

COMUNE DI BRENTONICO

COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SECONDA VARIANTE PIANO ATTUATIVO POLSA

NORME DI ATTUAZIONE - RAFFRONTO CON IL VIGENTE

Brentonico, maggio 2017

Progettista arch. Mario Agostini

Adottato dal Consiglio comunale:

deliberazione n.____ di data _____

Adottato definitivamente dal Consiglio comunale:

deliberazione n.____ di data _____

In vigore dal _____

PIANO ATTUATIVO POLSA

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 1

Nelle aree 2.2 "Insediamenti residenziali esistenti" ricomprese nel perimetro del piano attuativo le disposizioni del corrispondente articolo delle N.d.A. del P.R.G. si applicano con le seguenti limitazioni e specifiche:

- comma 3: non è applicabile in quanto all'interno del perimetro del piano attuativo le aree in parola sono considerate sature e l'indice edificatorio è pertanto nullo;
- comma 4: è applicabile esclusivamente qualora gli ampliamenti non siano finalizzati all'incremento del numero di alloggi per il tempo libero e vacanze.

I commi 1, 2, 5, 6, 7, 8 sono direttamente applicabili.

Nell'area di cui all'art. 2.2 delle norme di attuazione, contrassegnata con asterisco (*), la possibilità di accorpamento dei volumi esistenti è subordinata ad un permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà stabilire la cessione a titolo gratuito del terreno a ridosso della viabilità pubblica funzionale all'allargamento della strada nonché la natura delle opere funzionali all'allargamento stesso, da eseguire a carico esclusivo del richiedente.

~~Gli interventi edilizi a carattere residenziale riguardanti gli edifici esistenti situati nelle aree di cui al punto 2.2. delle N.d.A. "Insediamenti residenziali esistenti" dovranno rispettare le seguenti indicazioni:~~

- ~~• Potranno essere ampliati fino ad un massimo del 20 % del volume urbanistico esistente alla data di entrata in vigore del presente piano;~~
- ~~• Non sono ammessi ampliamenti volumetrici finalizzati all' incremento del numero degli alloggi da utilizzarsi per il tempo libero e vacanze.~~

Art. 2

1. Le aree di espansione di cui al punto 2.4 delle N.d.A. sono suddivise in:

a) aree dove è ammessa la sola realizzazione di residenza ordinaria con l'applicazione dei parametri edificatori riportati in cartografia – Tav. 5. Dette aree sono individuate con apposito retino e normate dall'art. 2.4. delle norme di attuazione del PRG.

b) aree dove è ammessa anche la realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze individuate con le sigle **Z1 – Z2 – Z3 – Z4** in cartografia – Tav. n. 5. In tali aree secondo l'art. 6.2. lettera 6 delle norme di attuazione è ammessa la realizzazione di un numero massimo di 25 alloggi per tempo libero e vacanze pari ad una volumetria massima di 9000 mc.

2. Nelle aree di cui al precedente punto a) l'indice edificatorio ammesso, come riportato nella tavola n. 5 è di mc/mq 0,50. In alternativa alle possibilità edificatorie previste per dette aree, è stabilito un indice edificatorio pari a 0,2 mc/mq, per l'edificazione di case per vacanze, utilizzabile esclusivamente nelle aree di cui al precedente punto b). L'avvenuto impiego dell'indice 0,2 mc/mq, comporterà la variazione della destinazione della zona che verrà assimilata ad area a verde privato e l'annotazione dell'inedificabilità su apposito registro.

3. Nelle aree di cui al precedente punto b) destinate alla realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze sono ammessi i seguenti indici edificatori e le seguenti altezze massime:

- **area Z1:** indice edific. mc/mq. 1,37 – h. max m 7,50 per la realizzazione di n. 6 alloggi;
- **area Z2:** indice edific. mc/mq. 1,50 – h. max m 9,50 per la realizzazione di n. 6 alloggi;

- **area Z3:** indice edif. mc/mq. 0,36 – h. max m 6,50 per la realizzazione di n. 2 alloggi;
- **area Z4:** indice edif. mc/mq. 0,31 – h. max m 7,50 per la realizzazione di n. 2 alloggi.

È ammessa inoltre la realizzazione di ulteriori alloggi per il tempo libero e vacanze, mediante l'acquisizione della corrispondente volumetria dalle aree edificabili di cui all'art. 2, punto 1, lettera a), secondo le seguenti modalità:

- **area Z1:** n. 2 alloggi, fino ad una volumetria complessiva del lotto pari a mc/mq 1,82;
- **area Z2:** n. 4 alloggi, fino ad una volumetria complessiva del lotto pari a mc/mq 2,50;
- **area Z3:** n. 1 alloggio, fino ad una volumetria complessiva del lotto pari a mc/mq 0,54;
- **area Z4:** n. 2 alloggi, fino ad una volumetria complessiva del lotto pari a mc/mq 0,62;

La volumetria residua, cioè quella non utilizzata per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze, potrà essere utilizzata esclusivamente per la costruzione di alloggi per residenza ordinaria in numero massimo non superiore al 30% (arrotondato all'unità superiore) del numero delle unità per residenza per vacanze previste per ogni singola zona.

Art. 3

L'edificazione delle aree denominate **Z1 – Z2 – Z3 – Z4** ~~nonché sulle aree con destinazione terziaria individuate con i numeri 1 e 2,~~ è subordinata al rilascio di un

permesso di costruire convenzionato previsto dall'art. 84 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15;

In particolare il permesso di costruire è integrato con una convenzione avente i seguenti contenuti:

- L'individuazione a cura dell'Amministrazione Comunale di opere di urbanizzazione primaria che saranno a carico del titolare del permesso e le garanzie che assistono gli obblighi assunti;
- L'ordine temporale, i relativi termini ed eventualmente le priorità nella realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- La misura del contributo di concessione;
- La modalità di cessione gratuita al comune delle opere di urbanizzazione realizzate.

L'edificazione sull'area Z2 è subordinata alla progettazione e alla costruzione di un passaggio pedonale che, dalla piazza, salga fino al sagrato antistante la chiesa. Le modalità di realizzazione di detto passaggio, che potrà anche essere integrato con i fabbricati da costruire sul lotto, dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale.

Art. 4

Il mancato utilizzo delle possibilità edificatorie previste dal presente Piano attuativo, entro il termine di 10 anni a decorrere dell'entrata in vigore dello stesso, **e pertanto dal 26 febbraio 2010**, fa decadere automaticamente la destinazione residenziale delle aree di cui al precedente art. 2 lettere a) e b), assimilando le stesse **rispettivamente** ad aree a verde privato di cui all'art. 2.10 delle norme di attuazione **qualora edificate in misura inferiore al 40% dell'indice massimo previsto**, ad aree per insediamenti esistenti di cui all'art. 2.2 **qualora edificate con densità non inferiore al 40% dell'indice massimo previsto**.

Art. 5

Per tutte le altre aree diverse da quelle individuate agli articoli 1 e 2 del presente piano attuativo, così come per quanto ~~dall'art. 2 comma 1 — lettere a) e b) previste nel piano Attuativo, valgono le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale;~~ Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si fa riferimento alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale ed al regolamento edilizio comunale.

Art. 6

Il Piano attuativo ha la durata massima di anni 10 decorrenti dalla data di entrata in vigore dello stesso. ~~A termini di legge, le varianti già approvate non possono costituire presupposto per il rinnovo del termine decennale.~~

Art. 7

Con specifica campitura sono individuate, anche con riferimento a lotti non confinanti tra loro, le aree soggette a Norma Speciale n. 1. In tali aree sono previsti parcheggi pubblici e insediamenti terziari con altezza massima pari a 9,5 m, così come definiti all'art. 2.5 delle NTA.

L'edificabilità è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale atta, tra l'altro, a definire la ricomposizione fondiaria e a garantire l'equilibrio economico dell'operazione nel rispetto degli apporti imputabili a ciascun fondo con riferimento alla pianificazione previgente alla presente variante. In particolare, per quanto riguarda le aree edificabili, andrà operato riferimento ai seguenti valori volumetrici:

Ambito 1.....7.963,86 mc.

Ambito 2.....15.276,30 mc.

I perimetri di riferimento definiscono gli ambiti passibili di ricomposizione fondiaria e trasformazione nel rispetto delle destinazioni rappresentate in cartografia.

Art. 8

Con specifica simbologia il piano individua i punti di ristoro a servizio delle aree sciabili così come disciplinato dall'Allegato 7 della Del. G.P. 2023 del 3 settembre 2010.

Tali strutture devono essere realizzate con permesso di costruire convenzionato atto a definire i servizi erogati in termini di offerta e stagionalità. Sono in ogni caso esclusi, anche qualora destinati al solo personale gestore, nuovi posti letto.

Deve inoltre essere garantita la potenzialità degli interventi ai fini di una qualificazione dei luoghi in termini anche morfologici, curando particolarmente l'inserimento paesaggistico e favorendo la progettazione di fabbricati che compiano una ricerca coerente nel linguaggio sia tradizionale sia contemporaneo, evitando in ogni caso elementi di folklore e, cioè, quelli mutuati da linguaggi tradizionali estranei al luogo.

È consentita la realizzazione di un solo piano fuori terra, fatta salva la realizzazione di eventuali soppalchi, e di una volumetria massima di 1.000 mc.

L'indicazione cartografica introdotta con la presente variante si riferisce al manufatto preesistente denominato commercialmente "Baita Laghetto". Tale puntualizzazione prevale rispetto a eventuali modeste incongruenze grafiche.