



## *Progetto della variante generale al P.R.G.:*

### **UFFICIO URBANISTICO DELLA COMUNITA' DELLA VALLAGARINA**

#### **GRUPPO DI LAVORO:**

*arch. Andrea Piccioni*

*geom. Amedea Peratti*

*geom. Stefano Marcolini*

#### **OPERATORE TECNICO INCARICATO**

*geom. Paolo Bertolini*

#### **IL CAPO SERVIZIO**

*arch. Andrea Piccioni*

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <i>Adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione</i>                         | <i>n. 1 dd. 29.10.2019</i>    |
| <i>Rettificato per errore materiale con deliberazione del Commissario ad Acta</i> | <i>n. 2 dd. 20.11.2019</i>    |
| <i>Adottato definitivamente dal Commissario ad Acta con deliberazione</i>         | <i>n. 1 dd. 18.09.2020</i>    |
| <i>Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione</i>                       | <i>n. 2261 dd. 23.12.2021</i> |
| <i>Rettificato per errore materiale con deliberazione del Consiglio Comunale</i>  | <i>n. 32 dd. 30.08.2023</i>   |
| <i>Rettificato per errore materiale con deliberazione del Consiglio Comunale</i>  | <i>n. dd.</i>                 |

**IN VIGORE DAL 31.12.2021**



Con deliberazione del Commissario ad Acta n.1 dd. 18.09.2020 è stata adottata definitivamente la Variante al PRG comunale che ha visto, tra l'altro, la sostanziale revisione dell'apparato normativo, anche in adeguamento alle norme e regolamenti provinciali. Successivamente all'adozione, con nota prot. n. 10180 di data 31 ottobre 2025, il proprietario della p.f. 10218 C.C. Brentonico, inserita all'interno del Piano di Lottizzazione n. 4 denominato "S. Giacomo", ha presentato le proprie osservazioni in merito agli indici urbanistici indicati nell'elenco dei cartigli delle Norme di Attuazione del PRG. Da verifiche dell'Ufficio Tecnico, sentito il pianificatore, è stato appurato che in fase di redazione delle Norme di Attuazione del PRG, per un refuso, è stato invertito il parametro Uf del PL5 con il parametro Uf dell'area residenziale del PL4. Nello specifico le stesse Norme di Attuazione prevedono al Piano di Lottizzazione n. 5 denominato "S. Valentino" al comma 2, lettera b), una SUN massima realizzabile di 270 mq, mentre nell'elenco dei cartigli un indice Uf massimo di 0,27mq/mq; mentre per il PL 4, parte residenziale, viene indicata una SUN massima di 270 mq. A tal proposito da una disamina della relazione illustrativa emerge che il PL 4 non prevedeva alcuna modifica a quanto previsto nel previgente PRG, mentre il PL 5 ha subito unicamente delle modifiche cartografiche senza subire alcuna modifica ai parametri edificatori. Ne consegue, pertanto, che l'indice Uf del PL 4, area residenziale, e del PL 5 sono stati invertiti per mero errore materiale, mentre tutti gli altri parametri edificatori e norme rimangono invariati.

Oltre a ciò, si evidenzia la necessità di intervenire anche sull'articolo 4 "Piani attuativi, permessi di costruire convenzionati" delle Norme di Attuazione del PRG, procedendo all'abrogazione del comma 7 (che recita: "*7. Per l'efficacia del piano attuativo (PIP) di via Fermi, vale quanto previsto dagli articoli 45, 54 e 121 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15*") in quanto lo stesso risulta riconducibile a un refuso proveniente da elaborati predisposti per un altro ente che aveva demandato alla Comunità della Vallagarina la redazione del relativo Piano Regolatore Generale. Lo stesso comma, infatti, non trova riscontro nella relazione illustrativa allegata alla variante, oltre a contenere un riferimento viario — *via Fermi* — non presente nel territorio comunale di Brentonico.

Di seguito si riportano gli stralci normativi che danno evidenza delle sopra descritte modifiche oggetto di rettifica normativa.

### ***Norme PRG vigente***

*(a seguito di deliberazione della Giunta Provinciale n. 2261 dd. 23.12.2021)*

## **Titolo I – Disposizioni generali, articolo 4 “Piani attuativi, permessi di costruire convenzionati”**

### **Art. 4 Piani attuativi, permessi di costruire convenzionati**

1. Il P.R.G. si attua mediante i piani di attuazione, i permessi di costruire convenzionati, e gli interventi diretti secondo le modalità ed i criteri previsti dalla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e le presenti norme.
2. Nelle zone ove è prescritto il piano di attuazione, il rilascio del titolo edilizio di cui al Quadro A, è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo secondo le prescrizioni delle norme di cui al Titolo II Capo III della L.P. 4 agosto 2015 n.15, le disposizioni previste al Titolo II - Capo I del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e delle norme di attuazione del P.R.G.
3. Ai sensi dell’art. 50 della L.P.15/2015, i Piani Attuativi previsti dal P.R.G. sono i seguenti:
  - piani di riqualificazione urbana (R.U.)
  - piani attuativi per specifiche finalità (P.E.A., P.I.P.);
  - piani di lottizzazione (P.L.).
4. La cartografia del P.R.G. indica con apposita grafia le aree dove è obbligatoria l’approvazione di piani attuativi di cui al comma precedente. Il piano attuativo richiede una progettazione urbanistica-edilizia tale da costituire un quadro di riferimento preciso e complessivo per i successivi interventi edilizi diretti, soggetti ad idoneo titolo abilitativo.
5. Fino all’approvazione dei piani attuativi, sugli edifici esistenti sono consentiti, gli interventi previsti dall’art. 49 della L.P. 15/2015. Le destinazioni di zona previste all’interno del perimetro dei piani attuativi possono trovare, in sede di progettazione e con adeguata motivazione, collocazione diversa da quella indicata nel piano ma mantenendo inalterate le quantità dimensionali d’area.
6. Le disposizioni puntuali relative ogni singolo piano attuativo sono riportate nel Quadro A delle presenti norme.
7. Per l’efficacia del piano attuativo (PIP) di via Fermi, vale quanto previsto dagli articoli 45, 54 e 121 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.
8. Ai sensi dell’art. 54 della L.P. 15/2015, piani attuativi hanno efficacia decennale a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva.
9. I Permessi di costruire convenzionati si attuano per le finalità previste nel comma 1 dell’art. 84 della 15/2015, secondo le indicazioni espresse dal medesimo articolo. Per ogni ambito individuato cartograficamente, il Quadro A riporta i contenuti e i parametri edificatori specifici.

## Quadro A

### Piano di Lottizzazione n. 5 “SAN VALENTINO”

1. [...]
2. Il piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e linee guida qui di seguito riportate:
  - a. [...]
  - b. la SUN realizzabile è pari a mq 270, di cui mq 195 – pari a 2 appartamenti, per alloggi per il tempo libero e vacanze come previsto dal precedente art. 69 delle presenti norme;
  - c. [...]
  - d. [...]
  - e. [...]
  - f. [...]

### ELENCO DEI CARTIGLI

| N. Area | Abitato      | Uf mq/mq SUN max   | Altezza facciata m | Altezza edificio m | n. piani | Ulteriori disposizioni |
|---------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------|------------------------|
| PL1     | Brentonico   | 0,40               | 7,50               | 8,00               | 3        |                        |
| PL2     | Cazzano      | 0,27               | 8,50               | 9,00               | 3        |                        |
| PL3     | Crosano      | 0,54               | 8,00               | 8,50               | 3        |                        |
| PL4     | S. Giacomo   | SUN 270mq          | 7,50               | 8,00               | 3        | Area residenziale      |
| PL4     | S. Giacomo   | 0,54               | 8,50               | 9,00               | 3        | Area terziaria         |
| PL5     | S. Valentino | 0,27               | 7,00               | 7,50               | 3        |                        |
| PL6     | Prada        | 0,40               | 8,50               | 9,00               | 3        |                        |
| PL7     | Polsa        | SUN 3.785mq        | 8,00               | 8,50               | 3        | AMBITO A)              |
| PL8     | Castione     | 310mq sup. interr. | ---                | ---                | ---      |                        |
| PL9     | S. Rocco     | 0,40               | 7,50               | 8,00               | 3        |                        |
| PC1     | Brentonico   | 0,64               | 9,00               | 9,50               | 4        |                        |
| PC2     | Brentonico   | 0,40               | 9,00               | 9,50               | 4        |                        |

### *Correzioni errori materiali da effettuare*

#### **Art. 4 Piani attuativi, permessi di costruire convenzionati**

1. Il P.R.G. si attua mediante i piani di attuazione, i permessi di costruire convenzionati, e gli interventi diretti secondo le modalità ed i criteri previsti dalla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e le presenti norme.
2. Nelle zone ove è prescritto il piano di attuazione, il rilascio del titolo edilizio di cui al Quadro A, è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo secondo le prescrizioni delle norme di cui al Titolo II Capo III della L.P. 4 agosto 2015 n.15, le disposizioni previste al Titolo II - Capo I del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e delle norme di attuazione del P.R.G.
3. Ai sensi dell'art. 50 della L.P.15/2015, i Piani Attuativi previsti dal P.R.G. sono i seguenti:
  - piani di riqualificazione urbana (R.U.)
  - piani attuativi per specifiche finalità (P.E.A., P.I.P.);
  - piani di lottizzazione (P.L.).

4. La cartografia del P.R.G. indica con apposita grafia le aree dove è obbligatoria l'approvazione di piani attuativi di cui al comma precedente. Il piano attuativo richiede una progettazione urbanistica-edilizia tale da costituire un quadro di riferimento preciso e complessivo per i successivi interventi edilizi diretti, soggetti ad idoneo titolo abilitativo.
5. Fino all'approvazione dei piani attuativi, sugli edifici esistenti sono consentiti, gli interventi previsti dall'art. 49 della L.P. 15/2015. Le destinazioni di zona previste all'interno del perimetro dei piani attuativi possono trovare, in sede di progettazione e con adeguata motivazione, collocazione diversa da quella indicata nel piano ma mantenendo inalterate le quantità dimensionali d'area.
6. Le disposizioni puntuali relative ogni singolo piano attuativo sono riportate nel Quadro A delle presenti norme.
7. ~~Per l'efficacia del piano attuativo (PIP) di via Fermi, vale quanto previsto dagli articoli 45, 54 e 121 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.~~ **omissis.**
8. Ai sensi dell'art. 54 della L.P. 15/2015, piani attuativi hanno efficacia decennale a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva.
9. I Permessi di costruire convenzionati si attuano per le finalità previste nel comma 1 dell'art. 84 della 15/2015, secondo le indicazioni espresse dal medesimo articolo. Per ogni ambito individuato cartograficamente, il Quadro A riporta i contenuti e i parametri edificatori specifici.

## ELENCO DEI CARTIGLI

| N. Area | Abitato      | Uf mq/mq<br>SUN max              | Altezza<br>facciata m | Altezza<br>edificio m | n.<br>piani | Ulteriori<br>disposizioni |
|---------|--------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|---------------------------|
| PL1     | Brentonico   | 0,40                             | 7,50                  | 8,00                  | 3           |                           |
| PL2     | Cazzano      | 0,27                             | 8,50                  | 9,00                  | 3           |                           |
| PL3     | Crosano      | 0,54                             | 8,00                  | 8,50                  | 3           |                           |
| PL4     | S. Giacomo   | <del>SUN 270mq</del> <b>0,27</b> | 7,50                  | 8,00                  | 3           | Area residenziale         |
| PL4     | S. Giacomo   | 0,54                             | 8,50                  | 9,00                  | 3           | Area terziaria            |
| PL5     | S. Valentino | <del>0,27</del> <b>SUN 270mq</b> | 7,00                  | 7,50                  | 3           |                           |
| PL6     | Prada        | 0,40                             | 8,50                  | 9,00                  | 3           |                           |
| PL7     | Polsa        | SUN 3.785mq                      | 8,00                  | 8,50                  | 3           | AMBITO A)                 |
| PL8     | Castione     | 310mq<br>interr. sup.            | ---                   | ---                   | ---         |                           |
| PL9     | S. Rocco     | 0,40                             | 7,50                  | 8,00                  | 3           |                           |
| PC1     | Brentonico   | 0,64                             | 9,00                  | 9,50                  | 4           |                           |
| PC2     | Brentonico   | 0,40                             | 9,00                  | 9,50                  | 4           |                           |