



**Provincia di Trento  
Comunità della Vallagarina  
Comune di Besenello**



# **Piano Regolatore Generale**

**Variante Generale 2019**

**Relazione illustrativa**

**Dicembre 2020**



## ***Variante generale al P.R.G.***

### ***Ufficio urbanistica della Comunità di Valle***

*geom. Amedea Peratti  
geom. Stefano Marcolini  
arch. Andrea Piccioni*

### ***Ufficio Tecnico comunale***

*geom. Andreina Piffer*

### ***Consulente***

*arch. Andrea Miniucchi*

*IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA*

*DELLA COMUNITA' DI VALLE*

*arch. Andrea Piccioni*

*Adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione*

*n. 1 dd. 30.10.2019*

*Adottato definitivamente dal Commissario ad Acta con deliberazione*

*n. dd.*

*Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione*

*n. dd.*

**In vigore dal**



## Sommario

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMESSA.....</b>                                                        | <b>5</b>  |
| <b>AVVISO PRELIMINARE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E TEMI DELLA VARIANTE</b>  | <b>6</b>  |
| <b>CONTENIMENTO DEGLI ABITATI E RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO .....</b>    | <b>7</b>  |
| <b>LA REITERAZIONE DEI VINCOLI DI NATURA ESPROPRIATIVA .....</b>            | <b>7</b>  |
| <b>IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE .....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>NUOVO CALCOLO DEL VOLUME/SUN E CONVERSIONE DEGLI INDICI EDILIZI.....</b> | <b>7</b>  |
| <b>L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SATURE E DI COMPLETAMENTO .....</b>          | <b>7</b>  |
| <b>AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEGLI ELABORATI DI PIANO.....</b>             | <b>7</b>  |
| <b>PRINCIPALI EFFETTI DEL RIDISEGNO SULLA CARTOGRAFIA DEL PRG .....</b>     | <b>15</b> |
| <b>ADEGUAMENTO DEL PIANO AL PIANO TERRITORIALE DELLA COMUNITA'.....</b>     | <b>16</b> |
| <b>INTERVENTI A SOSTEGNO DELLA RESIDENZA.....</b>                           | <b>16</b> |
| <b>INTERVENTI RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI STORICI .....</b>                  | <b>17</b> |
| <b>MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE .....</b>                             | <b>18</b> |



## PREMESSA

L'Amministrazione comunale, nel corso della presente consiliatura, ha avviato un processo di verifica e di aggiornamento degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale con la finalità di adeguarne i contenuti alle nuove disposizioni normative provinciali. A partire dal 2008, a seguito dell'entrata in vigore del PUP, si sono susseguiti diversi aggiornamenti delle norme provinciali a sostegno della disciplina urbanistica. La LP 4 agosto 2015 n. 15 e il recente "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. costituiscono le ultime disposizioni normative alle quali gli enti locali sono tenuti a fare riferimento nell'aggiornamento dei propri strumenti di pianificazione. A corollario delle leggi e del nuovo regolamento, la Giunta provinciale ha approvato un pacchetto di delibere che hanno prodotto una radicale modifica delle modalità di redazione degli strumenti urbanistici e di verifica dei loro contenuti. Le delibere n. 2129 del 22 agosto 2008 in materia di omogeneità della rappresentazione grafica dei piani e n. 1227 del 22 luglio 2016 recante disposizioni in materia di integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del Sistema Informativo Ambientale e Territoriale (SIAT) e nel sistema software per la gestione dei piani urbanistici (GPU), costituiscono ad oggi il principale riferimento per la costruzione dell'apparato cartografico del PRG.

Ad oggi pertanto il comune di Besenello si trova nella condizione dover aggiornare il proprio piano regolatore all'insieme delle disposizioni precedentemente citate. Tale necessità, ha indotto l'Amministrazione comunale ad avviare un processo di verifica complessiva dell'apparato cartografico normativo vigente, che ha interessato in particolare il sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale e la disciplina degli insediamenti storici.

La variante al PRG propone l'aggiornamento complessivo della Cartografia del Sistema Insedativo e del Sistema Ambientale del PRG Vigente, in scala 1: 5.000 e 1: 2.000, sulla base catastale riposizionata e restituita dal Servizio Catasto della PAT. L'aggiornamento cartografico è stato eseguito con l'utilizzo dell'applicativo PRG tools, con la finalità di restituire un dato cartografico gestibile ai vari livelli della pianificazione provinciale (Comune - Comunità di Valle - Provincia).

Oltre al ridisegno della cartografia, la variante al PRG si pone un insieme di obiettivi riconducibili al consolidamento della struttura insediativa esistente. Centrale, all'interno del processo di formazione della variante al piano, la necessità di garantire coerenza con i temi cardine della legge urbanistica provinciale 4 agosto 2015 n. 15 ed in particolare con quello relativo alla limitazione del consumo di suolo. Rispetto a tale tema si evidenzia che le modifiche cartografiche previste dalla variante insistono per lo più sul territorio urbanizzato. Dove la variante produce una modifica della zonizzazione del territorio agricolo si tratta, di norma, di un adeguamento allo stato dei luoghi, alla necessità di porre rimedio a errori cartografici e, soprattutto, all'adeguamento al piano stralcio del PTC recentemente entrato in vigore; si è altresì proceduto alla ripianificazione di quelle aree che il citato PTC ha stralciato (aree bianche).

Parte delle modifiche riportate in cartografia ed evidenziate negli elaborati di raffronto derivano da richieste pervenute entro il termine previsto dall'avviso preliminare. Altre, su volontà dell'Amministrazione comunale, hanno come riferimento richieste assunte al protocollo del comune in periodi antecedenti o successivi a quelli previsti dall'avviso.

La variante al PRG si è posta anche l'obiettivo di uniformare e aggiornare il testo delle Norme di attuazione vigenti alle disposizioni contenute nella Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 come

modificata dalla Legge provinciale 16 giugno 2017, n.3 e alle disposizioni contenute nel "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. Le modifiche cartografiche e normative sono evidenziate nell'elaborato di raffronto e la loro coerenza è valutata in sede di *Rapporto Ambientale*.

## AVVISO PRELIMINARE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E TEMI DELLA VARIANTE

In data 11 aprile 2019 è stato pubblicato l'Avviso pubblico preliminare con il quale l'Amministrazione informava della volontà di attivare la presente variante urbanistica al PRG. A seguito di tale avviso la cittadinanza poteva presentare richieste in coerenza con gli obiettivi esplicitati dall'amministrazione.

A821-0001900-11/04/2019 P



**COMUNE DI BESENELLO**  
PROVINCIA DI TRENTO

Besenello, 11 aprile 2019  
Prot. n. A821/1900

OGGETTO: Avviso preliminare di avvio del procedimento di variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Besenello ai sensi dell'art. 37 co. 1 della L.P. 4 agosto 2015 e ss.mm.

**AVVISO**

L'Amministrazione comunale intende promuovere la redazione di una variante al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Besenello, finalizzata all'adeguamento dello strumento urbanistico vigente, con riferimento alla nuova normativa di settore sopravvenuta e volta a perseguire i seguenti obiettivi:

- aggiornamento cartografico del P.R.G. al fine di adeguarlo alle disposizioni normative;
- aggiornamento delle norme di attuazione alle disposizioni introdotte dalla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm. e dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P.19 maggio 2017 n. 8-61/Leg e ss.mm. nonché ad ulteriori disposizioni provinciali sopravvenute;
- verifica puntuale dell'effettiva applicazione dell'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm. e conseguente aggiornamento delle schede degli edifici interessati dall'applicazione dell'art. 105 co. 2;
- verifica puntuale della destinazione delle diverse aree del P.R.G. destinate all'insediamento con valutazione rispetto a quanto richiesto dagli artt. 18 e 23 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm. al fine di valutare l'effettivo fabbisogno di nuove aree di espansione e le opportunità di recupero;
- verifica delle previsioni contenute nel P.R.G. vigente in materia di vincoli espropriativi al fine di adeguarne le previsioni in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 48 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.;
- verifica dello stato di attuazione della pianificazione subordinata al P.R.G., conseguente aggiornamento e modifica degli strumenti attuativi del piano (piani attuativi e piani di lottizzazione);
- verifica puntuale della dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche e valutazione di eventuali interventi e nuove esigenze dell'amministrazione;

**INVITA**

i soggetti interessati, in un'ottica di partecipazione e condivisione degli obiettivi preannunciati, a presentare durante il periodo di pubblicazione previsto in 30 (trenta) giorni, dal 16 aprile p.v. al 16 maggio p.v. eventuali proposte coerenti con gli obiettivi sopra elencati.

Si evidenzia che le proposte e richieste pervenute sono da intendersi non vincolanti per l'amministrazione comunale e sono considerate ai soli fini collaborativi e per fornire apporti coerenti con le finalità del P.R.G.

Le proposte dovranno essere in forma scritta e pervenire entro i termini suddetti.  
Referente tecnico è la geom. Andreina Piffer (0464-820000 - int. 3).  
L'ufficio tecnico rimane a disposizione per ogni chiarimento.



IL SINDACO  
dott. Cristian Comperini

## **CONTENIMENTO DEGLI ABITATI E RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

La variante al PRG ha tenuto conto dei principi di contenimento dell'uso del suolo dettati dal PUP, dalla Legge urbanistica nonché dal Documento preliminare del PTC.

La verifica dell'efficacia delle azioni relative al contenimento dell'uso del suolo e dell'espansione delle aree insediative è riportata nell'allegato relativo alla rendicontazione urbanistica (Rapporto ambientale).

## **LA REITERAZIONE DEI VINCOLI DI NATURA ESPROPRIATIVA**

La variante propone la reiterazione del vincolo di destinazione pubblica su alcune aree private, il *Rapporto ambientale* elenca le particelle catastali interessate da tale procedura ed evidenzia quelle per le quali è dovuto l'indennizzo ai sensi dell'art. 48 della L.P. 15/2015.

## **IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**

Nella variante è stato affrontato il tema del dimensionamento residenziale così come definito dall'art. 13 delle norme del PUP e secondo le modalità di calcolo previste dalla delibera della G.P. n. 1281 dd. 23.06.2006; la verifica dell'efficacia di tale azione è riportata all'interno del documento di rendicontazione urbanistica.

## **NUOVO CALCOLO DEL VOLUME/SUN E CONVERSIONE DEGLI INDICI EDILIZI**

In coerenza con quanto definito dall'art. 3 del nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e ss.mm. relativamente alla definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni, nonché dall'art. 104 "Disposizioni transitorie e di prima applicazione", è necessario intervenire sul piano regolatore e sul regolamento edilizio comunale al fine di uniformarli agli obiettivi ed ai contenuti del medesimo sopraccitato regolamento provinciale. In particolare occorre uniformare il metodo di calcolo del volume urbanistico (Vt), computandolo in base alle superfici utili nette (SUN) ed alle altezze utili dei singoli piani, così come definiti al comma 4, lettere j), n) ed r) dell'art. 3 del sopraccitato regolamento provinciale. Parallelamente dovranno essere introdotti elementi quali il numero di piani e l'altezza del fronte o della facciata [lettera f)] che hanno implicazioni dirette anche sull'altezza del corpo di fabbrica o dell'edificio [lettera h)]; il *Rapporto ambientale* chiarisce i meccanismi di conversione applicati all'interno del Piano.

## **L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SATURE E DI COMPLETAMENTO**

Nella variante è stato affrontato il tema della ridefinizione degli ambiti residenziali in funzione del loro grado di attuazione aggiornando la cartografia con le aree che nel frattempo sono state completamente edificate (aree sature) o parzialmente (aree di completamento); al fine del dimensionamento residenziale il piano ha stimato le potenzialità espresse dalle aree libere all'interno delle aree di completamento, a cui si aggiungono le aree di nuova espansione.

## **AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEGLI ELABORATI DI PIANO**

Con riferimento alle disposizioni contenute nella delibera della G.P. n. 2129 di data 22 agosto 2008, si è provveduto al ridisegno degli elaborati del PRG vigente.

L'adeguamento cartografico si configura come strumento indispensabile per assicurare il corretto interscambio dei dati e delle informazioni all'interno del sistema della pianificazione territoriale provinciale.

L'adeguamento del PRG è stato redatto, per l'intero territorio amministrativo, su base catastale aggiornata. Gli elaborati cartografici, georeferenziati in coordinate WGS84, sono stati redatti mediante l'utilizzo del Software PRG tools. Il software, liberamente disponibile in rete, consente all'Amministrazione comunale di disporre di uno strumento continuamente aggiornato le cui potenzialità sono ampiamente dimostrate. Il Servizio Urbanistica della PAT annovera il software PRG tools, tra gli strumenti utilizzabili per la gestione della pianificazione territoriale.

Le singole destinazioni di zona, i vincoli urbanistici e gli elaborati di raffronto sono stati redatti applicando le regole della legenda standard prevista dalla delibera provinciale sopra citata.

Rilevanti, in fase predisposizione degli aggiornamenti, sono risultate le operazioni di semplificazione delle legende e la sintesi operata sugli elaborati cartografici. Oltre alle modifiche cartografiche generate dall'adeguamento del PRG allo stato di fatto la variante al PRG contempla alcune modifiche puntuali generate dall'accoglimento di singole istanze o da necessità riconducibili a soggetti privati o da specifiche esigenze dell'Amministrazione comunale

Di seguito si riporta in maniera puntuale la descrizione delle modifiche cartografiche intervenute a seguito della presente Variante al PRG:

## **1. Attrezzature pubbliche**

- 1.1 E' stata individuata come verde pubblico una piccola area attualmente agricola all'interno della quale si trova un capitello.
- 1.2 e 1.3 Besenello. L'area a verde privato che ricade in ambito soggetto a piano di lottizzazione (PL 30) è stato modificato in verde pubblico (1.2) così pure una piccola parte di area attualmente di nuova espansione (1.3), che il privato dovrà apprestare e cedere al Comune.
- 1.4 e 1.5 Besenello. L'individuazione di un'area con destinazione a verde pubblico ha comportato la modifica in parte di un'area residenziale consolidata (1.4) e in parte di un'area di completamento (1.5).
- 1.6 Besenello. Modificata la destinazione da verde pubblico ad attrezzature sportive quale presa d'atto della situazione esistente.
- 1.7 Masera. Modificata una porzione di area residenziale consolidata in verde pubblico in conformità allo stato di fatto.
- 1.8 Compet. E' stata modificata la destinazione silvopastorale in verde pubblico con specifico riferimento normativo (art. 46 comma 5), per recuperare la piccola chiesa ed attrezzare la relativa pertinenza.
- 1.9 Compet. Modificata l'area agricola in verde pubblico in recepimento dello stato di fatto, con l'assoggettamento alle specifiche disposizioni di cui al comma 7 dell'art.5.
- 1.10 Masera. L'area che ospita la struttura per alloggi protetti e l'asilo nido, è stata esclusa dall'ambito del centro storico con la relativa pertinenza per lasciare maggiori possibilità di intervento in caso di eventuali futuri migliorie e adeguamenti dello stabile. L'area inoltre, essendo interessata da potenziali crolli rocciosi, è stata individuata con perimetro dello specifico riferimento normativo che rinvia al comma 4 dell'art. 11bis.

## 2. Viabilità

- 2.1 Posta Vecchia. L'area agricola è stata ridotta per inserimento dell'ambito di pertinenza della rotatoria. Vista la potenziale pericolosità per crolli rocciosi, la previsione è stata individuata con il perimetro dello specifico riferimento normativo che rinvia alle disposizioni del comma 2 dell'art. 11bis.
- 2.2 Posta Vecchia. Anche in questo caso è stata inserita l'area di pertinenza della strada statale e quindi ridotta la residenza consolidata. Per le medesime problematiche di cui alla var.2.1, gli eventuali interventi devono rispettare le disposizioni del comma 2 dell'art. 11bis.
- 2.3 Posta Vecchia. Modificata l'attuale destinazione strada per inserire il parcheggio pubblico esistente.
- 2.4 Besenello. La strada da potenziare è stata modificata in esistente in quanto l'intervento previsto è stato realizzato.
- 2.5 e 2.6 Besenello. E' stata inserita la previsione di una strada di gronda a servizio della parte alta della residenza modificando l'attuale destinazione a verde privato (2.5) e ad area agricola (2.6).
- 2.7 Besenello. L'attuale destinazione a parcheggio è stata modificata in viabilità esistente in conformità allo stato di fatto.
- 2.8 Besenello. Inserita l'indicazione di potenziamento sulla strada esistente con sezione insufficiente a sostenere il traffico locale.
- 2.9 Besenello. Il parcheggio di progetto è stato modificato in esistente in quanto realizzato.
- 2.10 e 2.11 Besenello. E' stata inserita la viabilità esistente modificando l'attuale destinazione a verde privato (2.10) e di area residenziale di nuova espansione (2.11)
- 2.12 Besenello. Nell'ambito del PL 28 è stato individuato un'area a parcheggio che sarà apprestata e ceduta dai lottizzanti al comune, modificando l'attuale destinazione di nuova espansione.
- 2.13 Besenello. Parte del parcheggio di cui al punto precedente, ricade nell'ambito del PL 30. Attualmente tale area è normata come verde privato.
- 2.14 Besenello. La viabilità di penetrazione dell'attuale PL 70 (ora suddiviso in tra diversi piani attuativi (vedi 3.2), è stata modificata da strada a percorso pedonale di progetto, vista la scelta di collocare i parcheggi lungo il perimetro del nuovo insediamento residenziale.
- 2.15 ,2.16 e 2.17. Besenello. La previsione di nuovo parcheggio pubblico che verrà realizzato dai lottizzanti dei PL 29 e 30, ha comportato la modifica delle attuali destinazioni di area di espansione (2.15), verde privato (2.16) e verde pubblico (2.17).
- 2.18 Besenello. Inserito potenziamento di una strada esistente.
- 2.19 Besenello. Modificata la viabilità di progetto in esistente in recepimento dello stato di fatto.
- 2.20 Besenello. Inserito il piccolo parcheggio esistente modificando l'attuale destinazione residenziale.
- 2.21 ,2.22 e 2.25 Besenello. E' stata adeguata la cartografia individuando i due parcheggi esistenti lungo la viabilità che delimita verso ovest l'area urbanizzata, modificando le attuali destinazioni a verde pubblico (2.21 e 2.25) e parcheggio di progetto (2.22).
- 2.23 Besenello. Anche in questo caso si tratta di un aggiornamento cartografico dove in luogo delle attuali previsioni di verde pubblico (2.23) e di parcheggio di progetto (2.24), si prende atto del parcheggio pubblico esistente.

- 2.26 Besenello. E' stato individuato un piccolo parcheggio di progetto su un'area attualmente a verde privato con vincolo di inedificabilità.
- 2.27 Besenello. Modificata la destinazione di area consolidata ed inserito il parcheggio pubblico esistente.
- 2.28 Besenello. In quanto realizzata la strada di progetto è stata segnata come esistente.
- 2.29 Besenello. Il parcheggio di progetto è stato modificato in esistente in conformità allo stato attuale del luogo.
- 2.30 e 2.31 Besenello. E' stato fatto l'aggiornamento della cartografia con l'inserimento della strada di servizio delle aree scolastica e sportiva e quindi modificate le attuali destinazioni di parcheggio di progetto (2.30) e di attrezzature pubbliche (2.31).
- 2.32 e 2.33 Besenello. In quanto realizzato i parcheggi di progetto sono stati individuati come esistenti.
- 2.34 Besenello. In adeguamento alla situazione attuale, la destinazione di area residenziale consolidata è stata modificata in parcheggio pubblico esistente.
- 2.35 e 2.36 Besenello. Aggiornando la cartografia per adeguarla allo stato di fatto, le attuali destinazioni di area agricola (2.35) e di area mista (2.36) sono state modificate in viabilità esistente.
- 2.37 e 2.38 Besenello. E' stato inserito un parcheggio di previsione a carico del PL 63A modificando le destinazioni di area agricola (2.37) e di area mista (2.38). Parte del parcheggio individuato come modifica 2. 38 è ricompreso nell'ambito soggetto a PL 63B.
- 2.39 e 2.40 Besenello. La destinazione a viabilità di progetto che interessa le lottizzazioni PL 63B e C, ha come finalità la realizzazione di un marciapiede alberato e di posti macchina. Tale previsione modifica le attuali destinazioni di area mista (2.39) e di parcheggio di progetto (2.40).
- 2.41 Besenello. A carico del PL 63C è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico su una parte attualmente normata come residenziale di completamento.
- 2.42 Besenello. Sull'attuale area consolidata è stato individuato un parcheggio pubblico esistente.
- 2.43 Besenello. Aggiornamento cartografico individuando come esistente il parcheggio di progetto.
- 2.44 e 2.45 Masera. Inserito il parcheggio pubblico esistente modificando le attuali destinazioni di parcheggio di progetto (2.44) e di area residenziale consolidata (2.45).
- 2.46 Masera. Quale presa d'atto, il parcheggio di progetto è stato modificato in esistente.
- 2.47 Sottocastello. E' stata prevista una nuova area a parcheggio a servizio dell'abitato, su un'area attualmente individuata come residenziale consolidata.
- 2.48 e 2.49 Sottocastello. Il parcheggio di progetto è stato modificato in esistente in quanto realizzato (2.48) e si è preso atto anche dell'esistenza della porzione di parcheggio esistente sull'attuale destinazione agricola.
- 2.50 Castel Beseno. E' stato individuato il parcheggio esistente a servizio del castello modificando l'attuale destinazione silvopastorale. In quanto area che presenta possibilità di caduta massi, gli eventuali interventi sono stati normati con lo specifico comma 2 dell'art. 11 bis.
- 2.51 Sotto Maso Trapp. Eliminata la previsione di rettifica della strada provinciale inserita a suo tempo dal PUC, ma non presente nel PUP vigente.
- 2.52 Compet. Individuato il parcheggio esistente sull'area attualmente normata come agricola.
- 2.53 Compet. Segnato come esistente l'attuale parcheggio di progetto.

2.54 Masera. Individuato il parcheggio esistente che è stato inoltre normato da specifico comma 1 dell'art. 11bis per la presenza di problematiche legate a crolli rocciosi .

### **3. Piani attuativi**

- 3.1 Besenello. Eliminato il PL29
- 3.2 Besenello. Il PL71 è stato suddiviso in più piani attuativi (PL 28, PL29, PL30)
- 3.3 eliminato
- 3.4 Besenello. Eliminato il PEA27 in quanto ambito completamente edificato (ora cartiglio34).
- 3.5 Besenello. Eliminato il PAG 28. L'area è stata edificata quasi per intero (ora cartiglio 47).
- 3.6 Besenello. Eliminato il PAG 30 in quanto ambito consolidato (ora cartiglio 49).
- 3.7 Besenello. Eliminato PL 36.
- 3.8 e 3.9 Besenello. L'ex PL 44 è stato ridotto e suddiviso tra PL 60 (3.8) e PL 61 (3.9).

### **4. Aree residenziali**

- 4.1 stralciata
- 4.2 , 4.14, 4.18, 4.21, 4.23, 4.26, 4.28, 4.33, 4.34 Besenello. Aree che da nuova espansione sono state modificate in residenziali consolidate in quanto saturate.
- 4.3 Besenello. E' stata eliminata la previsione di parcheggio di progetto e sostituita con la destinazione di residenziale consolidata, come da situazione esistente.
- 4.4 stralciata
- 4.24, 4.27 Besenello. Modificata la destinazione di nuova espansione a completamento in quanto aree che presentano solo alcuni lotti liberi.
- 4.5 Besenello. Inserita una nuova area edificabile per la realizzazione di prime case subordinata a rilascio di permesso di costruire convenzionato.
- 4.6, 4.7, 4.9, 4.16, 4.17, 4.22, 4.30, 4.31, 4.36, 4.37, 4.39, 4.40. Besenello. In quanto saturate, le aree di completamento sono state modificate in consolidate.
- 4.8, 4.13, 4.15, 4.41 Besenello. Sono lotti inedificati ora ricompresi in aree di completamento che sono stati puntualmente individuati come nuova espansione.
- 4.10 Besenello. L'ambito attualmente sottoposto a PL 70 è stato rivisto e suddiviso in tre piani attuativi (PL 28, 29,30). Le destinazioni d'area sono state ridefinite per cui parte dell'attuale verde privato (4.40), il parcheggio di progetto (4.11) e il verde pubblico (4.12) sono stati modificati in area di nuova espansione. Le dotazioni degli standard sono state ricollocate e descritte al punto 1 e 2 della presente relazione.
- 4.19 Besenello. L'area destinata alla realizzazione del parcheggio pubblico è stata modificata in residenziale di nuova espansione visto la presenza di tale struttura lungo tutta la viabilità principale adiacente.
- 4.20 Besenello. E' stata corretta la cartografia stralciando l'individuazione della strada (inesistente) ed aggregando tale fascia all'area residenziale consolidata.
- 4.25 Besenello. E' stata modificata la destinazione di una particella di proprietà privata da attrezzature pubbliche a residenza consolidata.
- 4.28 Besenello. A causa di problematiche di carattere idrologico-idraulico, l'area è stata individuata con perimetro dello specifico riferimento normativo che rinvia al comma 3 dell'art. 11bis.

- 4.32. Besenello. Nell'ambito del PL 63C la previsione del parcheggio pubblico è stata ricollocata parte lungo la viabilità principale (vedi 2.40) e parte verso il lato S/E dell'ambito. La modifica effettuata, pertanto sostituisce la destinazione di parcheggio con quella di nuova espansione.
- 4.35 Besenello. E' stata esclusa dall'area a parcheggio pubblico la parte che risulta essere l'accesso alla zona residenziale, assoggettandola ad area consolidata.
- 4.38 Masera. E' stata ampliata l'area di completamento a saturazione del comparto, comprendendo una particella ora a verde privato.
- 4.41 Masera. L'area di completamento soggetta a PL è stata modificata in area di nuova espansione in quanto ineditata. Inoltre poiché il piano attuativo risulta scaduto e nel frattempo sono state realizzate le opere di urbanizzazione previste, ai sensi dell'art. 54 comma 2 della L.P. 15/2015 è stata stralciata l'originaria previsione di PL. Essendo potenzialmente interessata da fenomeni di crolli rocciosi e presentando criticità di carattere idrologico-idraulico, l'area è stata assoggettata alle disposizioni del comma 4 dell'art. 11bis.

## **5. Centro storico**

- 5.1 Masera. La previsione di area per attrezzature presente nel PRG, è stata stralciata in quanto non rientra nel piano degli investimenti dell'Amministrazione comunale e sostituita con la destinazione di verde storico.
- 5.2 Besenello. Individuato il parcheggio pubblico esistente in luogo dell'attuale destinazione di residenza consolidata.
- 5.3 e 5.4 Besenello. Sulla viabilità è stato inserito il parcheggio pubblico esistente.
- 5.5 Besenello. Individuata l'area per attrezzature tecnologiche esistente (cabina di trasformazione) sull'attuale destinazione a viabilità.
- 5.6 e 5.7 Besenello. L'area destinata da anni ad accogliere attrezzature pubbliche, non avendo avuto compimento è stata modificata parte in area verde storico (5.6) e parte in verde pubblico (5.7).
- 5.8 Besenello. Il parcheggio di progetto è stato realizzato e segnato come esistente.
- 5.9 Dietrobeseno. L'area destinata a parcheggio è stata modificata in area libera in centro storico in quanto il parcheggio è stato realizzato con dimensioni minori. Vista la criticità di tipo idrologico-idraulico, l'area è stata assoggettata a specifico riferimento normativo che rinvia al comma 3 dell'art. 11bis.
- 5.10 Dietrobeseno. Inserito collegamento tra la stradina a valle dell'abitato e il vecchio tracciato per Besenello. Vista la criticità di tipo idrologico-idraulico, l'area è stata assoggettata a specifico riferimento normativo che rinvia al comma 3 dell'art. 11bis.
- 5.11 S. Andrea. Individuato un parcheggio di progetto a servizio del nucleo antico modificando l'attuale destinazione a residenza consolidata.

## **6. Aree produttive**

Nessuna modifica

## **7. Aree agricole**

- 7.1 e 7.2 Posta Vecchia. E' stato rettificato il perimetro della cava in conformità alle previsioni del piano di settore e attribuita all'area la destinazione a bosco nella parte più a valle (7.1) e agricola a quella più a monte (7.2). Inoltre l'area di cui alla var. 7.2 è stata individuata con specifico riferimento che rinvia alle disposizioni del comma 4 dell'art. 11bis.
- 7.3 Posta Vecchia. E' stata corretta posizione dell'area tecnologica che risulta di estensione più contenuta e spostata verso est, attribuendo alla zona la destinazione di altre aree agricole. Essendo area che presenta elevata pericolosità idrogeologica, è stata assoggettata alle disposizioni del comma 4 dell'art. 11bis.
- 7.4 e 7.5 Besenello. Essendo stata rettificata la destinazione dell'area scolastica (7.5) e relativo parcheggio (7.4) per adeguarli allo stato reale del luogo, la nuova destinazione attribuita è quella di area agricola.
- 7.6 eliminato
- 7.7 Besenello. Il perimetro del centro storico è stato modificato per ricondurlo su confini fisici facilmente identificabili e l'ambito che ora risulta esterno allo stesso è stato aggregato alla limitrofa area agricola. L'area presenta pericolosità da crolli rocciosi e pertanto è stata assoggettata alle disposizioni del comma 1 dell'art. 11bis.
- 7.8, 7.9, 7.10 Besenello, Masera, Sottocastello. Si tratta di aree ampie ora individuate come verde privato ma confinanti con aree agricole alle quali sono state aggregate. L'area di cui alla var. 10 è stata individuata con il perimetro dello specifico riferimento normativo che rimanda alle disposizioni del comma 5 dell'art. 11bis.
- 7.11 Sottocastello. E' stato preso atto che l'area risulta agricola e non silvopastorale come da piano vigente.
- 7.12 e 7.13 Dietrobeseno. Il perimetro del centro storico che comprendeva aree agricole è stato ridotto per includere le sole aree urbanizzate. Le porzioni di area interessate da criticità di carattere idrologico-idraulico, sono state assoggettate alle disposizioni dell'art. 11bis comma 3.
- 7.14 Compet. Idem come per il punto precedente.
- 7.15 Compet. Il parcheggio esistente è stato traslato nella corretta posizione e la piccola parte non interessata dallo stesso è stata aggregata all'area agricola.
- 7.16 eliminato.
- 7.17 Dietrobeseno. Il perimetro del centro storico che comprendeva aree agricole è stato ridotto per includere le sole aree urbanizzate.
- 7.18 Compet. Eliminato il parcheggio pubblico di progetto di difficile realizzazione per problemi orografici. Il soddisfacimento della richiesta di posti auto è comunque assicurato dall'area prevista in centro storico.
- 7.19 Dietrobeseno. Idem come per il punto 7.11.

## **8. Varie**

- 8.1, 8.2, 8.4 Sono stati individuati i sedimi delle aree tecnologiche esistenti modificando l'attuale destinazione silvopastorale (8.1), agricola (8.2, 8.4), CRM (8.3). Le aree di cui alle var. 8.2 e 8.4, presentano criticità e pertanto sono state assoggettate alle disposizioni del comma 3

---

dell'art. 11bis, mentre per l'area var. 8.1 valgono le specifiche disposizioni di cui comma 7 dell'art.5.

- 8.3 L'area tecnologica è stata sostituita da quella destinata a CRM. L'area di cui alla var. 8.2, presentando problemi di tipo idrogeologico, è stata assoggettata alle disposizioni del comma 3 dell'art. 11bis.
- 8.5 Besenello. L'area non utilizzata per la realizzazione del parcheggio è stata ricompresa entro l'ambito dell'area per attività commerciali.
- 8.6, 8.7, 8.8 *stralciati*.
- 8.9 Besenello. L'area a verde pubblico, la cui acquisizione non rientra nei programmi dell'Amministrazione comunale è stata modificata in verde privato.
- 8.10, 8.11 Besenello. Le aree ricomprese nel piano attuativo Il PL 63A sono state riviste assegnando la destinazione a verde privato all'attuale area agricola (8.10) e mista (8.11).
- 8.12, 8.13 Besenello. Anche per il PL63B le aree di pertinenza della nuova residenza sono state riviste e destinate a verde privato, modificando l'attuale destinazione di area agricola (8.12) e di area mista (8.13).
- 8.14 Besenello. Vista la presenza di un parcheggio sul lato nord dell'area residenziale, il parcheggio di progetto, previsto a sud della stessa, è stato stralciato ed attribuita la destinazione di verde privato.
- 8.15, 8.16, 8.17 *stralciati*.
- 8.18 E' stata ampliata l'area tecnologica del depuratore, per comprendere per intero la struttura esistente, modificando l'attuale destinazione agricola.
- 8.19 Masera. *stralciata*.
- 8.20 Individuata l'area tecnologica (serbatoio) modificando l'attuale destinazione agricola.

## **9. Modifiche intervenute a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e della correzione di errori materiali**

- 9.1 Besenello. Relativamente all'ambito di nuova espansione, che in prima adozione era stato individuato come area residenziale di completamento in quanto parzialmente edificato (var. 4.4), a seguito del parere provinciale si è proceduto alla classificazione come residenziale consolidata limitatamente al lotto già edificato, mentre i rimanenti lotti liberi sono stati ripristinati all'attuale destinazione.
- 9.2 e 9.3 Besenello. A seguito dell'accoglimento dell'osservazione del privato (n. 5 della relativa tabella), il tracciato della nuova strada è stato rettificato verso monte (var. 9.3), conseguentemente la superficie dell'area edificabile (PC14) è stata leggermente ampliata, riducendone però le potenzialità edificatorie.
- 9.4 e 9.5 Besenello. Il parcheggio prima a carico di un unico ambito (63B) è stato è stato ora ridistribuito all'interno dei PC63B e 63C .
- 9.6 e 9.7 Masera. E' stato corretto un errore materiale verificatosi nel ridisegno della cartografia, riducendo sia l'area residenziale consolidata n.82 (var. 9.6) sia l'ambito soggetto a PL83, per ricondurli a quanto previsto dal vigente PRG.
- 9.8 Sottocastello. Anche in questo caso si tratta di correzione di errore materiale in quanto l'edificio pertinenziale individuato dalle informazioni di base della cartografia del PRG vigente, sulla planimetria della variante risulta normato come spazi privati degli edifici.

9.9 Besenello. A seguito del ridisegno delle aree urbanizzate, si modifica il lotto da residenza di completamento a nuova espansione, così come fatto per l'adiacente area di cui alla var. 4.8.

## **PRINCIPALI EFFETTI DEL RIDISEGNO SULLA CARTOGRAFIA DEL PRG**

Il ridisegno della cartografia del piano ci restituisce uno strumento urbanistico totalmente rinnovato nella sua veste grafica. Di norma in fase di elaborazione del ridisegno emergono delle incongruenze grafiche alle quali si rende necessario porre rimedio. Tali incongruenze di natura grafica sono generalmente classificabili in:

1. Sistemazioni grafiche che richiedono un'interpretazione del dato in quanto il supporto sul quale si opera (cartografia del PRG vigente) non definisce in maniera certa la destinazione urbanistica delle singole aree.
2. Sistemazioni della perimetrazione delle singole zone omogenee. Si tratta di modifiche che non incidono sulla destinazione urbanistica delle aree, bensì sulla loro conformazione geometrica. E' il caso che si è riscontrato in generale nel PRG di Besenello determinato dal riposizionamento della mappa catastale. Gli effetti di tali sistemazioni cartografiche sono perlopiù riconducibili alla modifica delle superfici (mq) delle aree a destinazione omogenea.
3. Sistemazioni grafiche riconducibili a situazioni in cui il dato rappresentato non corrisponde o si pone in contrasto con la funzione svolta dalle attività insediate e con lo stato reale dei luoghi. Quest'ultima tipologia di adeguamento cartografico costituisce di fatto una vera e propria variante urbanistica in quanto modifica sostanzialmente le modalità di utilizzo delle aree (indici edificatori, parametri di intervento su edifici esistenti ecc.).

Il ridisegno del PRG del comune di Besenello, ha evidenziato la presenza di tutte le tipologie di incongruenze elencate.

Di rilievo gli aggiornamenti cartografici relativi alle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche. Tali modifiche, per lo più derivanti dalla necessità di adeguamento allo stato reale dei luoghi, hanno interessato gli ambiti posti a margine dell'insediamento storico dell'abitato di Besenello.

Esteso su tutto il territorio comunale l'aggiornamento della rappresentazione delle aree destinate a parcheggio pubblico. Anche in questo caso si è trattato di adeguare le previsioni vigenti alla situazione reale, mediante:

- l'aggiornamento della destinazione urbanistica da "Parcheggio di progetto" a "Parcheggio" esistente;
- la ripermimetrazione delle aree in conformità ai limiti catastali alla situazione rilevabile in loco;
- lo stralcio o il riposizionamento di aree caratterizzate da problemi di accessibilità o da difficoltà esecutive (vedi varianti in loc. Dietrobeseno).

Altre modifiche riguardano la classificazione delle aree destinate a verde pubblico, della viabilità locale e la perimetrazione delle aree destinate ad attrezzature tecnologiche (cabine elettriche, punti di presa dell'acquedotto, etc). A supporto di tali varianti valgono le motivazioni precedentemente descritte per le aree a parcheggio pubblico ed in generale applicate per il ridisegno della cartografia del PRG.

## ADEGUAMENTO DEL PIANO AL PIANO TERRITORIALE DELLA COMUNITA'

Contestualmente al ridisegno della cartografia, si è provveduto all'adeguamento della cartografia del PRG al piano stralcio del PTC – Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina recentemente entrato in vigore; l'adeguamento cartografico ha interessato pertanto le aree "Aree agricole" e le "Aree agricole di pregio" del PUP, nonché gli ambiti di protezione fluviale di interesse ecologico e paesaggistico. La trasposizione su base catastale delle informazioni del PTC è stata eseguita, ove possibile, con riferimento ai confini di proprietà e ad elementi fisici del territorio (tracciati stradali, corsi d'acqua, vegetazione, colture, etc.) o limiti convenzionali (centri storici aree e destinate all'insediamento, etc.). La presente variante ha, inoltre, ripianificato tutte quelle aree del PUP che il PTC ha stralciato (ora aree bianche); si tratta perlopiù di aree cui è stata attribuita la destinazione a bosco o a pascolo.

## INTERVENTI A SOSTEGNO DELLA RESIDENZA

La variante al PRG interviene marginalmente sulla componente residenziale del PRG. Si tratta di interventi che a vario titolo risultano coerenti con gli indirizzi del PUP e della legislazione urbanistica provinciale già citati in premessa, in quanto consolidano il tessuto insediativo esistente o ne rafforzano il limite rispetto al territorio aperto.

All'interno di questo quadro di riferimento sono rilevanti le varianti che interessano 3 ambiti residenziali, due dei quali vincolati alla redazione di piani di lottizzazione convenzionata e identificati nella cartografia del PRG vigente con cartiglio n.70 e cartiglio n.61, il terzo destinato ad attività edilizia convenzionata (PC.14) identificato in cartografia con il cartiglio 23.

Si tratta di modifiche alla disciplina urbanistica vigente che incidono perlopiù sulle modalità di attuazione delle previsioni insediative, con scarsa rilevanza in termini di incremento della capacità edificatoria già prevista dal PRG.

### PL.28, PL.29 e PL.30

Per quanto riguarda l'area contraddistinta dal cartiglio n.70 la variante al PRG prevede l'individuazione di tre distinti ambiti di lottizzazione all'interno dei quali viene ridistribuita e, in alcuni casi incrementata, la capacità edificatoria a fronte di una ridistribuzione degli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e dalla cessione delle relative aree.

I tre ambiti di lottizzazione indicati in cartografia con le sigle PL.28, PL.29, PL.30 sono caratterizzati dai parametri edificatori previsti dal PRG vigente (cartiglio n.70). L'incremento di capacità edificatoria concessa dalla variante al PRG, in particolare all'interno del PL.30, è bilanciata da un incremento delle aree destinate al verde pubblico, alla viabilità e ai parcheggi pubblici. La variante al PRG mediante la suddivisione in singoli ambiti di lottizzazione intende favorire l'attuazione degli interventi di consolidamento del tessuto insediativo a seguito di specifiche richieste da parte dei proprietari delle aree.

| Saldo aree in cessione per opere di urbanizzazione rispetto al PRG<br>vigente |          |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| PRG VIGENTE                                                                   | VARIANTE | SALDO    |
| 1800,00                                                                       | 2265,00  | + 465,00 |

| Saldo edificabilità concessa prevista dalla variante al PRG rispetto al PRG vigente |                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Superficie fondiaria del PRG VIGENTE                                                | Superficie fondiaria VARIANTE | SALDO         |
| 3360,00                                                                             | 3877,00                       | <b>517,00</b> |

### **PL. 63a, PL.63b e PL.63c**

Sull'area contraddistinta dal cartiglio n.61 la variante al PRG prevede l'individuazione di tre distinti ambiti di lottizzazione all'interno dei quali, come nel caso precedente, è prevista una redistribuzione della capacità edificatoria e degli oneri a carico dei lottizzanti, con l'obiettivo di favorire il completamento del tessuto insediativo. Anche nel presente caso si tratta di aree già pianificate a favore della residenza, vincolate alla redazione di piani di lottizzazione la cui attuazione è ostacolata dal mancato accordo tra i proprietari in merito alle modalità di ripartizione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PRG.

Rilevante, oltre alla suddivisione dell'ambito di lottizzazione in tre lottizzazioni distinte, risulta essere l'estensione della superficie territoriale dei PL.63a e 63b in corrispondenza dell'area attualmente destinata ad attività produttiva e modificata dalla presente variante in parcheggi e verde privato, al fine di realizzare una fascia di transizione tra la zona residenziale e la zona occupata dagli stabilimenti produttivi. Tali aree, di proprietà dei lottizzanti, vengono ricomprese all'interno della lottizzazione per consentire la collocazione degli spazi di servizio della residenza (gli accessi, i parcheggi pubblici, la viabilità, i percorsi pedonali e il verde di pertinenza) salvaguardando la necessità di garantire una zona di transizione tra le funzioni abitative e quelle produttive.

I tre ambiti di lottizzazione indicati in cartografia con le sigle **PL.63a, PL.63b e PL.63c** sono caratterizzati dai parametri edificatori previsti dal PRG vigente (cartiglio n.61). La variante al PRG mantiene di fatto inalterata la capacità edificatoria prevista dal PRG vigente. Rilevante al contrario la redistribuzione all'interno dei tre ambiti, delle aree destinate all'insediamento residenziale e di conseguenza degli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

### **INTERVENTI RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI STORICI**

Relativamente ai centri storici la presente variante ha individuato quegli edifici ai quali non si applica la possibilità di sopraelevazione ai sensi dell'art. 105 della L.P. 15/2015. Sono state altresì ridefinite le destinazioni delle aree libere che in precedenza rientravano genericamente nelle aree residenziali all'interno degli insediamenti storici.

## **MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

L'impianto normativo è stato completamente rivisto ed aggiornato con i riferimenti alla legge urbanistica provinciale 15/2015, nonché adeguato al Regolamento urbanistico-edilizio approvato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. E' stato preso atto altresì dell'entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità, che ha portato alla disapplicazione della parte relativa all'uso del suolo del PGUAP, con l'aggiornamento dei riferimenti superati.