

COMUNE DI FAI DELLA PAGANELLA

Comprensorio della Valle dell'Adige
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO ATTUATIVO R1 LOCALITA' ORI/PAION

(art. 18 comma 4, L.P. 5 settembre 1991, n.22 - art. 11 bis - Norme di attuazione P.R.G.)

SETTEMBRE 2004

8

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Delibere di adozione	Il Tecnico
PRIMA ADOZIONE Del. n° dd. 2004 SECONDA ADOZIONE Del. n° dd. 2004	ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO Dott. Arch. MANFREDI TALAMO ISCRIZIONE ALBO N. 272 
Autorizzazioni	Autorizzazioni

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO "ORI-PAION"	pag. 6
3. FORMAZIONE ED EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO	pag. 6
4. RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI (P.U.P. E P.R.G.)	pag. 7
5. LA SITUAZIONE PARTICELLARE	pag. 8
6. IL P.A. "ORI-PAION": ORGANIZZAZIONE COMPLESSIVA	pag. 10
7. INDICAZIONI TIPOLOGICHE PER LE NUOVE EDIFICAZIONI	pag. 12
8. CRITERI PER L'AMBIENTAZIONE EDILIZIA	pag. 13
9. CRITERI PER LA QUALIFICAZIONE DELLE SCENE URBANE	pag. 14
8. VOLUMI ACCESSORI (LEGNAIE/RICOVERI ATTREZZI)	pag. 15
9. NORMATIVA DEL PIANO ATTUATIVO "ORI-PAION"	pag. 23
art. 1 - generalita'	
art. 2 - documenti del piano attuativo	
art. 3 - formazione ed effetti del piano attuativo	
art. 4 - organizzazione funzionale delle aree	
art. 5 - superfici destinate a servizi pubblici	
art. 6 - aree inedificabili	
art. 7 - posizione degli accessi ai nuovi lotti residenziali	
art. 8 - inserimento paesaggistico-ambientale degli edifici	
art. 9 - apprestamento delle aree a destinazione pubblica	

1. PREMESSA

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Fai della Paganella (ex Piano Urbanistico Comprensoriale del C5), trova particolare rilievo la volontà dell'Amministrazione comunale di sviluppare e potenziare, attraverso la redazione di **piani attuativi**, sia le attività produttive in genere che la valorizzazione di porzioni di territorio con particolari valenze paesaggistico ambientali, morfologiche e culturali.

Con tali obiettivi erano state infatti individuate e vincolate già dallo strumento urbanistico comprensoriale, tre aree cui dovevano corrispondere altrettante pianificazioni subordinate:

- Area R1 in località "Ori-Paion";
- Area R2 in località Santèl;
- Area R3 in località Cavezzai.

I Piani Attuativi corrispondenti alle aree **R1** ed **R2** sono a **fini generali** (art. 44 L.P. 22/91), mentre quello relativo all'area **R3** è un Piano Attuativo a **fini speciali** (art. 45 L.P. 22/91).

L'art. 43 comma 1, della L.P. 22/91 (Piani attuativi - disposizioni generali) recita testualmente:

"Il Piano Attuativo è lo strumento per addivenire ad una pianificazione urbanistica di dettaglio di determinate parti del territorio comunale..."

L'art. 44 comma 1, della L.P. 22/91 (Piano Attuativo a fini generali) recita testualmente:

"Il Piano Attuativo a fini generali sviluppa le previsioni, le direttive ed i criteri stabiliti dal piano regolatore generale e fornisce ogni utile indicazione di dettaglio per l'uso del territorio considerato"

Alla data odierna (settembre 2004), il **Piano Attuativo R1** a fini generali, previsto in località **"Ori-Paion"**, è l'unico ancora mancante.

Il comma 11.05 dell'art.11 Bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. di Fai della Paganella, stabilisce i seguenti criteri, indirizzi e parametri (cioè i "contenuti") per la redazione del **Piano Attuativo "Ori-Paion"**:

"Sulla collina posta a sud dell'abitato e prospiciente la Valle dell'Adige, denominata Località "ORI-PAION", è individuata un'area residenziale con caratteristiche peculiari la cui edificazione, risalente agli anni '50, pur rispettando una modesta volumetria edilizia e l'area boscata esistente, non si è adeguata con la rete delle infrastrutturazioni anche per le consistenti differenze tra lo stato catastale e reale.

L'intero compendio dovrà quindi prevedere in fase prioritaria il riordino fondiario e successivamente la previsione della nuova rete viaria e delle infrastrutturazioni tenendo conto della notevole valenza paesaggistico ambientale del sito.

Saranno prioritari i criteri di mantenimento dell'alberatura esistente e dell'andamento naturale del terreno con l'esclusione di sbancamenti rilevanti per la formazione di sedimi piani, limitando al minimo indispensabile la realizzazione di muri di contenimento.

Le nuove previsioni viarie dovranno prevedere percorsi veicolari e pedonali distinti con la possibilità di rendere permeabile ai pedoni l'intera area con particolare riguardo ai boschi limitrofi.

Saranno previste aree di sosta per i pedoni con idoneo arredo e indicazioni sulle percorrenze e collegamenti. Dovranno essere previste apposite aree di parcheggio in modo da evitare la permanenza di veicoli lungo i fronti strada e le percorrenze pedonali.

Le nuove costruzioni dovranno inserirsi per tipologia edilizia con il paesaggio esistente mantenendo il modesto volume e altezza degli edifici mono e bifamiliari esistenti.

Saranno escluse tipologie quali condomini o edifici plurifamiliari a blocco o a schiera e dovrà essere limitato il fronte dei nuovi volumi edilizi.

Tutti i volumi accessori ricadenti nell'area saranno soggetti a demolizione con eventuale ricostruzione in luogo adeguato e secondo la tradizione costruttiva locale al fine di migliorarne l'inserimento paesaggistico e rendere più decoroso il contesto dell'intera collina."

Nel corso del 2001 l'Amministrazione comunale di Fai della Paganella ha avviato una **indagine conoscitiva** in merito alle problematiche urbanistiche ed edilizie della zona "Ori-Paion", inviando un apposito questionario a tutti i proprietari (circa 70) degli immobili ricompresi all'interno del vincolo di Piano Attuativo, molti dei quali residenti fuori provincia.

La ricerca, concepita con uno scopo essenzialmente informativo, ha comunque messo in evidenza:

- alcune problematiche di carattere fondiario tipiche di questo insediamento nato negli anni 1950 da una lottizzazione comunale, che si traducono essenzialmente in situazioni catastali da regolarizzare rispetto agli atti di compravendita dei terreni e alle successive licenze edilizie concesse nel corso degli anni e alle conseguenti costruzioni realizzate;
- alcune problematiche di carattere urbanistico legate alla carenza di servizi quali la viabilità carrabile di accesso ed interna all'area, l'illuminazione e i parcheggi pubblici.

2. ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO "ORI-PAION"

Il progetto di Piano Attuativo dell'area R1, si compone dei seguenti elaborati:

1. Inquadramento urbanistico;
2. Rilievo planialtimetrico 1:500 - situazione attuale;
3. Estratto mappa catastale 1:500 - elenco proprietari;
4. Sovrapposizione tra mappa catastale e situazione reale - 1:500;
5. Ipotesi di riordino: frazionamento fondiario 1:1000 - individuazione strade e nuovi lotti residenziali;
6. Planimetria di progetto 1:500;
7. Tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio Catasto di Mezzolombardo;
8. Relazione illustrativa comprensiva delle indicazioni tipologiche;
9. Documentazione fotografica della situazione esistente.

3. FORMAZIONE ED EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo "Ori-Paion" è adottato dal Consiglio comunale di Fai della Paganella. Lo strumento urbanistico, adottato in tutti i suoi elementi, è depositato a libera visione del pubblico presso gli uffici del Comune per **trenta giorni consecutivi**, durante i quali chiunque ha facoltà di presentare osservazioni nel pubblico interesse.

Successivamente il P.A. "Ori-Paion", modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute, è adottato definitivamente dal Consiglio comunale.

Esso entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione dell'avviso, a cura del Comune, dell'intervenuta esecutività ai sensi di legge, della relativa deliberazione ed è tenuto a libera visione del pubblico presso la sede del comune.

Entro **venti giorni** dalla pubblicazione, il Sindaco notifica l'eseguito deposito del Piano Attuativo di iniziativa pubblica a ciascun proprietario degli immobili

compresi nel piano medesimo. L'entrata in vigore del Piano Attuativo a fini generali, comporta la **dichiarazione di pubblica utilità** delle opere pubbliche in esso previste. L'esecuzione delle opere pubbliche deve avvenire entro il periodo di efficacia del Piano Attuativo stesso.

Nel caso specifico **non** sono comunque previsti espropri, giacchè le opere di urbanizzazione (esistenti, da potenziare e nuove di progetto) sono tutte localizzate sulla proprietà comunale e non coinvolgono quindi direttamente nessuna area di proprietà privata.

In sintonia con la **L.P. 13 marzo 2002, n. 5** recante **"Disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico"**, l'Amministrazione comunale di Fai della Paganella ha richiesto (giugno 2003) uno specifico parere alla Provincia, in relazione alla necessità di sottoporre il Piano Attuativo "Ori-Paion", prima della sua adozione, alla verifica della Conferenza dei Servizi provinciali demandata a valutare l'opportunità delle scelte urbanistiche in relazione al territorio comunale sottoposto al vincolo di uso civico.

Siccome le scelte urbanistiche generali che sovrintendono alla pianificazione subordinata sono in essere sin dalla nascita dell'ex Piano Urbanistico Comprensoriale della Valle dell'Adige (approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 11323 dd. 19.8.1992 e quindi quasi 10 anni prima dell'entrata in vigore della legge provinciale n. 5/2002), non necessita tale parere.

4. RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI (P.U.P. E P.R.G.)

L'area oggetto di Piano Attuativo risulta esclusa dalla **zona di tutela paesaggistico ambientale** del Piano Urbanistico Provinciale (Sistema ambientale della "Variante 2000" al P.U.P.) e, pertanto, tale compito è demandato direttamente alla Commissione Edilizia Comunale.

La cartografia urbanistica del P.R.G. comunale in vigore, in scala 1:2880, individua la zona come area R1, destinata a Piano Attuativo ai fini generali, assoggettata quindi sia alle indicazioni dell'art.44 della L.P. 22/91 e s.m, sia ai "contenuti" stabiliti dal comma 5 dell'art.11 bis delle Norme di attuazione di P.R.G.

Sulla cartografia di piano regolatore (riportata in estratto anche in tavola 1 "inquadramento urbanistico"), si possono "leggere", a titolo indicativo, le seguenti zone urbanistiche ricomprese all'interno del perimetro di P.A.:

- viabilità locali esistenti (art. 65 Norme di attuazione);
- viabilità locali di progetto (art. 65 Norme di attuazione);
- aree residenziali di completamento (art. 39 Norme di attuazione);
- aree agricole secondarie (art. 60 Norme di attuazione).

In particolare, si possono contare all'incirca quattro tratti di viabilità locale nuova (di progetto) che vanno a collegare le zone più sguarnite dell'insediamento abitativo dell'area "Ori-Paion" e una quindicina di lotti residenziali di completamento ancora "liberi" (cioè non ancora edificati) rimasti "in sospeso", nell'attesa dell'entrata in vigore del presente Piano Attuativo.

Naturalmente tali indicazioni sono da considerarsi solo "orientative" e possono anche essere oggetto di modifica nell'ambito della progettazione urbanistica di dettaglio del P.A. stesso.

5. LA SITUAZIONE PARTICELLARE

Sulla Tavola 3, facente parte degli elaborati del P.A., sono stati riportati sia la mappa catastale aggiornata che l'elenco dei numerosi proprietari di tutte le particelle fondiarie e di ciascuna particella edificiale ricomprese entro il perimetro di Piano Attuativo.

ELENCO PROPRIETARI

N. part.	PROPRIETARIO	N. part.	PROPRIETARIO	N. part.	PROPRIETARIO
p.ed. 276	Nicolussi Fausto	p.ed. 366	Pigiallepre Dario	p.ed. 562	Casa Serena S.m.s.
	Horsten Giovanna	p.ed. 369		p.ed. 582	Contri Augusto
p.ed. 284	Novati Silvioenrico	p.m. 1	Pellizzari Paolo	p.ed. 589	Gnes Marta Maria
p.ed. 285	Zanetti Angelo		Modestini Daniela	p.ed. 590	Gnes Aldo
p.ed. 302	Bazzanella Sergio	p.m. 2	Cotugno Cosimo	p.f. 488/1	Comune di Fai della Paganella
p.ed. 306	Martinelli Giorgio		Calzoni Rosa Angela in Cotugno	p.f. 490/1	Clementel Ruggero
	Levratti Anna in Martinelli	p.m. 3	Longhi Agostino	p.f. 490/2	Clementel Ruggero
p.ed. 307	Clementel Luciana in Pisoni		Longhi Floriano	p.f. 491/1	Tonidandel Agostino
p.ed. 310	Lunel Cornelia in Bazzanella		Longhi Francesca	p.f. 491/2	Clementel Giulio
p.ed. 319		p.m. 4	Longaretti Roberto		Poggi Clotilde in Clementel
p.m. 1	De Vigili Franco		Minicucci Marisa Antonietta in Longaretti	p.f. 491/5	Clementel Ruggero
	Tommasini Angelina in De Vigili	p.m. 5	Donà Giorgio	p.f. 493	Tonidandel Fortunata
p.m. 2	Pichler Alberto		Oleari Simona in Donà		Tonidandel Maria
	Fontanella Silvana	p.ed. 370	Goffrini Emilia in Lubinati		Tonidandel Giuseppe
p.m. 3	Vinotti Giancarlo		Lubinati Gianfranco	p.f. 495/1	Tonidandel Fortunata
p.ed. 323	Zilocchi Paolo	p.ed. 386	Frasnelli Ancilla ved. Bardelli		Tonidandel Maria
p.ed. 339	Maffezzoni Guido		Bardelli Maria Grazia		Tonidandel Giuseppe
p.ed. 340	Garzetti Rolando		Bardelli Luciano	p.f. 505	Imp. Edile Clementel Aldo & C. s.n.c.
p.ed. 341	Ferrari Giuseppe	p.ed. 387		p.f. 506/1	Tonidandel Narcisa
p.ed. 349		p.m. 1	Mottes Giulietto	p.f. 506/2	Imp. Edile Clementel Aldo & C. s.n.c.
p.m. 1	Camevali Caterina	p.m. 2	Mottes Luciano	p.f. 507	Imp. Edile Clementel Aldo & C. s.n.c.
p.m. 2	Camevali Giacomo	p.ed. 389	Pizzi Riccardo	p.f. 508	Imp. Edile Clementel Aldo & C. s.n.c.
	Marchi Clemente		Dalla Torre Mirian in Pizzi	p.f. 509	Imp. Edile Clementel Aldo & C. s.n.c.
p.ed. 350		p.ed. 390	Tonidandel Mario	p.f. 510	Imp. Edile Clementel Aldo & C. s.n.c.
p.m. 1	Minardi Roaldo	p.ed. 391	Fortuna Vito	p.f. 511	Comune di Fai della Paganella
	Clima Gabban Giovanna		Mottes Silvana in Fortuna	p.f. 620/2	Comune di Fai della Paganella
p.m. 2	Tosolini Enzo	p.ed. 392	Clementel Cecilia	p.f. 1873/21	Comune di Fai della Paganella
	Dauriz Rosetta in Tosolini		Clementel Stefano	p.f. 1873/26	Comune di Fai della Paganella
p.ed. 351	Gasperi Claudio		Clementel Marta in Bianchi	p.f. 1873/45	Casa Serena s.m.s.
	Stenico Rita		Clementel Alessandra in Damilano	p.f. 1873/53	Comune di Fai della Paganella
p.ed. 352	Tamanini Giuliana in Remondini		Clementel Chiara	p.f. 1873/55	Parenti Lidia
p.ed. 353	Benvenuto Raffaele		Clementel Michele		Parenti Lina
p.ed. 354	Clementel Aldo	p.ed. 396	Gabrielli Eduino	p.f. 1873/69	Cova Tarcisio
p.ed. 355	Comune di Fai della Paganella	p.ed. 397	Martinatti Eucherio		Zanoni Maria Luisa
p.ed. 356	Ingrà Giovanni		Zanchi Agostina in Martinatti	p.f. 1873/82	Girardi Giovanni
	Falasco Maria In Ingrà	p.ed. 402	Ubaldi Maria		Castelli Lucia in Girardi
p.ed. 357	Gualandi Giuliana ved. Sisti		Marlo Gianni Silvano	p.f. 1873/85	Fortuna Vito
p.ed. 358	Zeni Umberto		Marlo Simone		Mottes Silvana in Fortuna
	Zeni Fiorentina in Zeni		Merlo Silvia	p.f. 1873/87	Fortuna Vito
p.ed. 359	Ongaro Giovanni		Merlo Sergio		Mottes Silvana in Fortuna
	Prederi Maria In Ongaro		Merlo Alessandro	p.f. 1873/95	Comune di Fai della Paganella
p.ed. 360	Dalpiazz Italiana in Dimarino	p.ed. 411	Fellini Palmira Teresa	p.f. 1873/97	Tonidandel Mario
p.ed. 361	Soc. La Baita di Bolzani Franco & C	p.ed. 507	Cova Tarcisio	p.f. 2596/1	Bene Pubblico
p.ed. 362	Girardi Giovanni		Zanoni Maria Luisa	p.f. 2597	Bene Pubblico
	Castelli Lucia in Girardi	p.ed. 510	Casa Serena S.m.s.		
p.ed. 363	Marconi Diego	p.ed. 511	Casa Serena S.m.s.		
	Resta Maria Grazia	p.ed. 520	Galler Gianfranco		
p.ed. 364	Martini Silvana	p.ed. 545	Clementel Giulio		
p.ed. 365	Tait Bruno		Poggi Clotilde in Clementel		
	Pedron Ada in Tait	p.ed. 561	Casa Serena S.m.s.		

7. INDICAZIONI TIPOLOGICHE PER LE NUOVE EDIFICAZIONI

TIPOLOGIA:	Edifici mono-bifamiliari con h.max ml.7,50 a metà falda; tetto in legno a due falde.
MANTO DI COPERTURA:	In tegole di laterizio cotto o cemento color cotto.
COLMO:	Come indicato sulla planimetria di progetto (tav.6) per ciascun lotto.
ABBAINI:	A due spioventi con struttura in legno nel numero sufficiente a garantire i requisiti igienico-sanitari dei locali ricavati nei sottotetti. Il posizionamento dovrà essere effettuato nel contesto della composizione dei fori di facciata. Serramenti in legno naturale o verniciato con tinte pastello.
FINESTRE IN FALDA:	In numero sufficiente a garantire i requisiti igienico-sanitari dei locali ricavati nei sottotetti.
SERRAMENTI ESTERNI:	Infissi in legno naturale o verniciato con colori tradizionali. Ammessi anche gli infissi in PVC solo di colore bianco.
IMPOSTE ESTERNE FINESTRE E PORTE:	In legno di tipo tradizionale a scuro con specchiatura fissa o estendibile, con griglia fissa o mobile, in doghe verticali di legno naturale o verniciato con colori tradizionali.
POGGIOLI E BALLATOI:	In legno a disegno semplice con doghe o ritti verticali o orizzontali. Ammessi anche in metallo verniciato colore grigio scuro.
FACCIAE:	Intonaco civile o intonachino di granulometria fine preferibilmente color bianco o nella gamma delle terre chiare.
RIVESTIMENTI MURARI:	Eventuali rivestimenti dovranno essere realizzati in masselli di pietra locale colore rosso.
TAMPONAMENTI VERTICALI:	Tamponamenti di facciate in doghe di legno colore naturale.
MURI E RECINZIONI:	I muri delimitanti la proprietà e di sostegno dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra locale colore rosso. In alternativa recinzioni in legno di larice colore naturale o siepi e sbarramenti arborei di essenza locale. Altezza come da Regolamento Edilizio Comunale.
PAVIMENTAZIONI ESTERNE:	Potranno essere realizzate in lastre di porfido, lastre in pietra locale, cubetti di porfido, manto erboso, prefabbricati in cemento colorato.

8. CRITERI PER L'AMBIENTAZIONE EDILIZIA

1. I nuovi volumi dovranno sempre inserirsi nell'andamento naturale dei terreni evitando al massimo gli sbancamenti e i riporti di terreno nonché l'esecuzione di piazzali e di opere di sostegno eccessive. In ogni caso e specie nei terreni in pendenza gli scavi e i riporti dovranno essere minimizzati, conformando a questa esigenza gli sviluppi planimetrici dei corpi di fabbrica.
2. Le essenze arboree e i materiali ammissibili in vista negli spazi esterni saranno quelli tradizionali tipici della zona, escludendo di regola l'impiego di elementi esotici, stravaganti o comunque estranei ai diversi quadri locali e ai buoni canoni delle consuetudini del posto.
3. L'esecuzione dei singoli edifici e quella dei giardini, degli orti, dei piazzali, dei parcheggi, delle strade private di pertinenza e dei rispettivi arredi esterni (alberature, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, ecc.) dovranno essere sempre concomitanti ed integrate in progetti unitari.
4. Si raccomanda un uso molto generoso di verde con alberi, recintato da siepi, per armonizzare l'edilizia nel paesaggio e soprattutto per celare gli interventi dove è più difficile assicurare una buona qualità architettonica o un inserto organico negli insiemi edificati. In generale si dovrebbe limitare al massimo l'uso di recinzioni dei singoli lotti, fatto salvo situazioni di pericolo.
5. Per preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e quindi la sicurezza delle costruzioni, nell'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione:
 - le superfici di terreno denudato vanno rinverdite anche solo mediante piantagione di alberi e/o arbusti per favorire ed aumentare l'evaporazione;
 - le pavimentazioni delle strade, dei piazzali, dei percorsi pedonali vanno eseguite con coperture filtranti e quindi devono essere in ghiaia o lastre isolate di pietra locale, al fine di aumentare il percolamento profondo;

- il ruscellamento delle aree esterne pavimentate dovrà essere contenuto a mezzo di collettori o di sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati onde diminuire la velocità dei deflussi superficiali.

In generale, i provvedimenti per contenere la predisposizione dell'erosione devono risultare più attenti ed intensi dove la ripidità dei pendii e la natura dei suoli rappresentano fattori di maggiore vulnerabilità dei terreni.

9. CRITERI PER LA QUALIFICAZIONE DELLE SCENE URBANE

1. Per scene urbane si intendono gli spazi non edificati, aperti alla frequentazione del pubblico.
2. E' esclusa sotto qualsiasi forma l'affissione di pubblicità commerciale all'infuori degli appositi spazi fissati dal Comune.
3. Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può prescrivere mediante ordinanze:
 - l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sui prospetti pubblici e sulle coperture di edifici particolarmente degradati;
 - l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle recinzioni private verso spazi pubblici non conformi alle tipologie ammesse o bisognose di sistemazione;
 - la rimozione dei depositi indecorosi e delle discariche di materiali e di rifiuti in pubblica vista.
4. L'installazione di elementi in vista per i servizi di interesse collettivo e particolarmente di cavi, tubi, corpi illuminanti e relativi sostegni, ganci, semafori, segnaletica stradale, targhe, insegne, pensiline, chioschi, panchine, ringhiere, cordoli, volumi tecnologici e simili, va progettata ed eseguita con particolare cura sia nella scelta dei siti che nei tipi di elementi costruttivi, opere

e interventi da adottare, avendo per obiettivo la conservazione e la valorizzazione dei caratteri paesistici dell'ambiente.

5. Nelle pavimentazioni delle strade pubbliche e dei marciapiedi, vanno privilegiate le tecniche e i materiali più qualificati della tradizione locale, pur nel rispetto delle esigenze funzionali attuali e progettate. Per la qualificazione delle delimitazioni stradali va limitato l'impiego di guardrail in acciaio, di recinzioni e cordone in elementi cementizi prefabbricati o formati in opera, di inferriate a rete, mentre è favorito l'impiego di robuste strutture lignee di tipo tradizionale.
6. Gli interventi per i piccoli manufatti tecnici non precari quali le cabine elettriche, le centraline di pompaggio e simili, devono mimetizzarsi il più possibile o assegnando loro le configurazioni di edifici civili di dimensioni sia pur minime, o incorporandoli in edifici già esistenti o di progetto, oppure realizzandoli o trasferendoli in sottosuolo.
7. Nei nuovi interventi per le reti telefoniche, elettriche e di illuminazione pubblica, i conduttori devono risultare di norma interrati o sotto murati. Negli interventi di riordino o di potenziamento delle reti esistenti i cavi aerei e quelli in vista sulle facciate rivolte verso spazi pubblici vanno di regola rimossi assieme alle rispettive mensole e paline.

8. VOLUMI ACCESSORI (LEGNAIE/RICOVERI ATTREZZI)

Tra i "contenuti" del Piano Attuativo "Ori-Paion", definiti dall'art.11 bis delle Norme di attuazione del P.R.G. di Fai della Paganella, rivestono particolare importanza anche i volumi accessori:

"Tutti i volumi accessori ricadenti nell'area saranno soggetti a demolizione con eventuale ricostruzione in luogo adeguato e secondo la tradizione

costruttiva locale al fine di migliorarne l'inserimento paesaggistico e rendere più decoroso il contesto dell'intera collina."

Il comma 18 dell'art.15 delle Norme di attuazione del P.R.G., ha così definito il VOLUME LEGNAIE (VL):

"I manufatti come descritti dalle Tavole D1, D2, D3, D4, D5, D6 in allegato, possono essere realizzati in presenza o dopo l'ultimazione di edifici destinati a residenza di cui sono pertinenza ed adibiti a legnaia o deposito attrezzi.

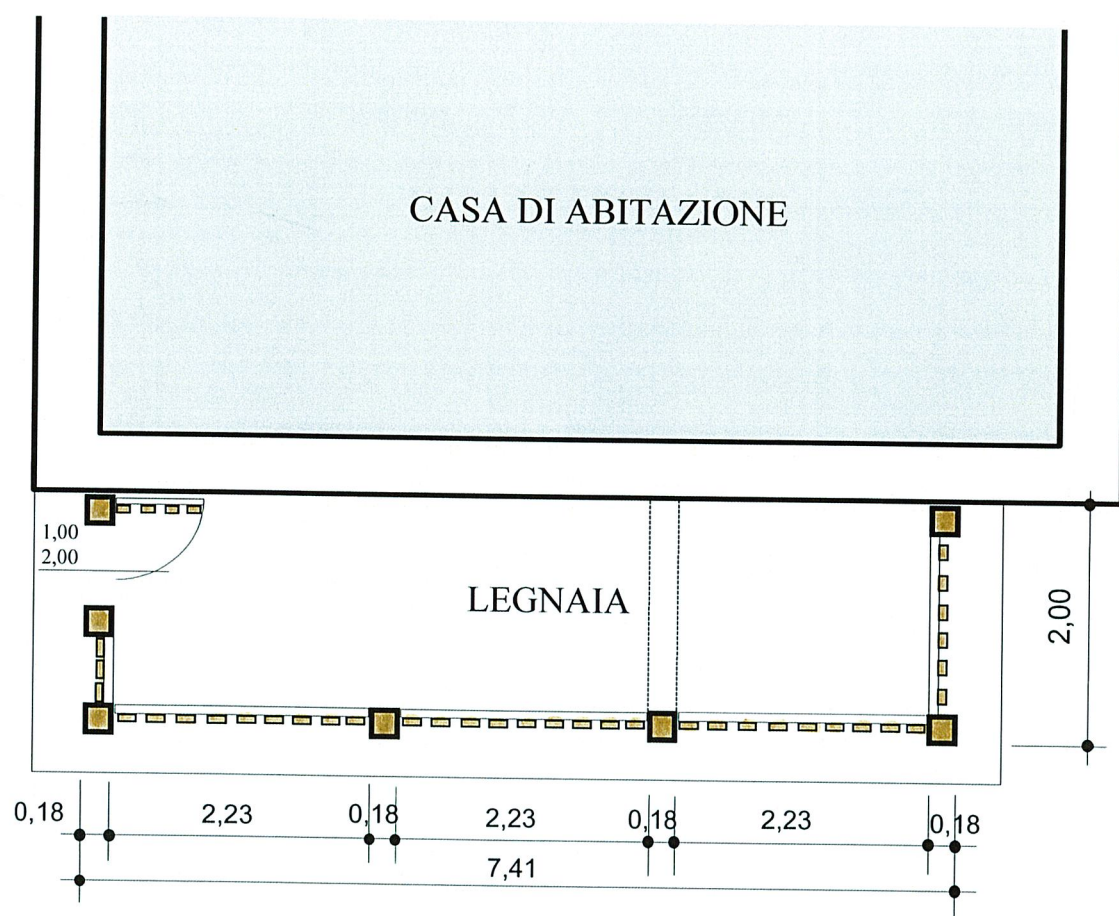
Questi manufatti, se realizzati come indicato in allegato, non costituiscono cubatura urbanistica e devono essere costruiti nel rispetto delle distanze dai confini e dalle costruzioni come specificato dai disegni seguenti e non possono essere adibiti ad altra funzione".

Il Piano Attuativo "Ori-Paion" naturalmente recepisce tali indicazioni tipologiche proprie del P.R.G. e, conseguentemente, ogni nuovo volume accessorio dovrà essere conformato alle tipologie definite dal comma 18 dell'art.15 delle Norme di attuazione.

Per quanto riguarda invece la demolizione e l'eventuale ricostruzione con tipologia adeguata dei volumi accessori già esistenti, si ritiene che tale provvedimento possa diventare obbligatorio solo in occasione di eventuali lavori previsti sui rispettivi edifici principali.

PIANTA

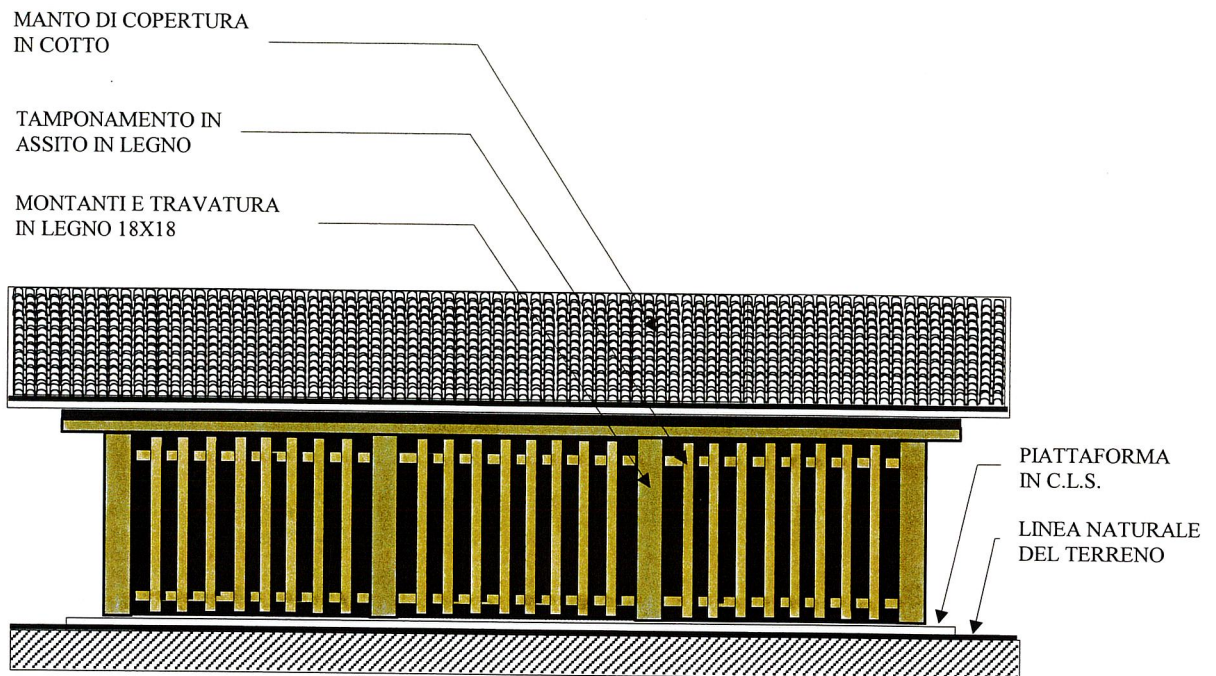
D1



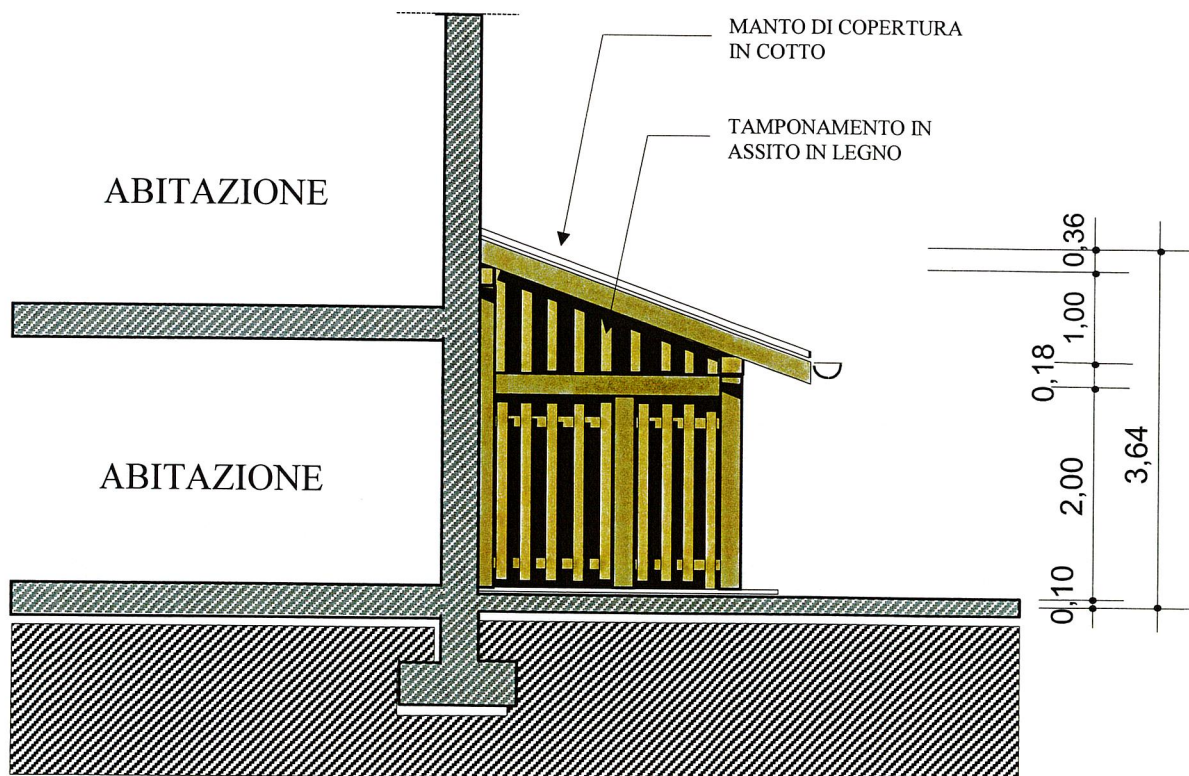
Dimensione massima legnaia ml.2,00 x 7,41

PROSPETTO LATERALE

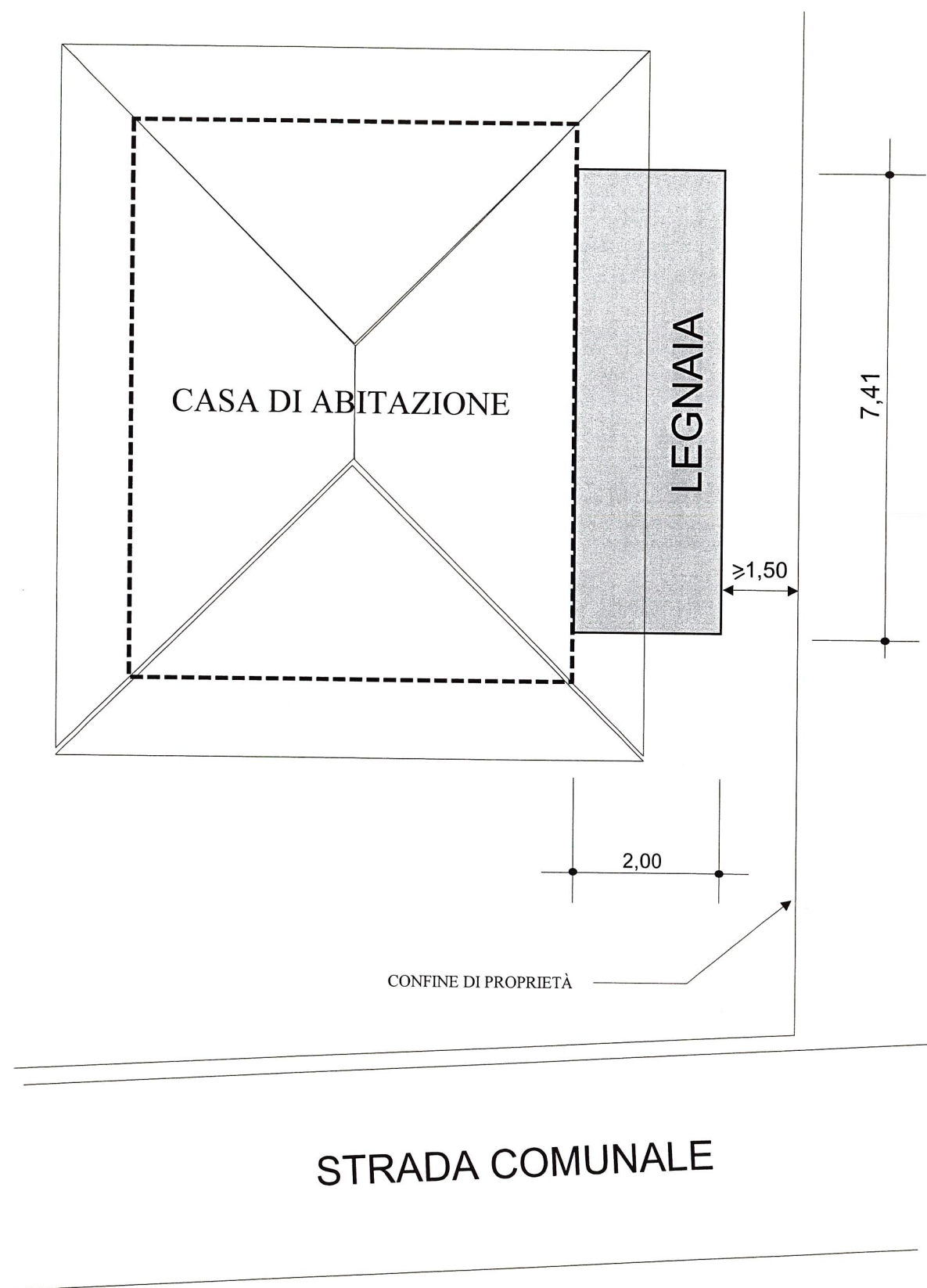
D2

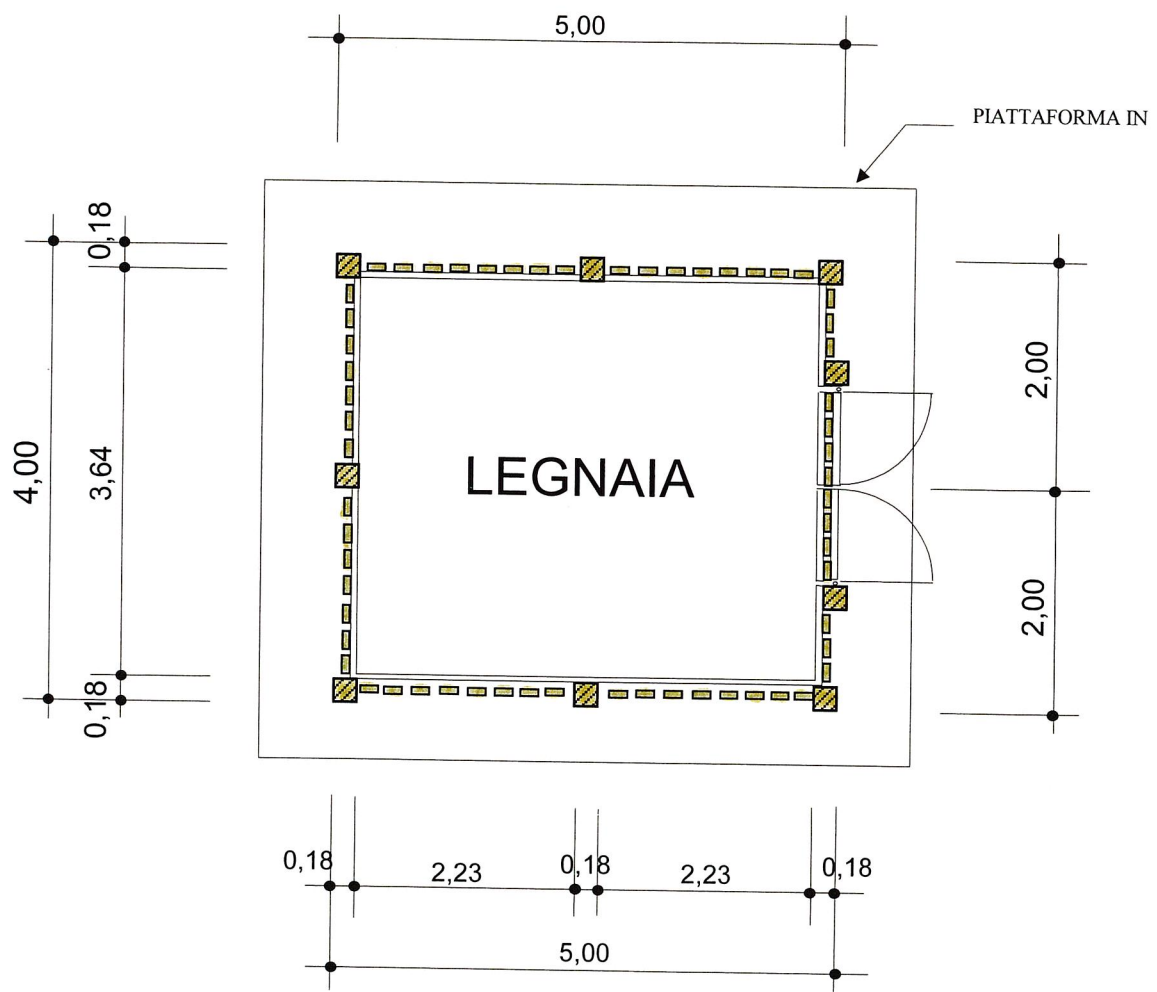


PROSPETTO PRINCIPALE



D3





Dimensione massima legnaia ml.4,00 x 5,00

PROSPETTO PRINCIPALE

D5

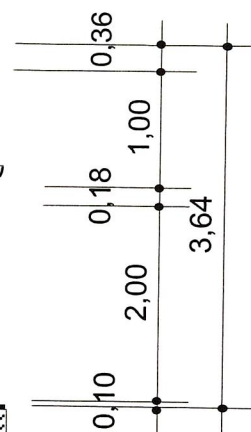
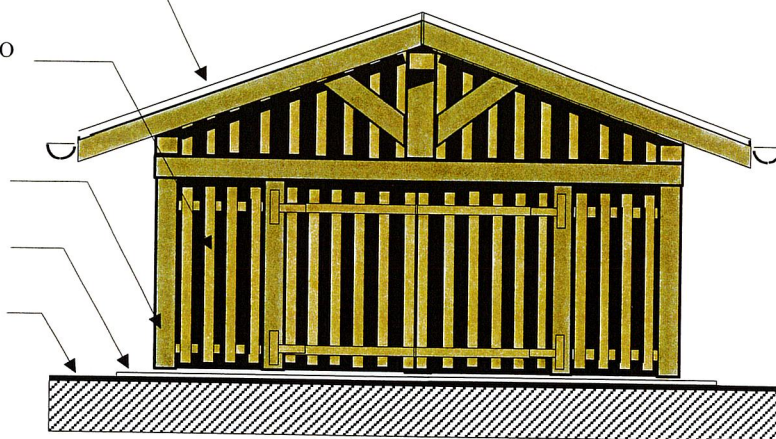
MANTO DI
COPERTURA IN COTTO

TAMPONAMENTO
IN ASSITO IN LEGNO

MONTANTI E
TRAVI IN LEGNO
18 X18

PIATTAFORMA IN
C.L.S.

LINEA NATURALE
DEL TERRENO

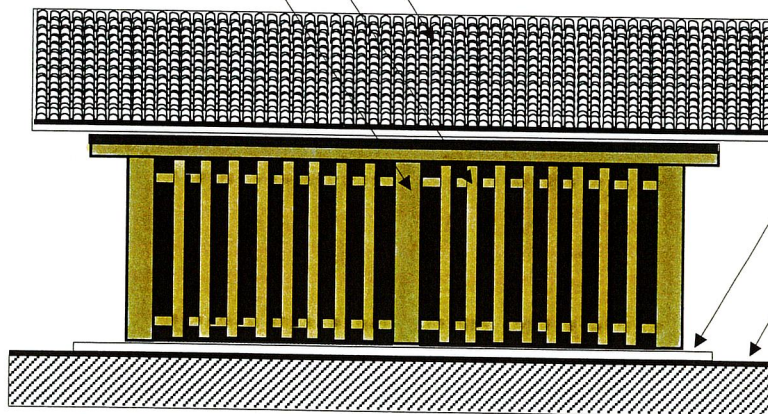


PROSPETTO LATERALE

MANTO DI COPERTURA
IN COTTO

TAMPONAMENTO IN
ASSITO IN LEGNO

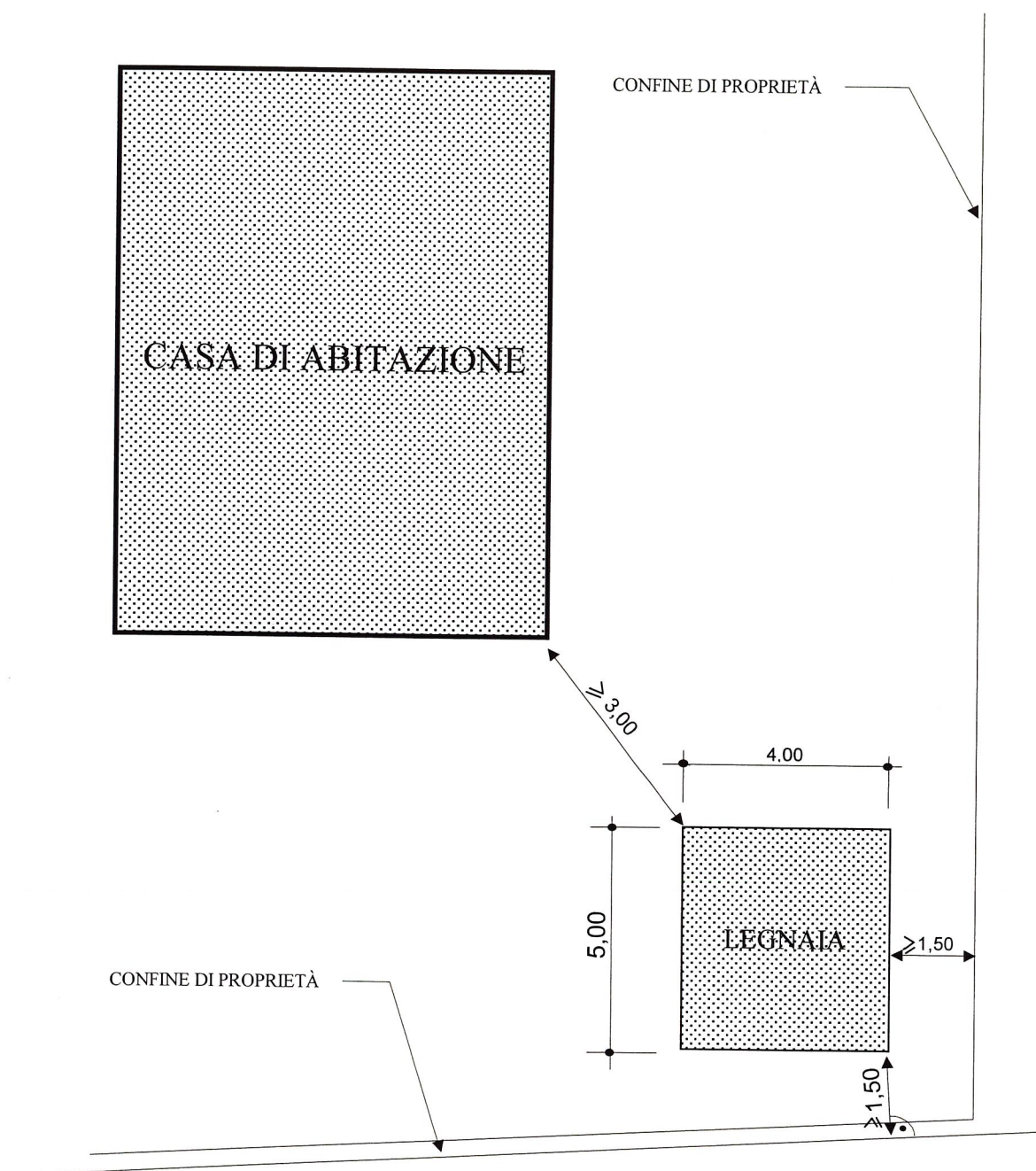
MONTANTI E TRAVATURA
IN LEGNO 18X18



PIATTAFORMA
IN C.L.S.

LINEA NATURALE
DEL TERRENO

D6



Dimensione massima legnaia ml.4,00 x 5,00
Distanza minima dalla casa d'abitazione ml.3,00

9. NORMATIVA DEL PIANO ATTUATIVO "ORI-PAION"

ART. 1 - GENERALITA'

Il Piano Attuativo è lo strumento per addivenire ad una pianificazione urbanistica di dettaglio di determinate parti del territorio comunale e sviluppa le previsioni, le direttive ed i criteri stabiliti dal piano regolatore generale e fornisce ogni utile indicazione di dettaglio per l'uso del territorio considerato.

L'utilizzo delle aree poste all'interno del Piano Attuativo "Ori-Paion" deve essere effettuato secondo la presente normativa di Piano Attuativo, in sintonia con le disposizioni del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio Comunale, predisposti secondo la L.P. 22/1991 ed il Piano Urbanistico Provinciale.

ART. 2 - DOCUMENTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto di Piano Attuativo dell'area "Ori-Paion", si compone dei seguenti elaborati:

- a) Inquadramento urbanistico - Tav. 1;
- b) Rilievo planialtimetrico 1:500 - situazione attuale - Tav. 2;
- c) Estratto mappa catastale 1:500 - elenco proprietari - Tav. 3;
- d) Sovrapposizione tra mappa catastale e situazione reale - 1:500 - Tav. 4;
- e) Ipotesi di riordino: frazionamento fondiario 1:1000 - individuazione strade e nuovi lotti residenziali - Tav. 5;
- f) Planimetria di progetto 1:500 - Tav. 6;
- g) Tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio Catasto di Mezzolombardo - Tav. 7;
- h) Relazione illustrativa comprensiva delle indicazioni tipologiche;
- i) Documentazione fotografica della situazione esistente.

ART. 3 – FORMAZIONE ED EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo "Ori Paion" è adottato dal Consiglio comunale di Fai della Paganella. Il piano, adottato in tutti i suoi elementi, è depositato a libera visione del pubblico presso gli uffici del Comune per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di presentare osservazioni nel pubblico interesse.

Successivamente il Piano Attuativo Ori Paion, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute, è adottato definitivamente dal Consiglio comunale.

Esso entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione dell'avviso, a cura del Comune, dell'intervenuta esecutività ai sensi di legge, della relativa deliberazione ed è tenuto a libera visione del pubblico presso la sede del comune.

Entro venti giorni dalla pubblicazione, il Sindaco notifica l'eseguito deposito del Piano Attuativo di iniziativa pubblica a ciascun proprietario degli immobili compresi nel piano medesimo.

L'entrata in vigore del Piano Attuativo a fini generali, comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche in esso previste. L'esecuzione delle opere pubbliche deve avvenire entro il periodo di efficacia del Piano Attuativo stesso.

ART. 4 - ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DELLE AREE

Il Piano Attuativo determina al suo interno la superficie, l'assetto e la conformazione dei lotti residenziali, delle infrastrutture e delle aree a destinazione pubblica, e ne definisce quindi l'organizzazione funzionale complessiva. Tale assetto è vincolante, salvo quanto disposto dal successivo art.5.

ART. 5 - SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Il Piano Attuativo determina la posizione e la quantità delle aree a destinazione pubblica, (viabilità carrabile e ciclo-pedonale, verde e parcheggi, piazzole per la raccolta NU, ecc.). Ferma restando la quantità complessiva delle aree a destinazione pubblica, la posizione relativa delle stesse potrà essere eventualmente modificata in sede esecutiva, in ragione di motivate esigenze, purchè ne venga salvaguardata l'organizzazione funzionale come proposta dal presente Piano Attuativo.

ART. 6 - AREE INEDIFICABILI

Il P.A. determina, per i lotti residenziali L1, L2, L6, L9 di Tav.6, le aree nelle quali non è consentita alcuna edificazione (compresa quella interrata) e che non contribuiscono quindi a formare cubatura urbanistica.

Tali aree sono invece destinate a soddisfare le esigenze di un adeguato inserimento ambientale degli insediamenti in rapporto alle specifiche situazioni del luogo e potranno essere utilizzate per il posizionamento dei parcheggi, degli spazi di manovra, del verde di arredo e di protezione.

ART. 7 - POSIZIONE DEGLI ACCESSI AI NUOVI LOTTI RESIDENZIALI

Il P.A. indica l'orientamento del colmo dei futuri edifici residenziali e la posizione degli accessi principali in riferimento alla viabilità esistente o di progetto.

La posizione degli accessi ai lotti è da considerarsi orientativa e non prescrittiva, in quanto la loro definizione sarà legata alla collocazione planimetrica degli edifici stessi.

ART. 8 -INSERIMENTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

L'area del P.A. non è compresa nel perimetro previsto dal Sistema ambientale della "Variante 2000 al P.U.P." per la tutela Paesaggistico Ambientale. Per orientare l'edificazione il P.A. indica nella Relazione ai Paragrafi 7-8-9 i caratteri tipologici ed edilizi e le prescrizioni da osservarsi per la progettazione dei futuri edifici residenziali e per l'adeguamento di quelli esistenti.

ART. 9 - APPRESTAMENTO DELLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

L'apprestamento delle aree a destinazione pubblica, comprese le opere attinenti alla viabilità comunale esistente e di progetto, verranno affidate o realizzate direttamente dal Comune di Fai della Paganella, che provvederà anche alla loro progettazione esecutiva.

ART. 10 - VOLUMI PRODUTTIVI PRE-ESISTENTI

Per i volumi produttivi pre-esistenti all'interno del perimetro di Piano Attuativo, purchè le attività in essi insediate siano compatibili con la residenza, non moleste, non nocive né inquinanti, è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia e di adeguamento tecnologico.