c_a694-30/09/2026-0011359/A - Allegato Utente 6 (A06)

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

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.

SOMMARIO

1. Parte prima – CARATTERI GENERALI 1
1.1. Premessa 1
1.2. La situazione urbanistica vigente 1
2. Parte seconda – IL PROGETTO DI VARIANTE 3
2.1. Le previsioni del PRG vigente 3
2.2. Il Piano Attuativo a Fini Generali (ex PGZ) e le previsioni previgenti 10
2.3. I contenuti della variante 13
3. Parte terza – VALUTAZIONI E STRUMENTI SOVRAORDINATI 16
3.1. Localizzazione del Piano attuativo sul territorio del Comune di Baselga di Piné 16
3.2. Cartografia del Piano urbanistico provinciale (PUP) 18
3.3. Cartografia del Piano territoriale della Comunità Alta Valsugana e Bersntol (PTC) 20
3.4. Verifica rispetto alla Carta di Sintesi della Pericolosità 22
3.5. Verifica di assoggettabilità alla rendicontazione urbanistica 24
3.6. Verifica inerente i beni gravati da uso civico 25
LA DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 25

1. Parte prima – CARATTERI GENERALI

1.1. Premessa

L'Amministrazione comunale di Baselga di Piné ha rilevato la necessità di procedere con una variante al PRG prevista ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. j bis) della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii. "*varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi*". La presente proposta di variante al PRG, di seguito denominata Variante 1/2026, si inserisce nella fattispecie delle varianti urgenti o non sostanziali, per le quali si applica la procedura prevista dall'art. 39 comma 3 della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii. ed è finalizzata allo stralcio della previsione urbanistica del "Piano di riqualificazione urbana n. 1", disciplinato dall'articolo 20 dell'Allegato 1 alle Norme di Attuazione del PRG vigente, relativo al nucleo urbano dell'abitato di Baselga di Piné.

L'esigenza di procedere alla modifica dello strumento urbanistico è emersa a seguito delle novità introdotte dalla Legge Provinciale 8 luglio 2025, n. 3 in materia di distanze e delle verifiche effettuate dagli Uffici comunali circa la compatibilità della disciplina vigente con la normativa provinciale sopravvenuta.

Si è pertanto ritenuto necessario procedere allo stralcio della previsione di piano attuativo, demandando l'attuazione edilizia alla disciplina ordinaria prevista dal PRG vigente e dalla normativa provinciale.

1.2. La situazione urbanistica vigente

Il Piano regolatore generale (PRG) di Baselga di Piné deriva dal Piano urbanistico comprensoriale (PUC) redatto negli anni '80 dal Comprensorio Alta Valsugana - C4, la cui prima versione risulta in vigore dal 30 agosto 1983. Questo piano ha costituito per il Comune il primo strumento urbanistico di livello locale, seppur realizzato a dimensione sovracomunale. Al PUC era affiancato il Piano generale di tutela degli insediamenti storici (PGTIS), anch'esso d'impostazione comprensoriale e relativo esclusivamente alla pianificazione dei centri storici di cui alla L.P. 44/78. Entrambi gli strumenti urbanistici sono stati equiparati, per effetto della legge provinciale 22/91 e per quanto riguarda il territorio dei rispettivi Comuni, a Piano Regolatore Generale.

In seguito all'anno 2000 il PRG del Comune di Baselga di Piné è stato oggetto di modifica con 2 varianti generali, i cui contenuti sono sinteticamente riportati di seguito, mentre nel corso degli anni si sono susseguite una serie di varianti puntuali per opere pubbliche, varianti di adeguamento a piani e norme sovraordinate, varianti derivate dalla modifica di Piani attuativi e una variante per la trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all'insediamento.

La prima Variante Generale al PRG, è entrata in vigore il **5 novembre 2008**, ed è stata elaborata al fine di procedere "(…) *all'adeguamento del Piano regolatore generale alla Variante 2000 al Piano Urbanistico Provinciale e ad una ridefinizione complessiva delle previsioni insediative con individuazione di nuove aree destinate specificatamente alla*

residenza con contestuale adeguamento alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16 Disciplina degli alloggi destinati a residenza. (…)"[1].

La seconda Variante Generale al PRG (Variante 2019), è entrata in vigore il **6 maggio 2022** ed è oggi lo strumento urbanistico vigente. Tale Variante ha sviluppato un complessivo aggiornamento normativo e cartografico dello strumento urbanistico vigente ed in particolare "(…) *propone una rivisitazione delle attuali previsioni urbanistiche attraverso l'introduzione di nuove proposte pianificatorie relative al sistema insediativo-produttivo e delle attrezzature pubbliche-infrastrutturali, nonché, al territorio aperto in conformità al quadro pianificatorio sovraordinato e ai nuovi contenuti della l.p.15/2015, con riguardo in particolare al disposto dell'articolo 18 della legge in materia di limitazione del consumo del suolo. Nello specifico, in coerenza con gli obiettivi approvati ai sensi dell'articolo 37, comma 1 della legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15 e s.m. e riportati nelle premesse della citata deliberazione consiliare n. 33/2019, il Comune di Baselga di Pinè propone una revisione dell'attuale assetto urbanistico del territorio, caratterizzato dalla presenza di numerosi nuclei insediativi e da un'edilizia diffusa, mediante la ridefinizione delle destinazioni delle aree classificate dal PRG vigente come "zone ad edilizia sparsa consolidata", la riclassificazione delle aree agricole presenti sul territorio comunale e una operazione di razionalizzazione delle destinazioni insediative con riduzione della superficie edificabile residenziale oltre alla previsione di alcune nuove aree per esigenze di prima abitazione, nonché, l'introduzione di modifiche puntuali al sistema della viabilità e dei parcheggi pubblici, delle attrezzature turistico-ricettive e al piano degli insediamenti storici. Conseguentemente a quanto sopra la variante prevede anche una revisione delle vigenti norme di attuazione del PRG in adeguamento ai nuovi contenuti della legge urbanistica provinciale 15/15 e s.m. e alle disposizioni regolamentari contenute nel nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (RUEP), approvato con decreto del Presidente della provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/leg, con la conversione degli indici edificatori ai nuovi parametri urbanistici di cui all'articolo 3 del richiamato Regolamento al fine di razionalizzare e di semplificare l'articolazione dello strumento urbanistico vigente.* (…)"[2].

Per quanto riguarda il **PGTIS**, con la variante di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1830 di data 26 agosto 2011 "(…) *si è proposto l'aggiornamento del piano degli insediamenti storici elaborato nell'ambito del Piano generale degli insediamenti storici del Comprensorio Alta Valsugana e vigente dal 1993 nonché l'adeguamento alle norme provinciali vigenti in materia di distanze tra le costruzioni e dai confini.* (…)"[3]. Il piano è **in vigore dal 7 settembre 2011**. Per quanto riguarda la pianificazione degli insediamenti storici La Variante generale 2019 si è limitata ad apportare modifiche a talune schede di edifici del Centro storico.

---

[1] Verbale di Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2773 di data 24 ottobre 2008: approvazione con modifiche della variante generale.

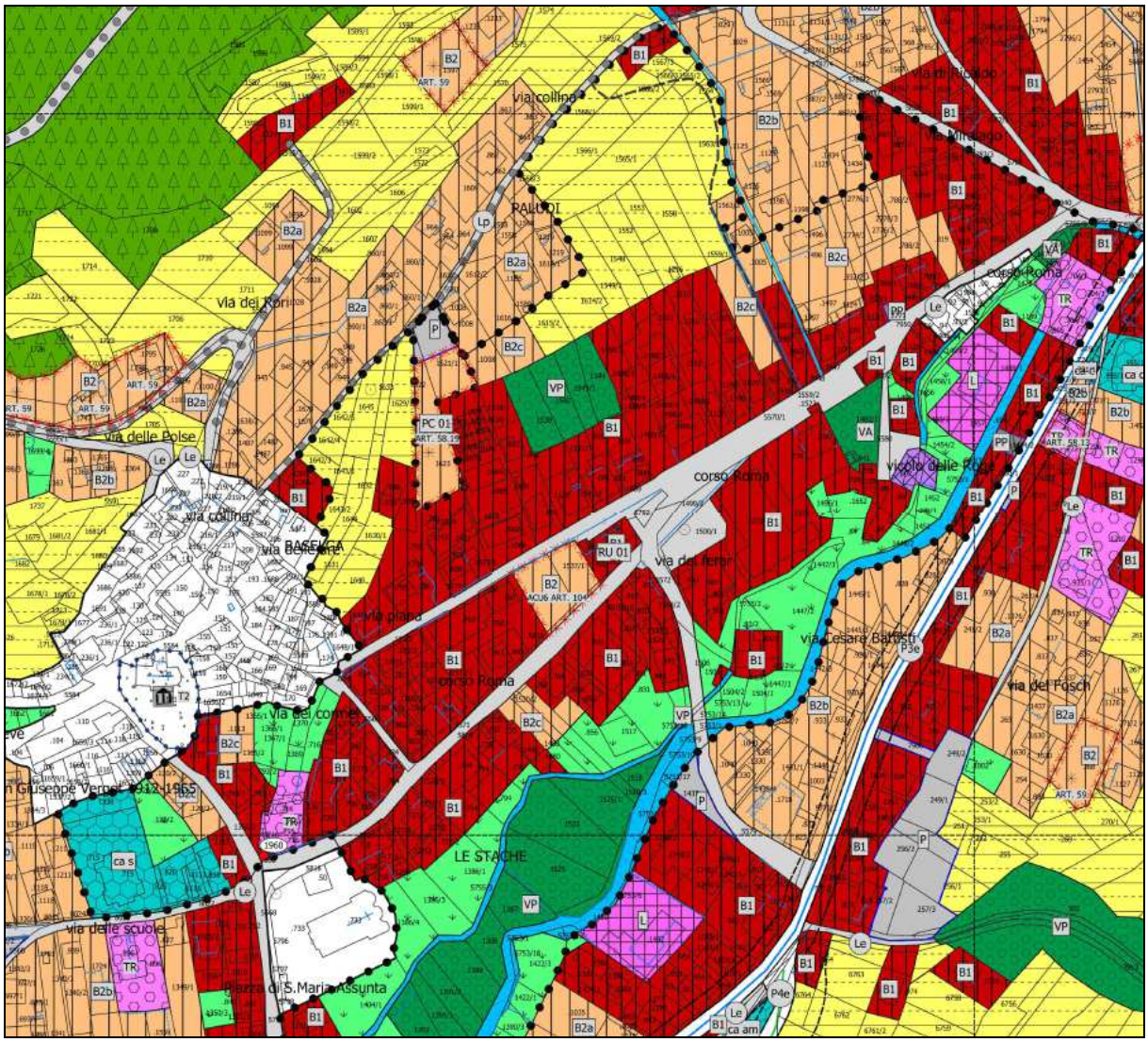
[2] Verbale di Deliberazione della Giunta Provinciale n. 719 di data 29 aprile 2022: approvazione con modifiche della variante generale 2019 al piano regolatore generale con adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

[3] Verbale di deliberazione della Giunta provinciale n. 1830 di data 26 agosto 2011: approvazione con modifiche e prescrizioni della variante al piano regolatore generale – piano degli insediamenti storici.

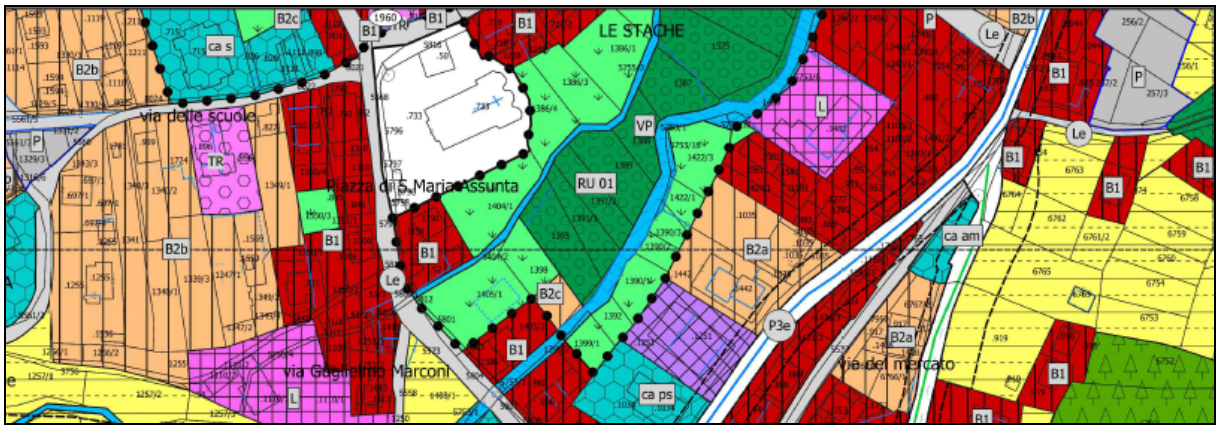
2. Parte seconda – IL PROGETTO DI VARIANTE

2.1. Le previsioni del PRG vigente

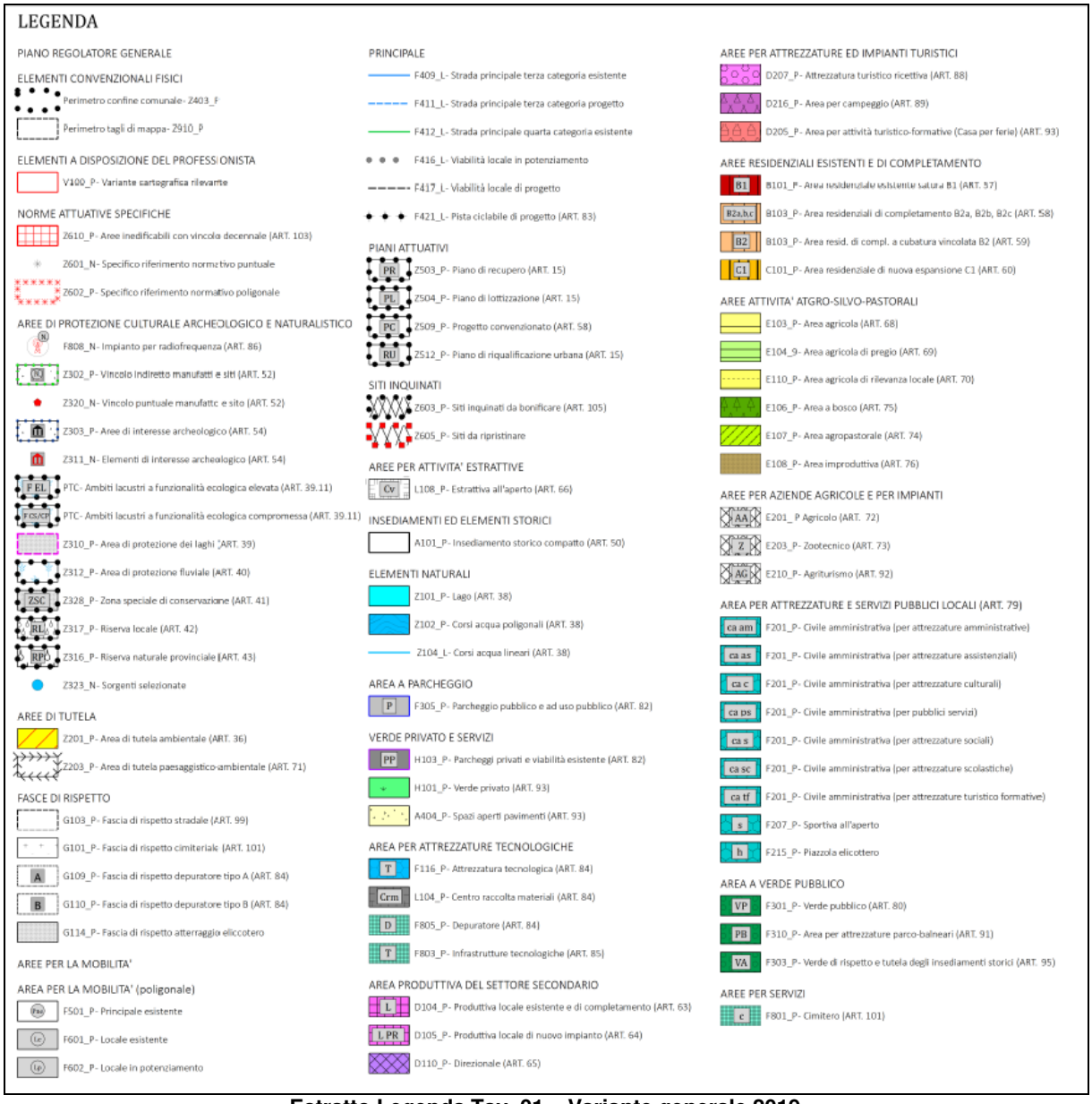
Come già anticipato in premessa, l'Amministrazione comunale di Baselga di Piné ha ravvisato la necessità di procedere con una variante non sostanziale al PRG per lo stralcio del piano attuativo denominato Piano di riqualificazione urbana n.1.



Estratto Tav. 10 – Variante generale 2019



Estratto Tav. 14 – Variante generale 2019



Estratto Legenda Tav. 01 – Variante generale 2019

A tal fine si è espressa la Giunta comunale con conchiuso n.4 di data 22/01/2026 "*rilevato che la scheda n. 20 dell'Allegato Piani Attuativi manca di contenuti e previsioni di pubblica utilità, che l'utilizzazione dell'areale disposta dall'articolo 49 co. 2 della Legge Provinciale 15 agosto 2015, n. 15 risulta una sostanziale ed ingiustificata limitazione della sfera dei diritti edificatori dei privati, ed oltremodo, che il piano risulta di difficile attuazione data la diversità degli interessi privati coinvolti: dispone di attivare le procedere necessarie allo stralcio della previsione di piano attuativo mediante procedura di variante di tipo non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 39, comma 2, lett. j bis) della LP 15/2015*".

La Variante generale 2019, che allo stato attuale costituisce lo strumento urbanistico del Comune di Baselga di Piné vigente dal 6 maggio 2022, nelle tavole cartografiche n.10 e n.14 (in scala 1:2000) individua il perimetro del **Piano di riqualificazione urbana n.1** identificabile con la sigla **PRU 01**. La porzione di territorio comunale delimitata dalla perimetrazione del PRU 01 è suddivisa in zone omogenee di varia natura:
– Aree edificate esistenti sature [B1]
– Aree edificate di integrazione e completamento [B2]
– Aree produttive del settore secondario esistenti di livello locale [D1]
– Aree per attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere [G1]
– Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale [F2]
– Aree a verde pubblico [F3]
– Aree per il verde privato [H1]
– Corsi d'acqua
– Area agricola di rilevanza locale [E3]
– Percorsi pedonali [F6]
– Viabilità locale
– Aree a parcheggio pubblici [F4]
– Aree a parcheggio privato
– Centro storico

Le Norme di attuazione del PRG disciplinano i **Piani attuativi** in termini generali al *Titolo II – Attuazione del PRG* da art. 15 ad art. 17 con rimando per la **specifica disciplina all' allegato *1 – Piani attuativi*** *(erroneamente citato come "Allegato 2" all'art.15 c.4)*, quale parte integrante delle sopra citate norme. In particolare l'art. 20 dell'allegato *1 – Piani attuativi* - contempla i contenuti e le modalità di attuazione del Piano di riqualificazione urbana n.1 (PRU 01) richiamando altresì una disciplina transitoria in materia di distanze ed allineamenti per le sole aree residenziali *"in attesa della ridefinizione del Piano stesso"* come precisato all'art.20 comma 6 del sopra citato Allegato 1.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

CAPITOLO I DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ARTICOLO 14 ATTUAZIONE DEL P.R.G.

14.1 Il P.R.G. è attuato esclusivamente a mezzo degli strumenti individuati e definiti dalla "Legge provinciale 2015".

ARTICOLO 15 PIANI ATTUATIVI

15.1 Relativamente ai Piani attuativi valgono le disposizioni generali dell'Articolo 49 della "Legge provinciale 2015".

15.2 Fino all'approvazione dei Piani attuativi sono consentiti gli interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, senza aumento di volume, compreso il cambio di uso, quando è previsto nell'ambito delle predette categorie di intervento, nonché la realizzazione, senza aumento del volume urbanistico esistente, delle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visitabilità degli edifici privati e pubblici.

15.3 Per i Piani attuativi ancora in vigore alla data di approvazione del P.R.G., valgono le disposizioni transitorie di cui all'ARTICOLO 102 delle presenti norme.

15.4 I Piani attuativi previsti dal P.R.G. devono essere approvati entro i termini stabiliti dall'Allegato 2 (Piani attuativi) delle presenti Norme di attuazione. Ove non diversamente specificato nei predetti allegati, il termine per la formazione dei Piani attuativi è quello stabilito dall'Articolo 45 della "Legge provinciale 2015".

15.5 Gli effetti dei Piani attuativi sono stabiliti dall'Articolo 54 della "Legge provinciale 2015".

ARTICOLO 16 CONTENUTI DEI PIANI ATTUATIVI

16.1 Al fine di orientarne la progettazione, l'Allegato 1 (Piani attuativi) delle presenti Norme di attuazione descrive i contenuti dei Piani attuativi previsti dal PRG.

16.2 Vengono assunte le disposizioni di cui dell'Articolo 50 della "Legge provinciale 2015".

ARTICOLO 17 PIANO GUIDA

17.1 Nelle zone nelle quali il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'obbligo della preventiva approvazione del Piano attuativo esteso a tutta la zona, può essere approvato un apposito piano guida ai sensi dell'Articolo 50, comma 7 della "Legge provinciale 2015".

TRAST S.R.L. *STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA*
GIANLUIGI ZANOTELLI *ARCHITETTO* MARIA ZANOTELLI *INGEGNERE*
38122 trento via torre verde 21 – 38023 cles via trento 78 – 38011 amblar-don via roen 37
(0039) 0463 423200 – trast.tn@gmail.com – trast@pec.it – www.trastassociati.com

Estratto Norme di attuazione – Variante generale 2019

ARTICOLO 18 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

18.1 In tutte le zone del territorio comunale ove non siano prescritti Piani attuativi, ed in quelle regolate da Piani attuativi approvati, il PRG si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di idoneo titolo abilitativo ai sensi della vigente normativa provinciale in materia urbanistica.

ARTICOLO 19 DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

19.1 Vengono assunte le disposizioni contenute nella "Legge provinciale 2015" e nel "Regolamento provinciale".

TRAST S.R.L. *STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA*
GIANLUIGI ZANOTELLI *ARCHITETTO* MARIA ZANOTELLI *INGEGNERE*
38122 trento via torre verde 21 – 38023 cles via trento 78 – 38011 amblar-don via roen 37
(0039) 0463 423200 – trast.tn@gmail.com – trast@pec.it – www.trastassociati.com

Estratto Norme di attuazione – Variante generale 2019

ARTICOLO 20 PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA N. 1

20.1 NORME DI ATTUAZIONE. L'utilizzo edilizio delle aree interne al perimetro del Piano di riqualificazione urbana (R.U.) del nucleo urbano dell'abitato di Baselga di Pinè, in attesa della ridefinizione del Piano stesso, è definito dalle Norme di attuazione del PRG, dal Piano degli Insediamenti Storici e dalle altre norme di legge vigenti in materia, integrate nello specifico dalle seguenti norme.

20.2 ZONIZZAZIONE. Le aree sono suddivise in zone omogenee, cui corrispondono determinate destinazioni, che sono riportate nella cartografia, ciascuna sottoposta a distinta disciplina.

Le zone previste riguardano le seguenti destinazioni:

- Aree edificate esistenti sature [B1]
- Aree edificate di integrazione e completamento [B2]
- Aree produttive del settore secondario esistenti di livello locale [D1]
- Aree per attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere [G1]
- Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale [F2]
- Aree a verde pubblico [F3]
- Aree per il verde privato [H1]
- Corsi d'acqua
- Area agricola di rilevanza locale [E3]
- Percorsi pedonali [F6]
- Viabilità locale
- Aree a parcheggio pubblici [F4]
- Arre a parcheggio privato

20.3 INTERVENTI URBANSITICI. All'interno delle varie zone le norme generali vengono integrate con le norme contenute nei successivi commi, secondo le indicazioni riportate in cartografia.

20.4 DIREZIONE DI AFFACCIO. Rappresenta la direzione, indicata in cartografia, secondo la quale si suggerisce di conservare o proporre gli affacci prevalenti degli edifici.

20.5 DIREZIONE DI TESSITURA. Rappresenta la direzione, indicata in cartografia, secondo la quale si suggerisce di accrescere l'edificazione.

20.6 DISTANZE. All'interno del perimetro del R.U. valgono, per le distanze delle costruzioni dai confini dei lotti residenziali nonché per i distacchi tra i fabbricati residenziali, le norme di cui ai successivi punti a) e b) e alla tavola allegata:

a) Secondo le direzioni di affaccio, indicate nelle tavola allegata, con il simbolo ↕ :
   - Distanza dal confine: la distanza dal confine non deve essere inferiore a 5,00 [ml];
   - Con il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, le distanze dal confine possono essere così modificate:
     - Non inferiore a 3,00 [ml] se il fronte che vi prospetta reca finestre di locali di servizio;
     - Non inferiore a 1,50 [ml] se il fronte che vi prospetta è cieco o reca fori per areazione ed illuminazione non praticabili.
   - Distacco tra fabbricati: il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a 10,00

TRAST S.R.L. *STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA*
GIANLUIGI ZANOTELLI *ARCHITETTO* MARIA ZANOTELLI *INGEGNERE*
38122 trento via torre verde 21 – 38023 cles via trento 78 – 38011 amblar-don via roen 37
(0039) 0463 423200 – trast.tn@gmail.com – trast@pec.it – www.trastassociati.com

Estratto Norme di attuazione Allegato 1 – Variante generale 2019

[ml].

b) Secondo le direzioni di tessitura, indicate nella tavola allegata, con il simbolo ⬅➡ :
   - Distanza dal confine: la distanza dal confine non deve essere inferiore a 1,50 [ml];
   - Distacco tra fabbricati: il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a 3,00 [ml].

c) Per le zone e gli edifici diversi da quelli residenziali valgono le norme di attuazione del PRG.

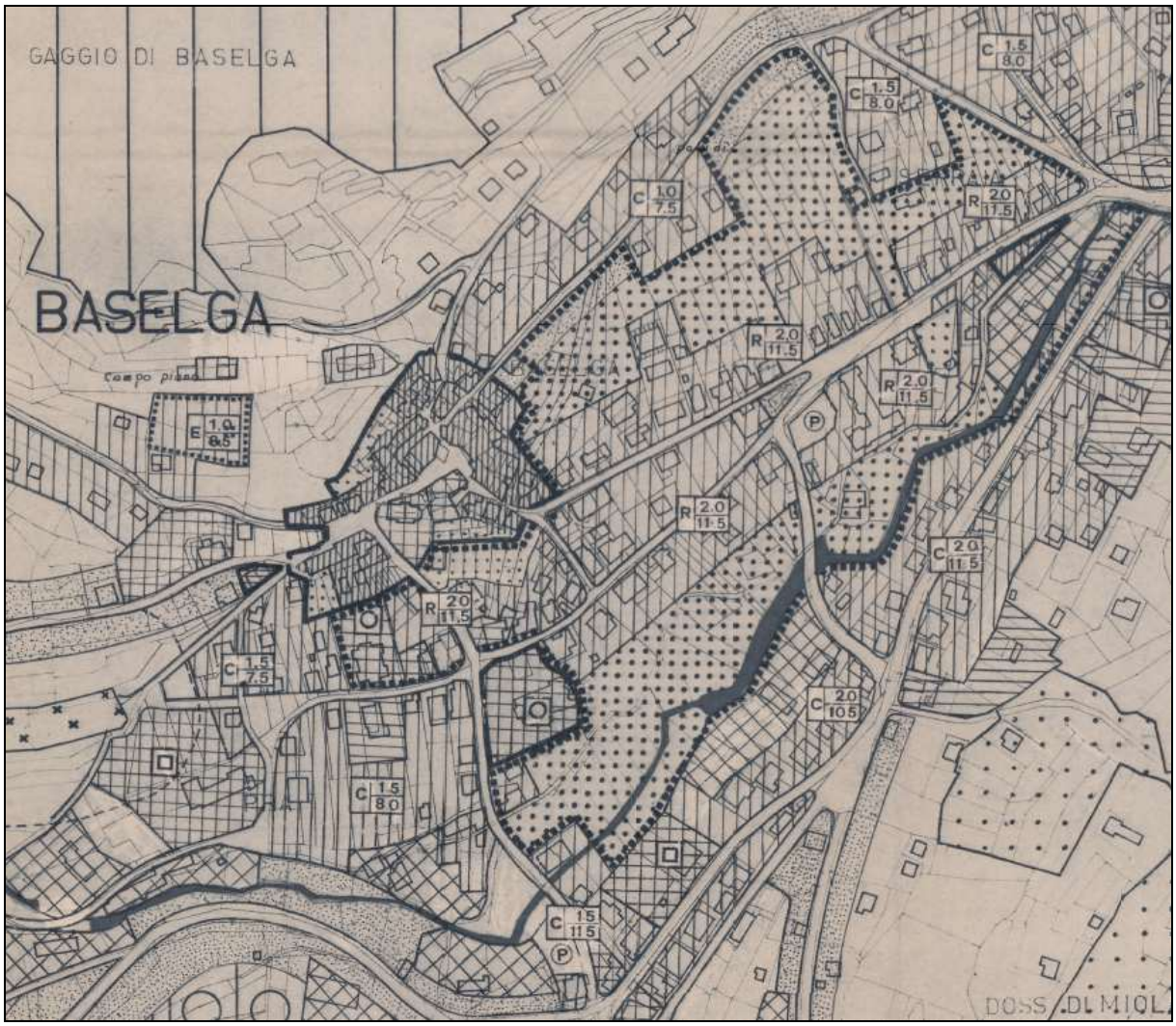
TRAST S.R.L. *STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA*
GIANLUIGI ZANOTELLI *ARCHITETTO* MARIA ZANOTELLI *INGEGNERE*
38122 trento via torre verde 21 – 38023 cles via trento 78 – 38011 ambiar-don via roen 37
(0039) 0463 423200 – trast.tn@gmail.com – trast@pec.it – www.trastassociati.com

Estratto Norme di attuazione Allegato 1 – Variante generale 2019

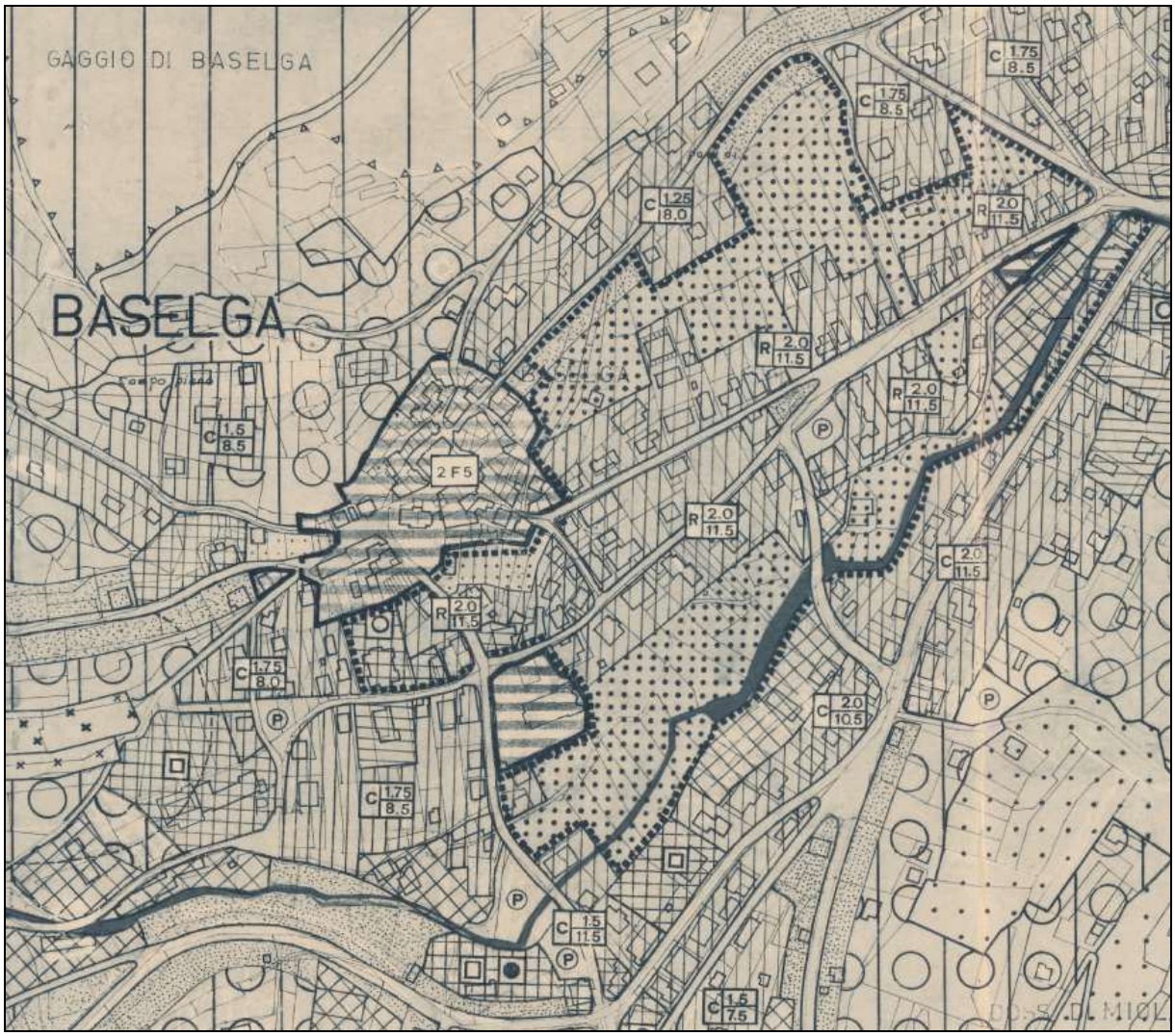
2.2. Il Piano Attuativo a Fini Generali (ex PGZ) e le previsioni previgenti

La previsione di piano attuativo nel PUC denominato *Piano generale di zona (PGZ)*, è stata introdotta con il Piano urbanistico comprensoriale (PUC), approvato con Delibera della Giunta provinciale n. 9063 di data **10 agosto 1983**, in vigore dal 30 agosto 1983, secondo la disciplina definita all'art.9 delle Norme di attuazione del PUC ai sensi della quale il Comune doveva dotarsi del Piano Attuativo (PGZ 1) entro 18 mesi dalla data di approvazione del PUC medesimo ovvero entro il febbraio 1985.

La previsione di Piano Generale di Zona è stata mantenuta e confermata con la medesima estensione e perimetrazione individuata originariamente dal PUC sia nelle successive varianti dello stesso strumento sovra-locale e sia nelle Varianti Generali al PRG richiamate al precedente paragrafo 2.1 della presente relazione.



Estratto Tav. B – Nuovo Piano urbanistico comprensoriale (Delibera della Giunta provinciale n. 9063 di data 10 agosto 1983)



Estratto Tav. B –Piano urbanistico comprensoriale Variante di adeguamento al PUP (Delibera della Giunta provinciale n. 4224 di data 12 aprile 1991)

Con delibera **n.181 di data 16 settembre 1991** viene adottato per la prima volta il previsto Piano Generale di Zona che propone i contenuti e le finalità di riqualificazione indicate dal PUC. In seguito alla prima pianificazione attuativa si rilevano due successive varianti di detto strumento rispettivamente nel 1996 e nel 2000.

Il Piano di riqualificazione urbana n. 1 era finalizzato alla regolamentazione unitaria degli interventi edilizi all'interno del nucleo urbano di Baselga. I principali contenuti del piano attuativo riguardavano:

- definizione degli allineamenti edilizi;
- regolamentazione degli affacci;
- disciplina delle distanze tra edifici;
- definizione delle relazioni tra spazi pubblici e privati;
- indicazioni morfologiche per l'inserimento dei nuovi interventi;
- coordinamento della viabilità e degli spazi aperti;
- criteri unitari di intervento sull'edificato esistente.

Con Delibera **n. 66 di data 29 dicembre 2009** il Consiglio comunale, a distanza di circa 18 anni dall'adozione del primo PGZ adotta un nuovo *Piano attuativo a fini generali del nucleo urbano di riqualificazione dell'abitato di Baselga* in conformità alle previsioni della Variante Generale al PRG da poco approvata in vigore dal 5 novembre 2008.

Secondo quanto riportato nella Relazione illustrativa la redazione del Piano attuativo, per quanto incardinata nella Variante al PRG 2008, riprende la pianificazione attuativa del '91 ponendosi lo scopo di: "(…) *aggiornare e di rivedere le scelte compiute dal precedente Piano generale di zona adottato con delibera n.181 del 16 settembre 1991, (variante 1996 e variante 2000), nonché di attuare quanto previsto dalla zona B$ (B4) del PRG in vigore. (…) Va pertanto centrata l'attenzione sulla rivisitazione e l'aggiornamento delle scelte pubbliche, eliminando quelle più attuali ed introducendo sia quelle già compiute che quelle che l'Amministrazione ha intenzione di compiere nel medio e lungo periodo. Le intenzioni progettuali del Piano attuativo sono quelle di "assestare" le previsioni di intervento pubblico, concentrando l'attenzione sulle opere da realizzare per riqualificare l'abitato. Seguendo questa logica e prendendo in esame anche i progetti realizzati nonchè le progettazioni preliminari commissionate dall'Amministrazione si sono introdotte nella allegata pianificazione di dettaglio in scala 1:500 quelle modifiche necessarie ad adeguare le opere pubbliche alle intenzioni realizzative dell'Amministrazione. In buona sostanza non vengono modificate le scelte di piano riguardanti il dimensionamento edilizio e l'assetto quantitativo delle aree d'edilizia privata emerse dal PGZ e dalle sue varianti mentre trovano modificazione alcune aree e previsioni d'intervento pubblico. (…) In definitiva il Piano attuativo pianifica nel dettaglio il complesso degli interventi pubblici e privati possibili nel suo perimetro con lo scopo da una parte di portare a compimento quanto già si è iniziato con il Piano generale di Zona, dall'altra mettendo in evidenza gli spazi ed i percorsi pedonali, i parcheggi, le possibilità di garage interrato, la viabilità rotabile, le attrezzature collettive, il verde attrezzato ed i parchi urbani. Il complesso di queste previsioni rappresenta il programma di attuazione degli interventi pubblici nonché le possibilità realizzative degli interventi privati avendo a mente il completamento delle operazioni di riqualificazione del nucleo urbano di Baselga che l'Amministrazione ha intenzione di conseguire portando a compimento un'operazione iniziata nel 1991 e di cui il Piano attuativo è il naturale e necessario completamento urbanistico. (…)"*[4]*. La documentazione del Piano attuativo è costituita, oltre che dalla relazione illustrativa sopra citata, anche da tavole cartografiche e dalle norme di attuazione.*

Le norme di attuazione al paragrafo 1.1 Contenuto delle Norme di riqualificazione citano: *"L'utilizzo edilizio delle aree interne al perimetro del Piano attuativo (PA) del nucleo urbano dell'abitato di Baselga, in attesa della ridefinizione del Piano attuativo stesso, è definito dalle norme seguenti, relative alla zonizzazione e agli interventi edilizi ed urbanistici ammessi. Pertanto dette norme si applicano alle aree ricomprese nel perimetro del Piano attuativo indicato nelle tavole P3 - 1:5000 e P7 - 1: 2000 del PRG. La zonizzazione indica in modo perentorio o ordinatorio le destinazioni e gli standards edilizi e urbanistici da rispettare. Gli interventi edilizi, fissano per ogni unità edilizia il tipo di intervento prescritto e ammesso sugli edifici esistenti e l'altezza di progetto. Gli interventi urbanistici fissano gli allineamenti edilizi, le direzioni di tessitura e di affaccio, la densità e l'altezza dei volumi edificabili."*[5]

[4] Documentazione del Piano attuativo a fini generali del nucleo urbano di riqualificazione dell'abitato di Baselga di cui alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 66 di data 29 dicembre 2009;
[5] Ibidem;

In seguito all'adozione del 2009 il Piano attuativo a fini generali non viene più rinnovato ed ai sensi della normativa provinciale vigente risulta a tutti gli effetti scaduto. Il Piano Attuativo comprendente una vasta area di edificazione consolidata interna alla frazione di Baselga, non è stato concepito con logiche perequative atte a favorire in qualche modo il coinvolgimento dell'iniziativa privata nella realizzazione delle opere di interesse pubblico ma è orientato principalmente nella definizione di criteri funzionali e paesaggistici. L'Amministrazione Comunale riferisce che dalla data di adozione del Piano attuativo ad oggi nessuna delle opere pubbliche previste all'interno dello stesso sono state realizzate.

La Variante Generale al PRG 2019, entrata in vigore dal 6 maggio 2022, a distanza di circa 13 anni dall'adozione del "Piano a fini Generali" sopra citato ripropone la previsione del piano attuativo denominando lo stesso *"Piano di riqualificazione urbana n.1".*

La previsione del PRG reitera sostanzialmente i contenuti della precedente pianificazione sia per quanto riguarda la perimetrazione dell'area interessata e sia per quanto riguarda la disciplina di intervento al suo interno dettata dalle norme di attuazione.

Sintesi della pianificazione Urbanistica nel Comune di Baselga di Piné in relazione al Piano Attuativo a Fini Generali P.A.1 (Ex PGZ)

- PUC 30/08/1983: Previsione PGZ con obbligo formazione Piano entro 18 mesi;
- PGZ 16/09/1991: Adozione del PGZ a firma arch. G. Masè;
- PGZ Varianti: Successive Varianti anni 1996 e 2000;
- PRG 24/10/2008:
  1^ Variante Generale che conferma previsione PGZ e recupera i contenuti del PGZ precedentemente adottato (vedi planimetria affacci e distanze);
- P.A. a Fini Generali 29/12/2009:
  Il Piano Attuativo a Fini Gen. reitera i contenuti del PGZ 1991 con focus in particolare sulle opere pubbliche da attuare;
- PRG 2014 - 2016:
  Varianti di adeguamento cartografico al PRG con le quali viene considerata anche l'area relativa al PGZ. Non si rilevano modifiche pianificatorie ma bensì unicamente l'adeguamento cartografico atto a precisare le destinazioni di zona e le categorie di intervento per le unità edilizie interne al PGZ. Anche la disciplina di intervento all'interno del PGZ rimane invariata;
- PRG 06/05/2022 (strumento vigente):
  Variante Generale al PRG che reitera la previsione di Piano attuativo riproponendo al suo interno attraverso apposita scheda e relativa normativa i criteri attutativi circa affacci, allineamenti e distanze. Per l'edificato esistente spariscono le categorie di intervento a favore di zone omogenee che rimandano alla specifica disciplina di zona (per le aree residenziali zone B di varia natura per lo più B1 "sature").

2.3. I contenuti della variante

La disciplina urbanistica provinciale all'art. 49 comma 2 della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii. specifica quali sono gli interventi ammessi all'interno delle porzioni di territorio assoggettate alla formazione di piano attuativo nei PRG comunali, fino all'entrata in vigore del piano attuativo stesso ed in particolare dispone che "*(…) fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento*

conservativo, senza aumento di volume, compreso il cambio di uso, quando è previsto nell'ambito delle predette categorie di intervento, nonché la realizzazione, senza aumento del volume urbanistico esistente, delle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visitabilità degli edifici privati e pubblici. Nelle aree dove siano presenti opere di urbanizzazione sono consentiti altresì, con il permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 84, interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti senza aumento di volume urbanistico e sul medesimo sedime. E' ammessa inoltre la demolizione degli edifici esistenti inclusi nei predetti piani, quando gli stessi non sono subordinati dal PRG a interventi di restauro o di risanamento conservativo. Ai fini dell'applicazione della disciplina della riqualificazione di edifici dismessi e degradati, di cui all'articolo 111, in caso di demolizione, l'eventuale successivo utilizzo del volume o della superficie utile lorda accertata è subordinato al rispetto dei contenuti del piano attuativo. E' inoltre consentita la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio e di opere precarie.".

L'art. 60 bis comma 1 della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii. dispone che: "*Per i limiti di distanza tra fabbricati si applicano l'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica n. 381 del 1974, il presente articolo e l'articolo 60 ter; per quanto non previsto da queste disposizioni si applica la normativa statale.".*

La Relazione illustrativa, elaborata in fase di adozione preliminare di cui alla vigente Variante generale 2019, in riferimento all'area centrale dell'abitato di Baselga di Piné mette in evidenza una precisa volontà pianificatoria: "*AREA CENTRALE. Quest'area, caratterizzata da un Piano Attuativo alquanto vincolante, è stata oggetto negli anni di varie ipotesi di sviluppo mediante la predisposizione di specifici strumenti urbanistici. La complessità, nonché la dimensione del sito, hanno purtroppo determinato un immobilismo che è andato anche a scapito di chi poteva o voleva intervenire in maniera autonoma. Si è quindi effettuata una zonizzazione dell'area a livello di PRG, fissando destinazioni specifiche senza la necessita di attuarle mediante uno strumento specifico, sempre mantenendo la possibilità per l'Amministrazione Comunale di redigere un Piano di Riqualificazione Urbana completo del suo apparato normativo."*[6].

Al comma 20.1 dell'art. 20 dell'allegato *1 – Piani attuativi* - Norme di attuazione al PRG in vigore, per il Piano di riqualificazione urbana n.1 è previsto quanto segue:

"*L'utilizzo edilizio delle aree interne al perimetro del Piano di riqualificazione urbana (P.R.U.) del nucleo urbano dell'abitato di Baselga di Piné, in attesa della ridefinizione del Piano stesso, è definito dalle Norme di attuazione del PRG, dal Piano degli Insediamenti Storici e dalle altre norme di legge vigenti in materia, integrate nello specifico dalle seguenti norme."*[7].
Al comma 20.6 del medesimo articolo sono disciplinate le distanze delle costruzioni dai confini dei lotti residenziali nonché per i distacchi tra i fabbricati residenziali facendo riferimento ai vecchi criteri della pianificazione originaria ormai scaduta.

In sintesi, le Norme di attuazione del vigente PRG consentono di realizzare mediante intervento diretto opere secondo gli indici edilizio urbanistici cui corrispondono le destinazioni

[6] Variante al PRG approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 719 di data 29 aprile 2022, in vigore dal 6 maggio 2022;
[7] Ibidem;

urbanistiche individuate nella cartografia all'interno del piano attuativo "(…) *in attesa della ridefinizione del Piano stesso (…)"*, attuando ampliamenti e/o nuove costruzioni con distanze ridotte rispetto a quanto disciplinato e ammesso dall'art. 60 bis comma 1 ed in contrasto con l'art.49 della L.P. 15/2015 e ss.mm..

E' evidente pertanto la contraddizione nell'attuale apparato normativo, tra le disposizioni dell'art.15.1 e 15.2 delle NTA le quali richiamano al rispetto dell'art.49 della LP 15/2015 e l'art.20 dell'allegato 1 (Piano di Riqualificazione Urbana n.1) il quale stabilisce che *in attesa della ridefinizione del Piano stesso* prevale la disciplina di intervento prevista per le specifiche aree e l'applicazione di criteri specifici in materia di distanze per le aree a destinazione residenziale.

Dal quadro sopra delineato emerge la necessità di proporre la presente variante al fine di risolvere i profili di inapplicabilità del vigente PRG rispetto alla Legge Provinciale ed in particolare:

- Liberare le iniziative di trasformazione urbanistico-edilizia nelle aree interne al previsto piano di riqualificazione urbanistica dai vincoli determinati dall'art. 49 comma 2 della L.P.15/2015 "regolarizzando" di conseguenza l'attuazione diretta degli interventi al suo interno impropriamente ammessa dal PRG vigente;
- Il superamento del contrasto tra la disciplina urbanistica introdotta in via transitoria dal PRG vigente in materia di distanze per le aree interne al previsto Piano di riqualificazione urbana n. 1 e la disciplina provinciale.

Lo stralcio del piano attuativo consente pertanto di eliminare il contrasto normativo, semplificare l'attività amministrativa e garantire certezza applicativa.

La Variante non sostanziale n. 1/2026 prevede:
- lo stralcio del Piano di riqualificazione urbana n. 1 nelle tavole cartografiche del PRG vigente n. 10, n. 11 e n. 14 alla scala 1:2000;
- l'eliminazione della relativa disciplina normativa contenuta nell'Allegato 1 (Piani Attuativi) alle Norme di Attuazione dell'intero art. 20;
- l'eliminazione nelle Norme di Attuazione di qualsiasi riferimento al Piano di Riqualificazione Urbana n.01 (vedi art. 58 comma 19).

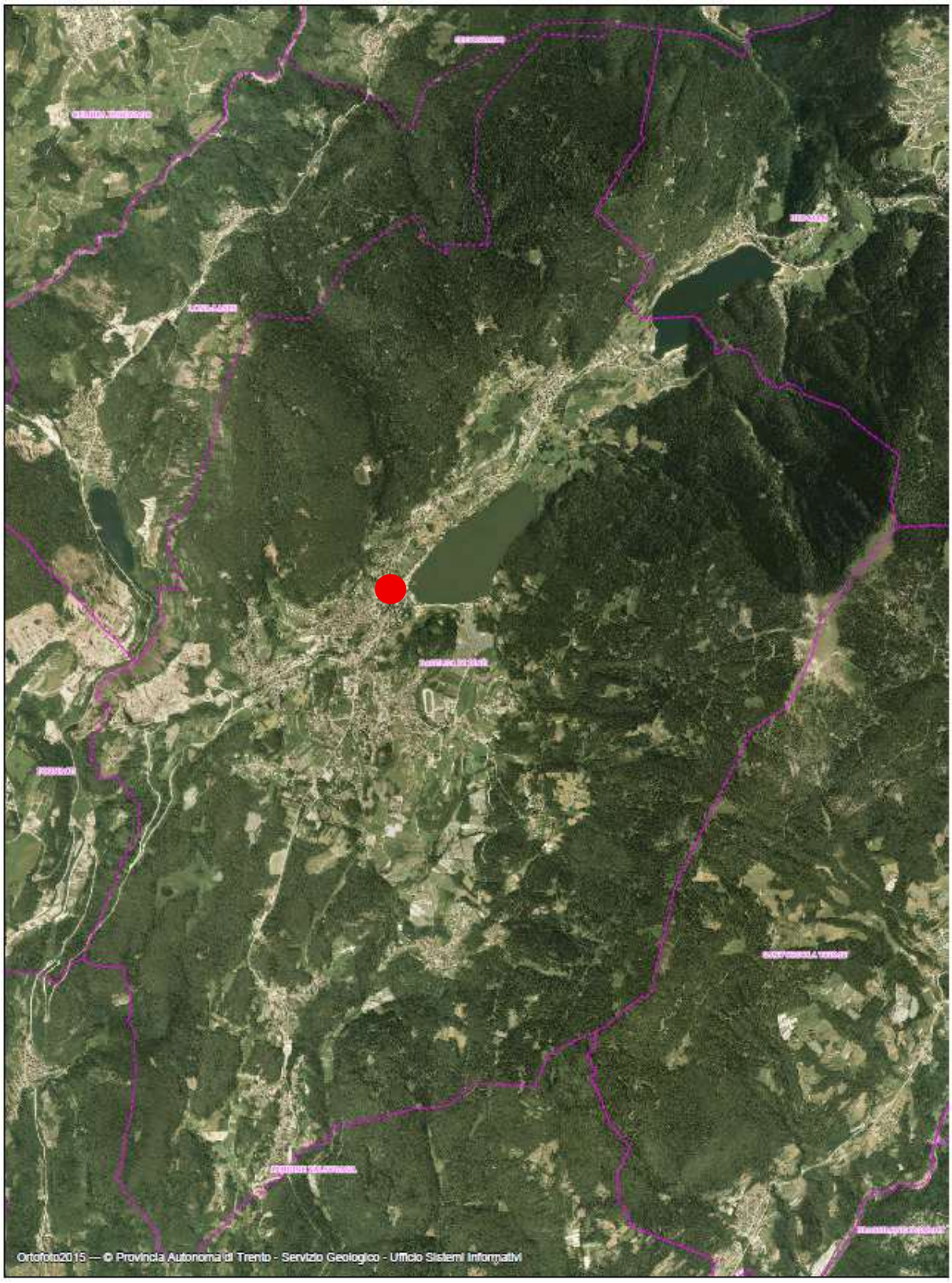
All'interno delle Norme di attuazione viene corretto all'art. 15 comma 4 il riferimento all'Allegato 1 relativo ai Piani attuativi.

Le zone omogenee all'interno del piano attuativo già individuate nella cartografia del PRG non subiranno alcuna modifica; in tali ambiti gli interventi edilizi potranno quindi essere attuati subordinatamente al rilascio di idoneo titolo abilitativo ai sensi della vigente normativa provinciale in materia urbanistica.

La variante non modifica le destinazioni urbanistiche vigenti, non introduce nuove capacità edificatorie e non comporta nuovo consumo di suolo.

3. Parte terza – VALUTAZIONI E STRUMENTI SOVRAORDINATI

3.1. Localizzazione del Piano attuativo sul territorio del Comune di Baselga di Piné

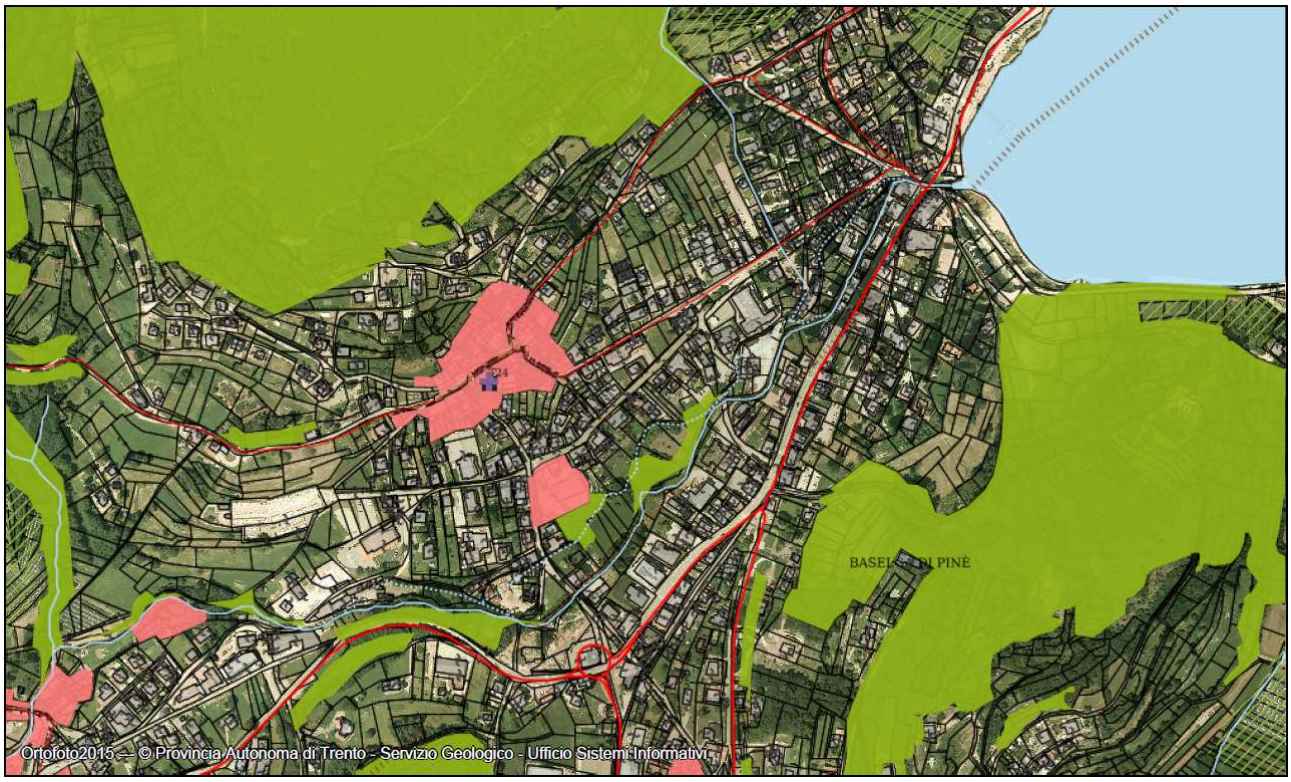


Estratto – Ortofoto2015

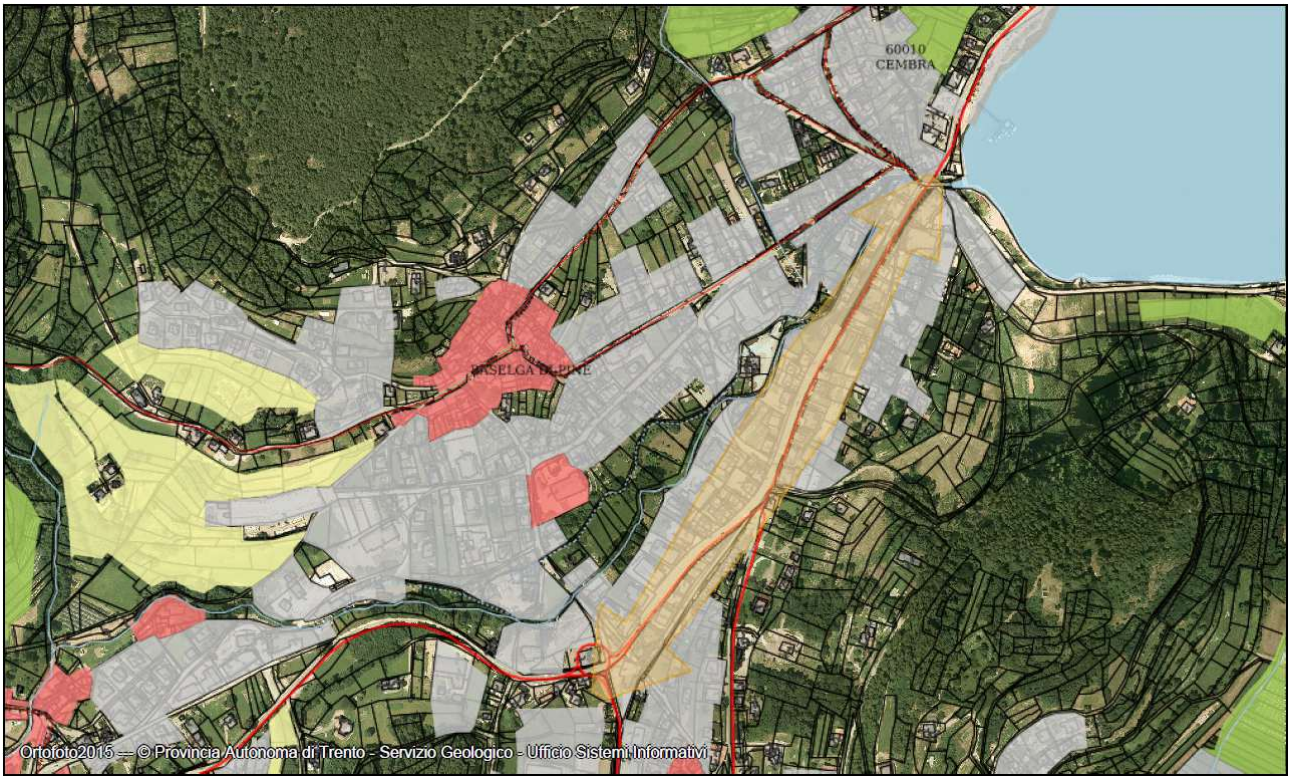


Estratto – mappa catastale sovrapposta a Ortofoto2015

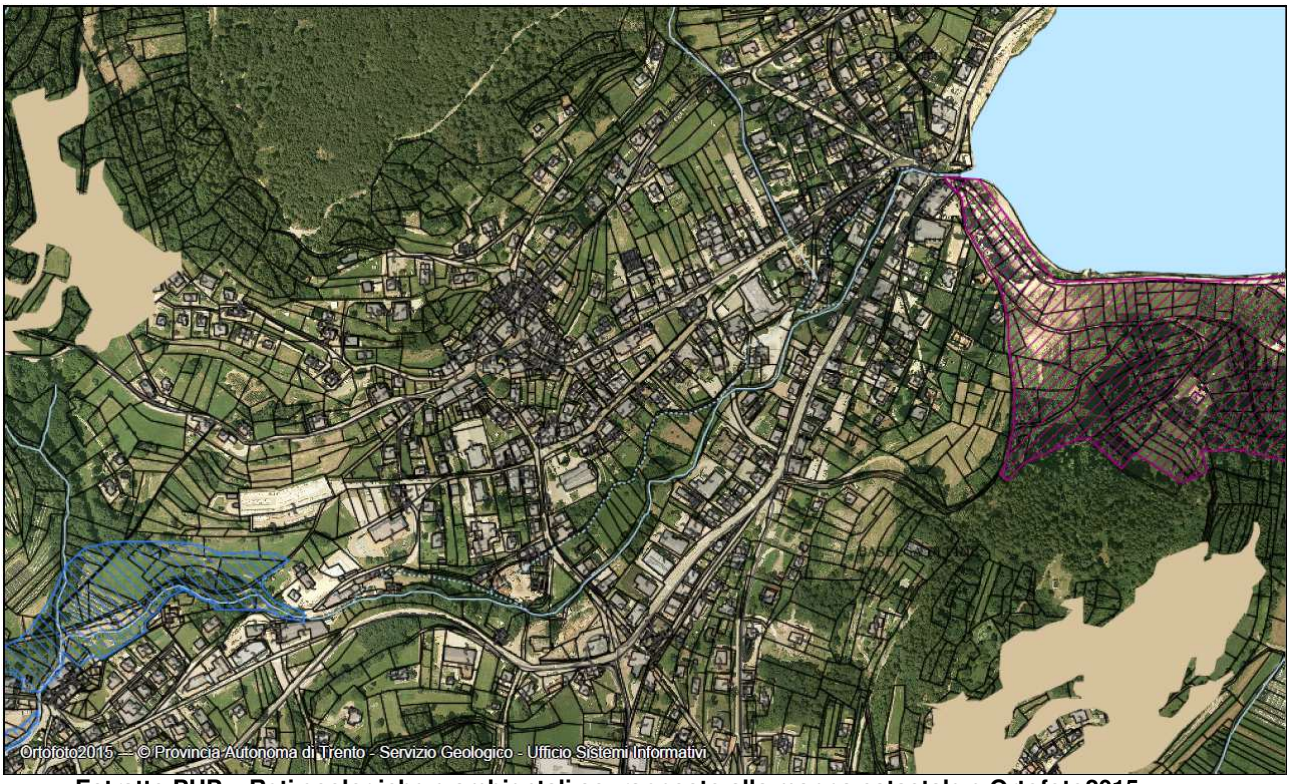
3.2. Cartografia del Piano urbanistico provinciale (PUP)



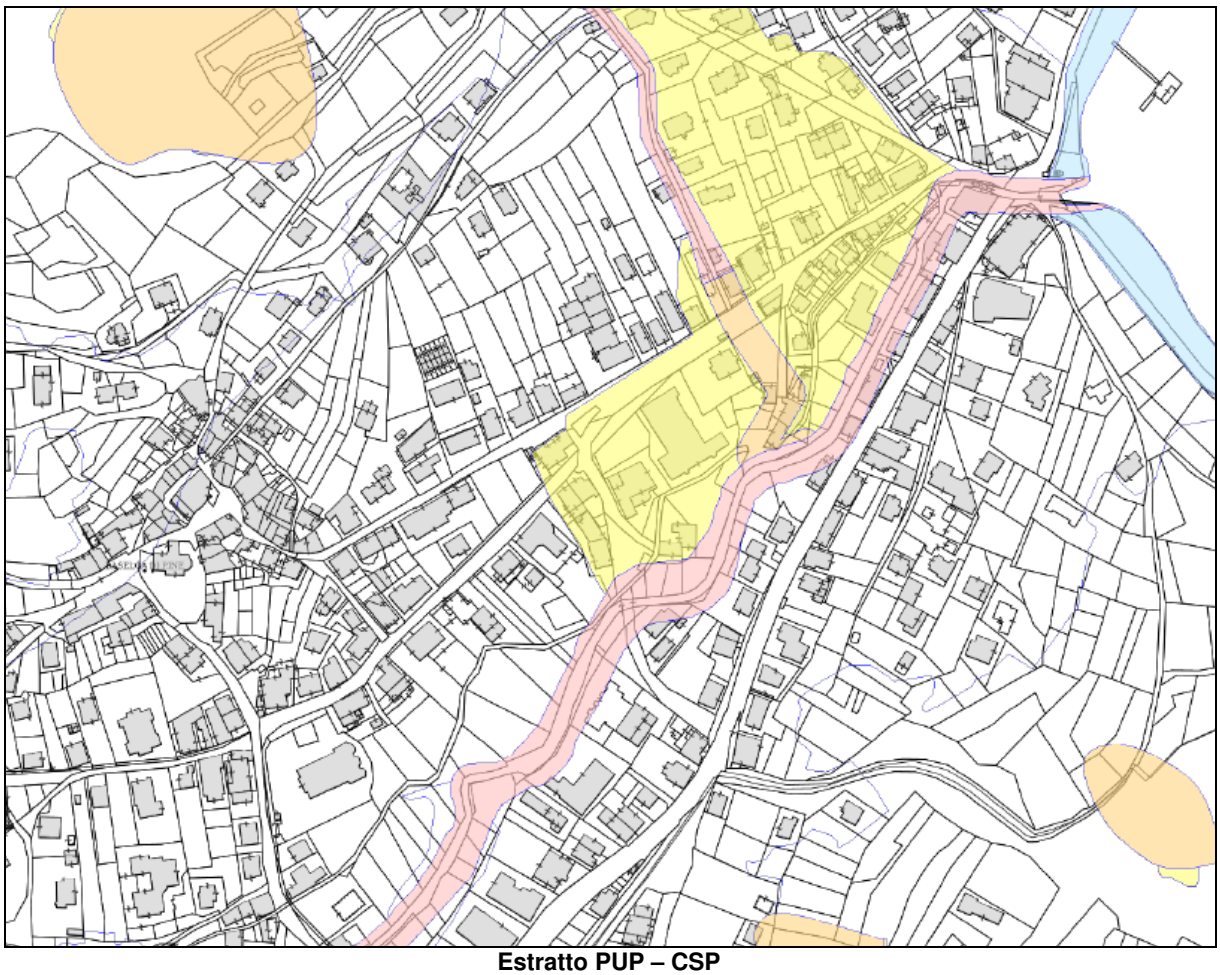
Estratto PUP – Inquadramento strutturale sovrapposto alla mappa catastale e Ortofoto2015



Estratto PUP – Sistema insediativo e Reti infrastrutturali sovrapposto a mappa catastale e Ortofoto2015

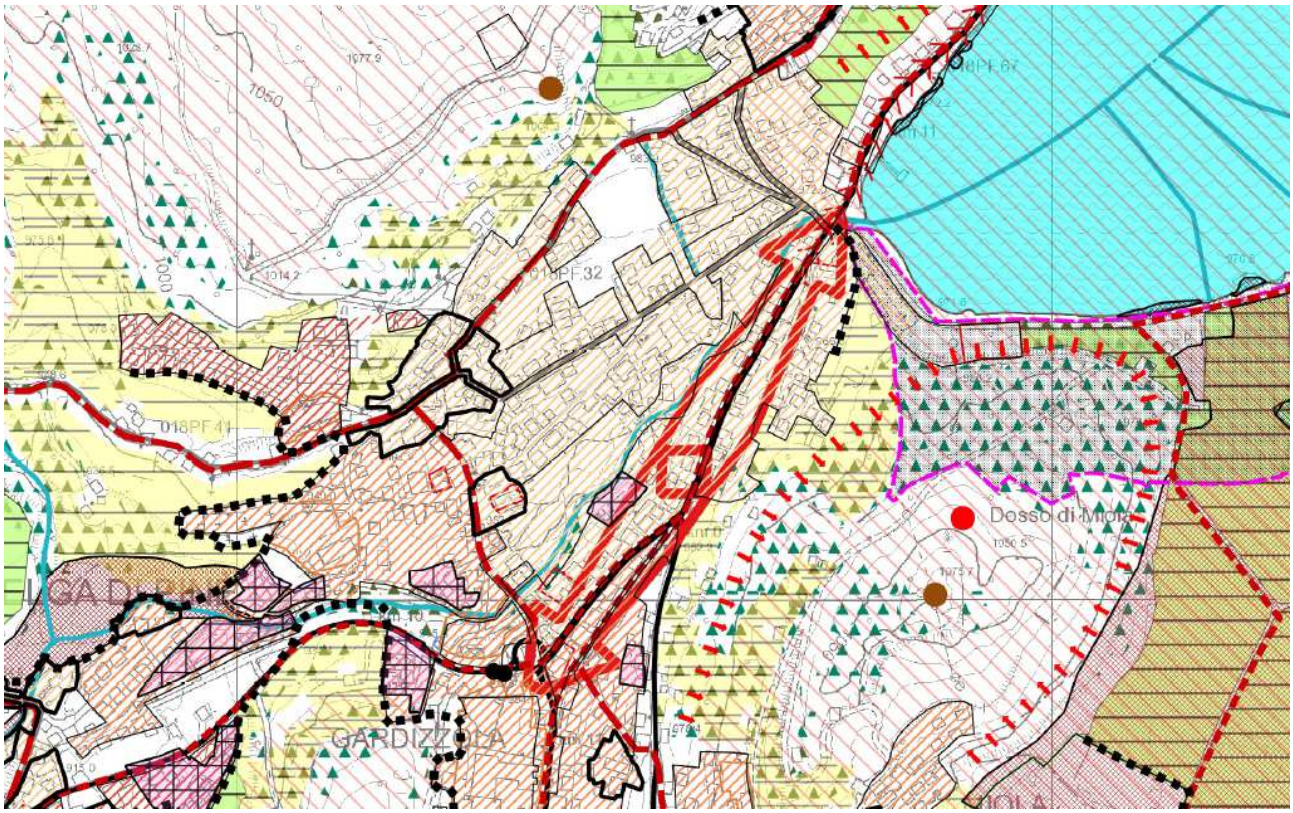


Estratto PUP – Reti ecologiche e ambientali sovrapposto alla mappa catastale e Ortofoto2015

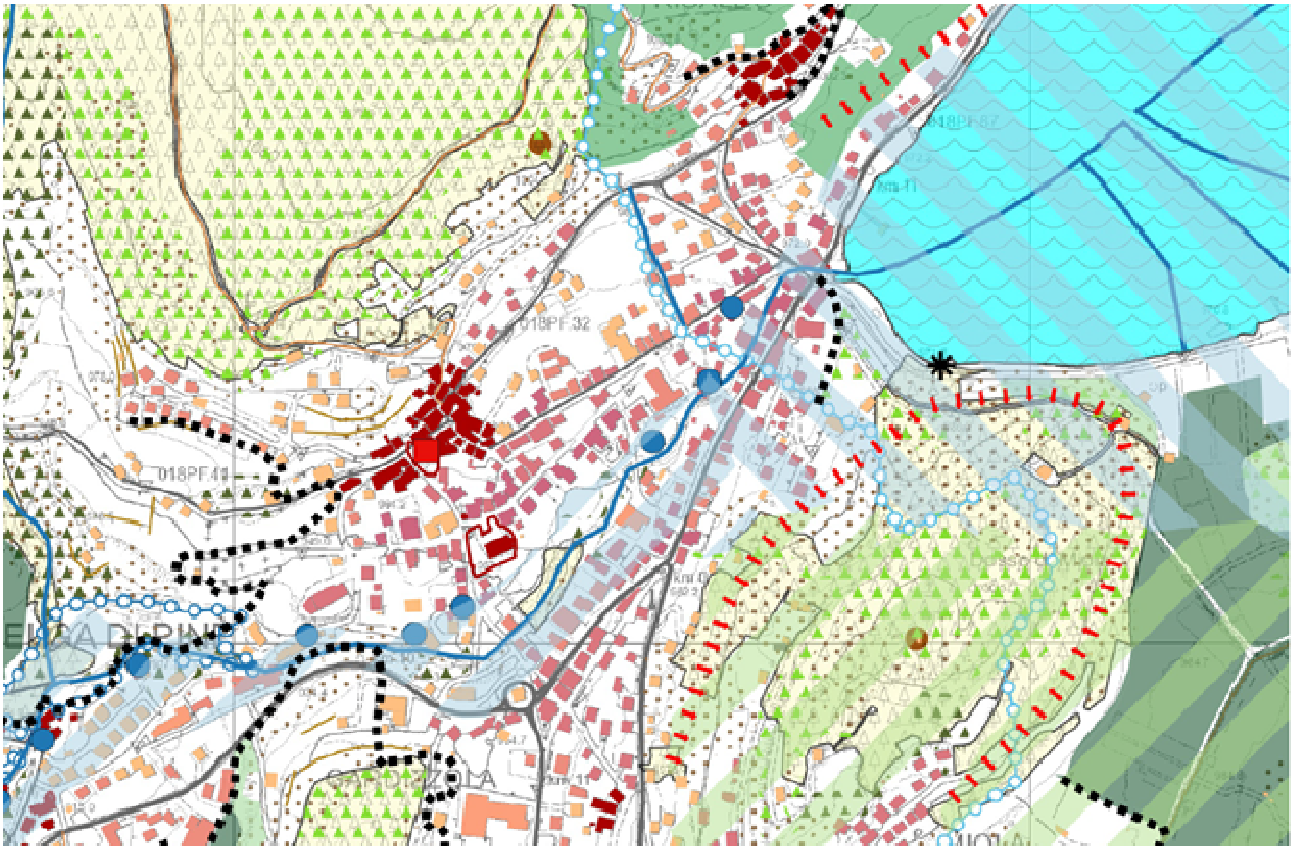


Estratto PUP – CSP

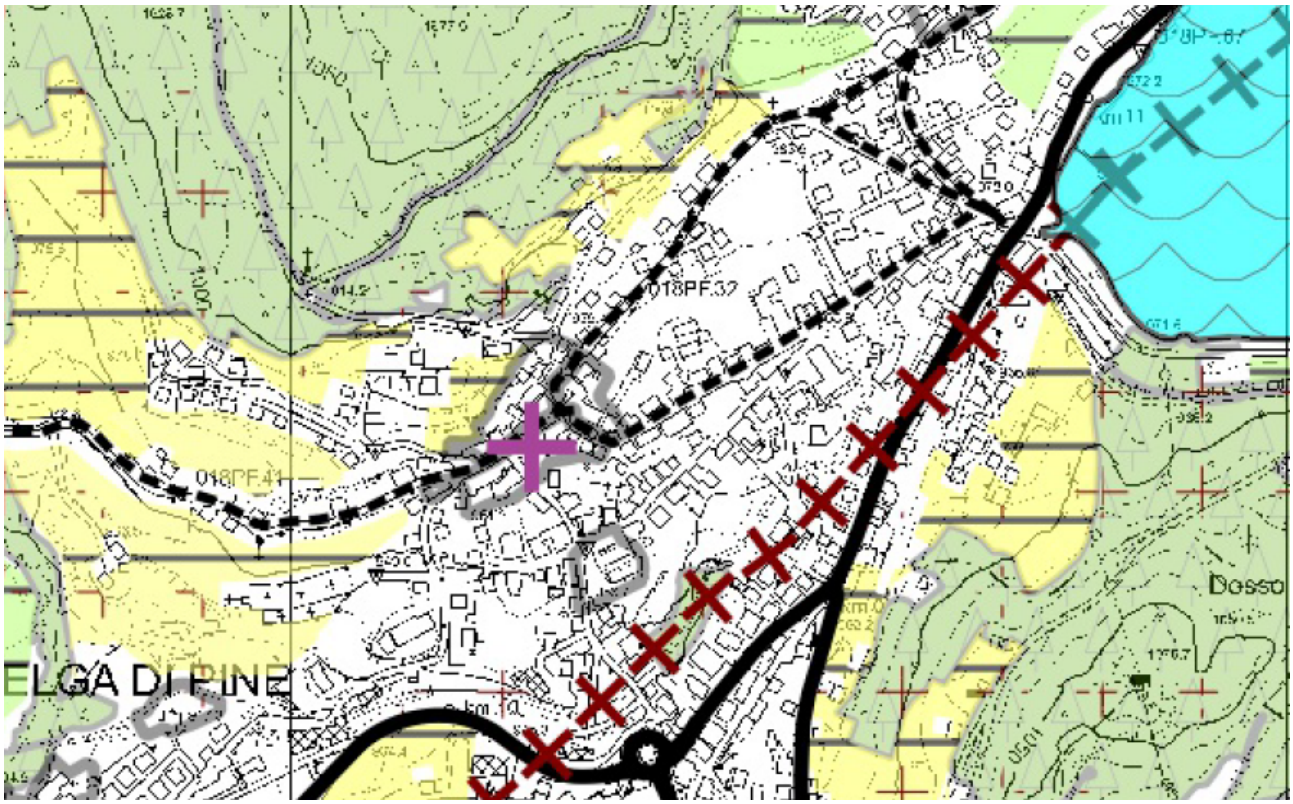
3.3. Cartografia del Piano territoriale della Comunità Alta Valsugana e Bersntol (PTC)



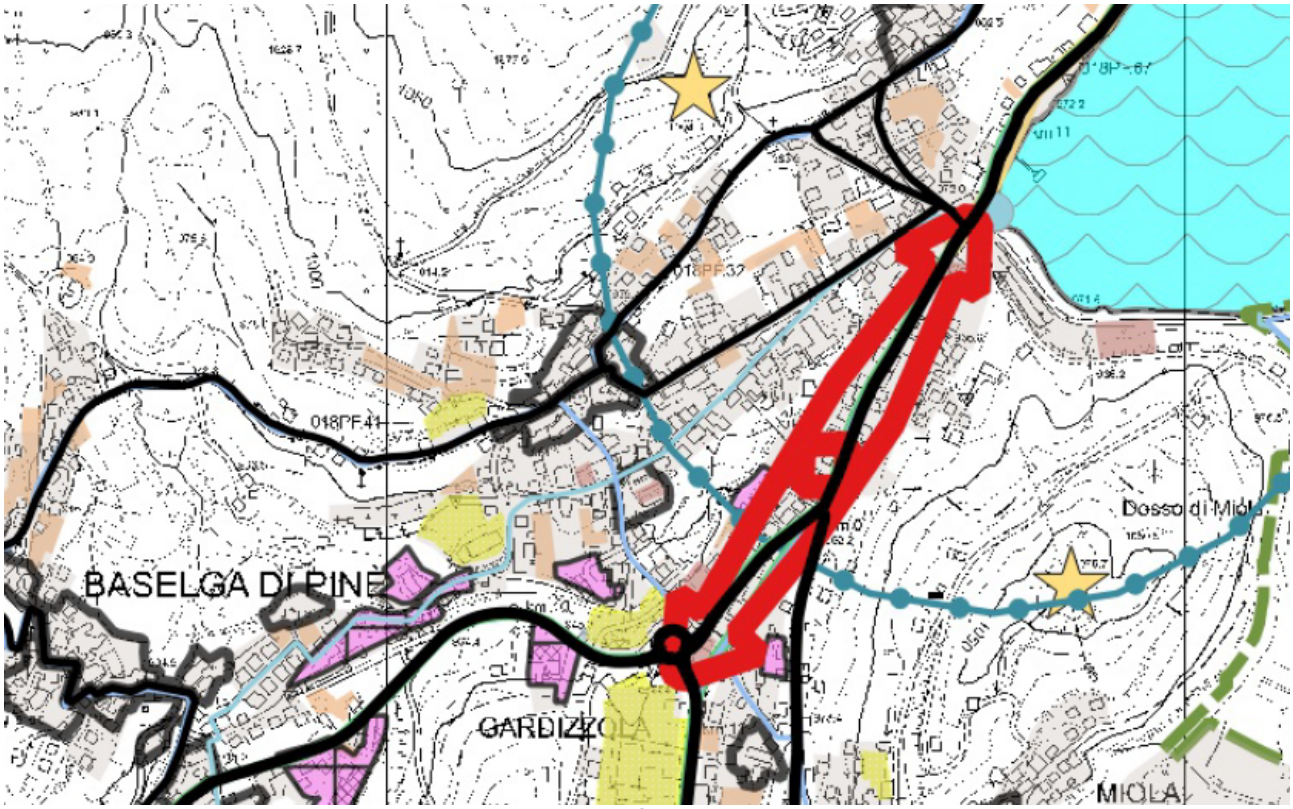
Estratto PTC – Carta di Regola – TAV R2 Ambito Pinetano "B" (Variante 1/2019)



Estratto PTC – Carta del Paesaggio – TAV P2 Ambito Pinetano "B" (Variante 1/2019)



Estratto PTC – Carta Inquadramento strutturale – TAV IS (Variante 1/2019)



Estratto PTC – Carta della mobilità – TAV M1 (Variante 1/2019)

Dal confronto con la cartografia del PTC, si rileva che non ci sono interferenze tra l'area oggetto della presente Variante al PRG e le aree del PTC con effetto conformativo, in particolare Aree agricole, Aree agricole di pregio e Aree di protezione fluviale.

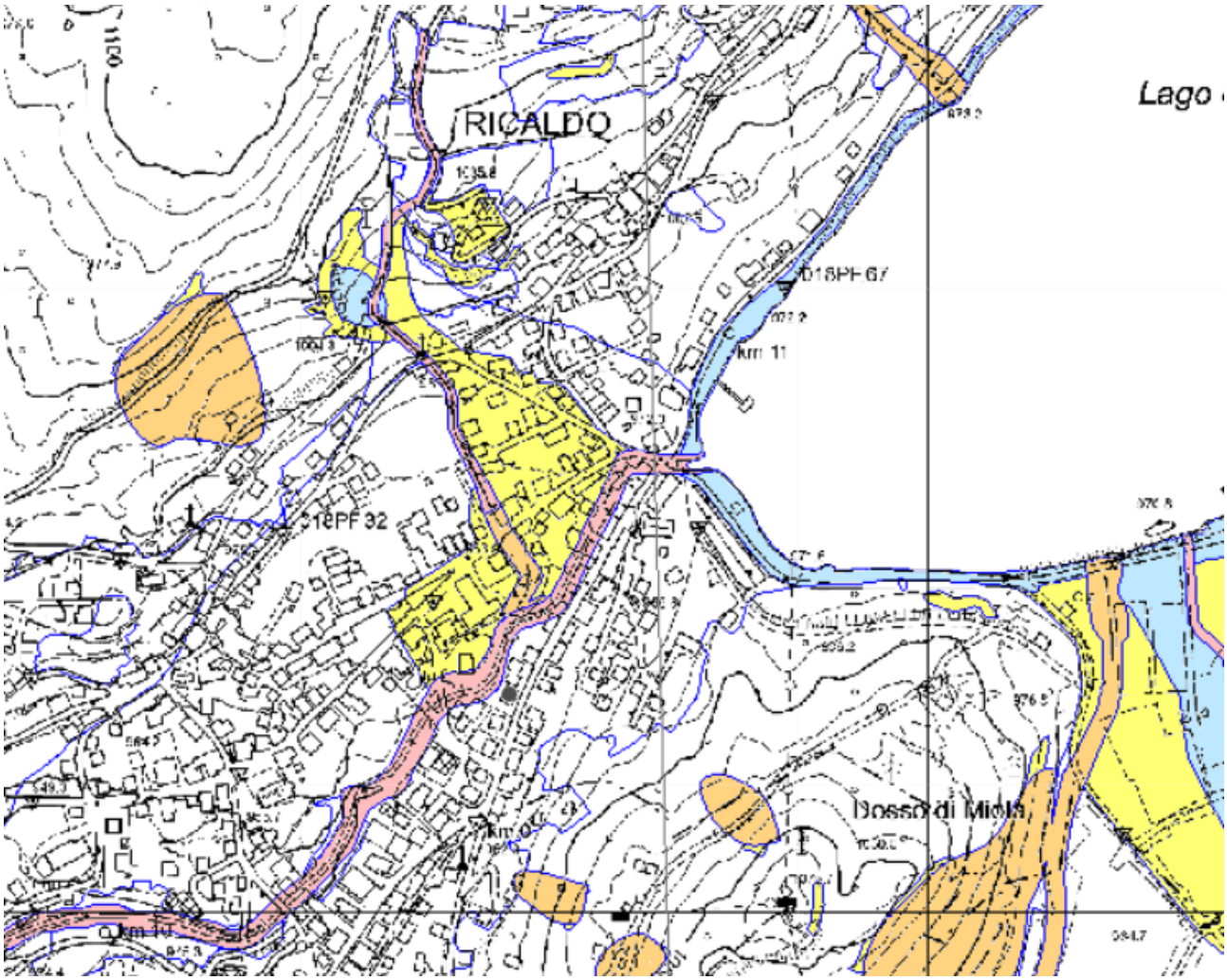
3.4. Verifica rispetto alla Carta di Sintesi della Pericolosità

La Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) è una carta normativa e individua le aree caratterizzate da diversi gradi di penalità ai fini dell'uso del suolo, in ragione della presenza dei pericoli idrogeologici, valanghivi, sismici e d'incendio boschivo descritti dalle Carte della Pericolosità.
La CSP è uno degli elementi costituenti il Piano Urbanistico Provinciale PUP (legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5) e rappresenta lo strumento di riferimento per la pianificazione urbanistica.

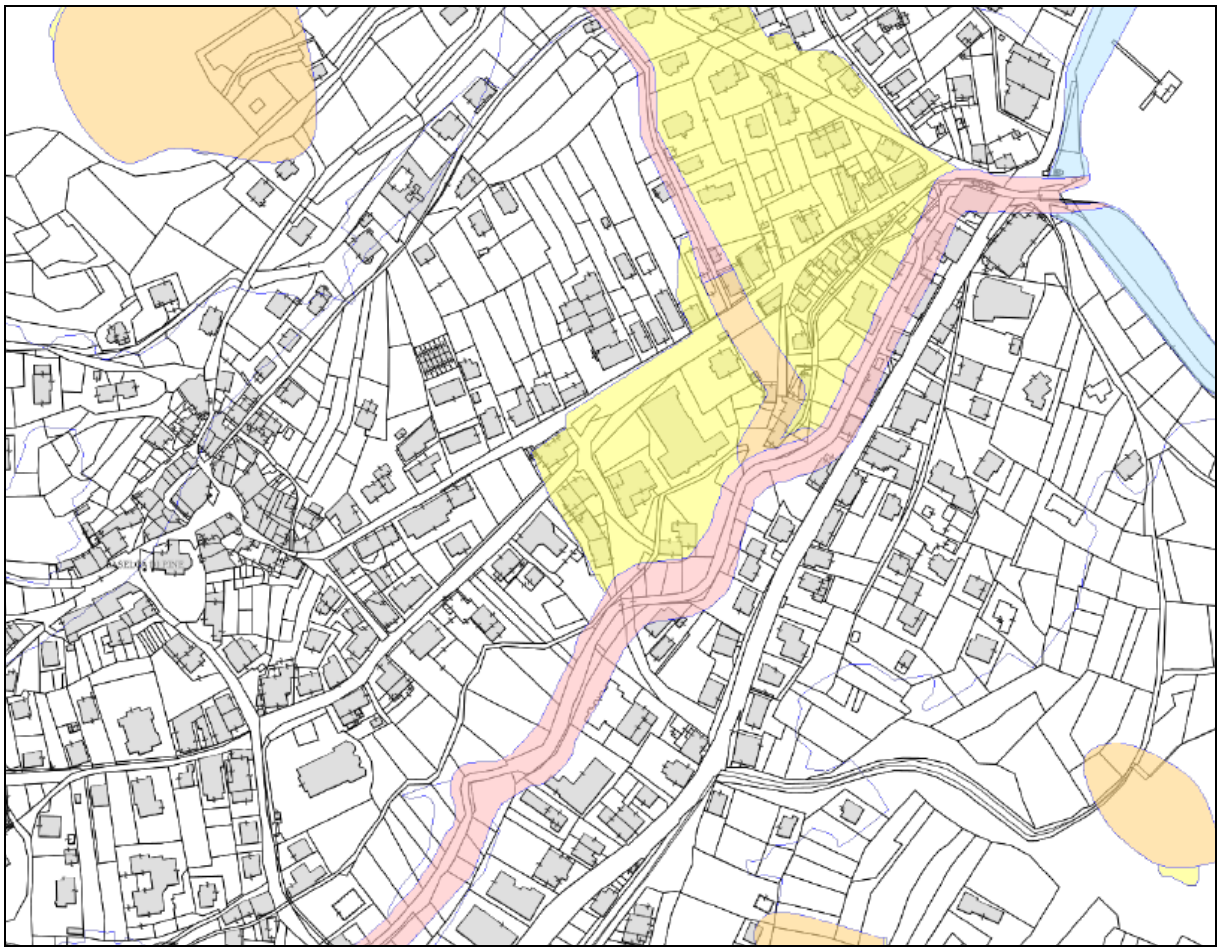
La Giunta Provinciale con le deliberazioni n. 1341 e n. 1361 del 12 settembre 2025 ha approvato il secondo aggiornamento delle Carte della Pericolosità e della Carta di Sintesi della Pericolosità di tutto il territorio provinciale, in vigore dal 19 settembre 2025.

Come già ampiamente esposto in precedenza, la Variante 1/2026 al PRG consiste in sintesi nello stralcio del perimetro del Piano di riqualificazione urbana nell'abitato di Baselga di Piné; le zone omogenee all'interno del piano attuativo già individuate nella cartografia del PRG non subiranno alcuna modifica.

Si riporta di seguito un estratto della CSP per l'area interessata dalla variante.



Estratto CSP



Estratto CSP su base catastale

3.5. Verifica di assoggettabilità alla rendicontazione urbanistica

La valutazione ambientale strategica (VAS), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE è finalizzata alla preventiva valutazione degli effetti dei progetti, degli strumenti di pianificazione e di programmazione sull'ambiente. La valutazione strategica ha l'obiettivo di integrare le verifiche ambientali all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi: la VAS si configura dunque come una procedura che accompagna l'iter decisionale, al fine di garantire una scelta ponderata tra le possibili alternative, alla luce degli indirizzi di piano e dell'ambito territoriale in cui si opera, e insieme una sostanziale certezza sull'attuazione delle previsioni che risultano verificate a priori sotto i diversi profili.

La Direttiva comunitaria è stata recepita dalla Provincia Autonoma di Trento con la L.P. 10/2004 e successive disposizioni regolamentari approvate con D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15/68/Leg., modificate con il D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg., che le ha integrate con le *Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale*. Le norme provinciali sul procedimento di VAS ed il Regolamento di Attuazione sono state ulteriormente aggiornate ed integrate con il D.P.P. n. 17-51/Leg. del 3 settembre 2021 e per quanto riguarda le varianti del PUP concernenti l'attivazione di importanti infrastrutture (ambiti di connessione e corridoi d'accesso al territorio provinciale) con D.P.P n. 8-21 del 17 luglio 2020.

Il quadro normativo definisce come le varianti urbanistiche debbano essere elaborate sulla base di una rendicontazione urbanistica che espliciti e verifichi la coerenza delle scelte pianificatorie con i piani sovraordinati ed in particolare con il PTC.

La normativa provinciale opera una specifica differenziazione tra varianti assoggettabili alla rendicontazione urbanistica, e quindi al processo di valutazione ambientale strategica, e quelle che, - considerata la portata degli interventi -, ne sono esenti, ovvero per le quali ricorrono le condizioni di esonero di cui all'articolo 3 bis, comma 8 del Regolamento VAS di cui al D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg..

La Variante 1/2026 al PRG prevede lo stralcio del Piano di riqualificazione n.1, individuato all'interno dell'abitato di Baselga di Piné. Le zone omogenee all'interno del piano attuativo già individuate nella cartografia del PRG non subiranno alcuna modifica.

Le modifiche apportate possono essere valutate pienamente coerenti con le linee e gli indirizzi imposti dal vigente Piano urbanistico provinciale e dal Piano territoriale della Comunità. Esse risultano coerenti con le disposizioni previste dal PRG vigente e non producono effetti significativi sui vincoli e i gradi di tutela rappresentati dal sistema della pianificazione sovraordinata. Non si ravvisano incidenze particolarmente negative sia in relazione alle verifiche con la Carta di Sintesi della Pericolosità che rispetto ad eventuali conflitti con aree sensibili. Gli aspetti paesaggistici e territoriali non sono influenzati negativamente. Non sono presenti siti della rete Natura 2000, ne riserve provinciali nelle aree limitrofe.

Già da una prima analisi e nel rispetto delle direttive provinciali, si ritiene che la Variante 1/2026 al PRG del Comune di Baselga di Piné, in considerazione della tipologia delle modifiche apportate rispetto al quadro ambientale di riferimento, non debba essere assoggettata ad ulteriore procedura di valutazione ambientale strategica, ovvero di rendicontazione urbanistica ai sensi del D.P.P 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. e ss.mm.ii..

Le conclusioni sopra riportate, ovvero le motivazioni del mancato esperimento della valutazione ambientale strategica, dovranno essere assunte ed esplicitate nella Delibera del

Consiglio Comunale di adozione della Variante 1/2026 al PRG, ai sensi del comma 7 dell'articolo 3 bis del D.P.P. 14 settembre 2006 n.15-68/Leg. e ss.mm.ii..

3.6. Verifica inerente i beni gravati da uso civico

Per quanto riguarda la verifica inerente modifiche di destinazioni di beni gravati da uso civico, si rimanda alla relazione specifica.

LA DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE

La Variante 1/2026 al PRG del Comune di Baselga di Piné è costituita dai seguenti allegati:

- Relazione illustrativa e verifica di assoggettabilità;
- Relazione usi civici;
- Norme di attuazione e Allegato 1;
- Norme di attuazione e Allegato 1 – stato di raffronto;
- Tavola n. 1, tavola n. 10, tavola n. 11, tavola n. 14 e tavola di raffronto.

IL PROGETTISTA
Arch. Claudio Gardelli