialtimetrica rispettosa della morfologia esistente;
- deve mantenere la cortina alberata lungo la strada provinciale nr.83;
- le colorazioni degli edifici dovranno ricercare un inserimento mimetico sia nel bosco sempreverde che nel paesaggio montano che circonda la zona;
- i muri di sostegno devono essere ridotti al minimo, dovranno essere rivestiti con paramenti in pietra locale;
- l'ambientazione paesaggistica sia degli interventi edilizi che delle opere di infrastrutturazione deve inoltre rispettare quanto previsto dagli ARTICOLO 96, ARTICOLO 97 e ARTICOLO 98 delle Norme di Attuazione.

12.3 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto degli indici.

ARTICOLO 13 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 13 (P.L. Produttivo - Località Tressilla 1)

13.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'area si trova a ridosso della Strada Provinciale che arriva verso Tressilla provenendo dalla direzione per Trento e prima dell'arrivo all'abitato.

Obiettivo dell'intervento è la creazione di un nuovo polo produttivo a carattere artigianale all'ingresso dell'abitato di Baselga.

13.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 19.512,79 [mq]
- Rapporto massimo di copertura (Rc): 50 [%]
- Altezza massima del fabbricato dal piano di spiccato (Hm): 15 [ml] (identificato alla quota +879,90 m);
- Distanza minima dai confini del lotto (Dc): 5,00 [m];
- Distanza dalla strada provinciale (Dp): 7,50 [m] (misurata dal limite esterno della carreggiata dalla nuova viabilità o da quella risultante dal progetto esecutivo approvato dal comune)

La redazione del Piano Attuativo dalla parte Sud è propedeutico rispetto alla parte Nord.

Il Piano Attuativo farà riferimento alle seguenti prescrizioni che hanno carattere indicativo:

a) verrà posto come prioritario il rispetto dell'ambiente con un'organizzazione planimetrica rapportata alla morfologia del terreno;
b) dovranno essere evitate forme e materiali che riconducano alla prefabbricazione industriale seriale di manufatti produttivi;
c) dovranno essere utilizzati in prevalenza materiali tradizionali accanto a soluzioni che possono fare riferimento all'architettura contemporanea, il tutto rapportato ad un concetto di mitigazione dell'impatto paesaggistico rapportato al sito di intervento.

13.3 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto degli indici.

ARTICOLO 14 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 14 (P.L. Produttivo - Località Tressilla 2)

14.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'area si trova a ridosso della Strada Provinciale che arriva verso Tressilla provenendo dalla direzione per Trento e prima dell'arrivo all'abitato.

Obiettivo dell'intervento è la creazione di un nuovo polo produttivo a carattere artigianale all'ingresso dell'abitato di Baselga.

14.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Superficie territoriale (St): 25.964,57 [mq]
- Rapporto massimo di copertura (Rc): 60 [%]
- Altezza massima del fabbricato dal piano di spiccato (Hm): 9 [ml]
- Distanza minima dai confini del lotto (Dc): 5,00 [m];
- Aree pubbliche minime, escluse strade interne (Ss): 10% St

Il Piano Attuativo deve attenersi ai seguenti criteri paesaggistici specifici:

a) deve garantire il rispetto dell'ambiente e la mimetizzazione delle strutture rispetto alle visuali principali;
b) deve avere un'organizzazione planimetrica rispettosa della morfologia esistente;
c) deve prevedere una tipologia edilizia con coperture a padiglione a due o quattro falde; non sono ammesse coperture piane;
d) i materiali di tamponamento, se prefabbricati, non potranno avere orientamento verticale, ma solo orizzontale con frequenti rigature o bisellature; non sono ammessi pannelli con finitura in graniglia lavata;
e) le colorazioni degli edifici dovranno ricercare un inserimento mimetico sia nel bosco sempreverde che nel paesaggio montano che circonda la zona;
f) i muri di sostegno, che a norma dell'articolo 107, devono essere ridotti al minimo, dovranno essere rivestiti con parametri in pietra locale;
g) l'ambientazione paesaggistica sia degli interventi edilizi che delle opere di infrastrutturazione deve inoltre rispettare quanto previsto dagli articoli 100, 101, 102 delle Norme di attuazione.

14.3 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto degli indici.

ARTICOLO 15 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 15 (P.L. Produttivo - Località Valt)

15.1 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata dovrà rispettare gli indici previsti dalle Norme di attuazione.

L'accesso all'area potrà avvenire soltanto dalla strada provinciale e comunque dovrà escludere qualsiasi tipo di intervento viabilistico sul limitrofo centro storico.

Sotto il profilo paesaggistico è necessario tutelare il fronte est in fregio alla viabilità provinciale, caratterizzato da particolare acclività, prevedendo una fascia a verde di margine corrispondente alla fascia di rispetto stradale inedificabile.

15.2 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree, individuate nelle zone già destinate ad interventi pubblici e/o di realizzazione degli interventi medesimi e della loro successiva cessione.

15.3 TERMINI PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Anni 5 dalla data di definitiva approvazione del PRG.

ARTICOLO 16 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 16 (P.L. Produttivo - Località Meie)

16.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'area è una zona destinata al riciclaggio dei materiali provenienti dall'edilizia (RME).

Si prevede il potenziamento dell'asse stradale a Nord del comparto in modo tale da creare un'agevole circolazione.

16.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Il piano attuativo deve prevedere:

- Il tipo ed i macchinari da installare;
- la pianificazione dell'insediamento;
- un'analisi della rumorosità con lo scopo di contenere il livello delle emissioni rumorose;
- un'analisi delle lavorazioni con lo scopo di contenere la produzione di polveri;
- le modalità di accesso e recesso dei mezzi e la predisposizione di opportuna viabilità;
- le strutture da edificare per contenere macchinari rumorosi e strutture amministrative che e non potranno avere una superficie coperta maggiore del 15 % dell'area.

16.3 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

ARTICOLO 17 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 17 (P.L. Area Zootecnica - Località Paludi – Rizzolaga)

17.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di nuove costruzioni destinate a stalla, maneggio coperto, giostra e tondino per cavalli coperti.

Le nuove opere sono finalizzate al completamento dell'insieme del complesso funzionale legato all'attività equestre esistente.

17.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata dovrà rispettare gli indici previsti dalle Norme di attuazione.

Viene ammessa l'attività di maneggio.

Nel caso in cui l'attività produttiva dell'azienda sia di indirizzo zootecnico e l'intervento edilizio sia chiaramente finalizzato a questo utilizzo il volume massimo ammesso all'interno dell'area oggetto di variane passa da 2500 [mc] a 26800 [mc] e l'indice fondiario passa da 0,15 [mc/mq] a 2,26 [mc/mq] per le particelle fondiarie ricadenti all'interno del piano attuativo, rimanendo invariato (0,15 [mc/mq]) per le eventuali superfici in accorpamento.

17.3 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto degli indici.

ARTICOLO 18 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 18 (P.L. Lago delle Piazze)

18.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

Creazione di infrastrutture ed esercizi ad uso privato e ad uso pubblico con riposizionamento parcheggi ed eventuale area per la sosta dei camper.

18.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Nell'area è ammesso il riposizionamento delle singole infrastrutture mediante un progetto unitario che identifichi le zone a verde di mascheramento delle aree a parcheggio, delle aree per la sosta dei camper e delle pertinenze in generale, tenendo conto della valenza paesaggistica e ambientale del sito oggetto di intervento.

In attesa della formazione del Piano di lottizzazione sugli edifici esistenti all'interno del perimetro del piano stesso sono ammessi tutti gli interventi previsti delle Norme di attuazione del PRG per la specifica destinazione urbanistica.

18.3 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

ARTICOLO 19 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 19 (P.L. Lago della Serraia)

19.1 OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

L'obbiettivo del PL 21 è la realizzazione di una zona filtro tra le aree agricole e il Lago della Serraia, caratterizzato da infrastrutture pubbliche di servizio e da piccoli volumi funzionali alla destinazione ambientale dell'area liberando nel contempo il lungo lago dal traffico veicolare.

19.2 REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

- Previsione di collegamento viario nord-sud;
- Riposizionamento impianti tecnologici, utilizzo di elementi e procedimenti naturali tendenti alla bonifica delle acque e riqualificazione del sito;
- Valutazione delle compensazioni agricole;
- Non sono ammesse costruzioni agricole, zootecniche, serre per la produzione agricola;
- Sono ammessi piccoli volumi di servizio, serre ed elementi d'arredo anche sul lago purché pubblici o ad uso pubblico, mediante convenzione da sottoscrive con il Comune.

La zona ricade in parzialmente in Area ad elevata e in Area a moderata pericolosità secondo la Carta della Pericolosità del "PGUAP"; pertanto gli interventi ammessi sono quelli previsti dagli Articoli 16 e 17 delle Norme di attuazione del "PGUAP" e dagli Articoli 2 e 3 delle "Norme del PUP".

Inoltre, in base alle analisi disponibili ed utilizzate per la redazione della nuova Carta della pericolosità, non ancora in vigore ma preadottata, l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, dovranno essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.

La zona infine ricade in parte in Area critica recuperabile e ad elevata pericolosità, per lo più di competenza idraulica. Si segnala infatti la presenza di terreni scadenti nella parte più prossima al lago, di cui tenere conto nella progettazione degli edifici.

Per la parte di territorio con presenza di area boscata sarà necessario, prima della realizzazione delle opere che comporteranno asportazione di suolo boscato, ottenere l'autorizzazione al cambio coltura ai sensi dell'Articolo 13 della "Legge forestale".

19.3 STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata o di iniziativa pubblica con schema di convenzione nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica e di proprietà privata.

SOMMARIO

ALLEGATO 1 PREMESSA 1
ARTICOLO 1 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 01 (P.L. Località Poggio dei Pini) 2
ARTICOLO 2 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 02 (P.L. Località Miola 2) 4
ARTICOLO 3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 03 (P.L. Località Miola 3) 6
ARTICOLO 4 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 04 (P.L. Località Miola 4) 8
ARTICOLO 5 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 05 (P.L. Località Ricaldo) 10
ARTICOLO 6 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 06 (P.L. Località Campolongo 1) 12
ARTICOLO 7 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 07 (P.L. Località Montagnaga) 14
ARTICOLO 8 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 08 (P.L. Località La valle) 15
ARTICOLO 9 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 09 (P.L. Località Campolongo 2) 16
ARTICOLO 10 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 10 (P.L. Località Fovi) 17
ARTICOLO 11 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 11 (P.L. Produttivo Località Poggio dei Pini) 19
ARTICOLO 12 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 12 (P.L. Produttivo – Località Campolongo) 20
ARTICOLO 13 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 13 (P.L. Produttivo - Località Tressilla 1) 21
ARTICOLO 14 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 14 (P.L. Produttivo - Località Tressilla 2) 22
ARTICOLO 15 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 15 (P.L. Produttivo - Località Valt) 23
ARTICOLO 16 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 16 (P.L. Produttivo - Località Meie) 24
ARTICOLO 17 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 17 (P.L. Area Zootecnica - Località Paludi – Rizzolaga) 25
ARTICOLO 18 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 18 (P.L. Lago delle Piazze) 26
ARTICOLO 19 PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 19 (P.L. Lago della Serraia) 27

SOMMARIO 28