

**P.R.G.  
PIANO REGOLATORE GENERALE**

L.P. 04 agosto 2015 n. 15

**VARIANTE NON SOSTANZIALE 2018:  
ADEGUAMENTO ALLA L.P.15/2015 E AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE  
ACCOGLIMENTO DOMANDE DI INEDIFICABILITÀ  
VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE**

**1**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA UNIFICATA  
DEFINITIVA ADOZIONE**

<b>IL CONSIGLIO COMUNALE</b>	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
DELIBERA DI PRIMA ADOZIONE  <b>N. 06 dd. 20 marzo 2019</b>	<b>PARERE</b>
DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE  N. ____ dd. _____	<b>N. 34/19 - Prat. 2625 dd. 18/06/2019</b>
<b>Il Tecnico</b>	<b>La Giunta Provinciale</b>
<p>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO dott.arch. MANFREDI TALAMO ISCRIZIONE ALBO N° 272</p>	

## INDICE

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA PRIMA ADOZIONE** ..... pag.2

- 1. FINALITA' DELLA VARIANTE 2018**
- 2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2018**
- 3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2018**
- 4. RIDISEGNO DEL PRG VIGENTE SULLA NUOVA BASE CATASTALE**
- 5. ADEGUAMENTO DEL PRG DI FAI DELLA PAGANELLA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE**
- 6. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITA'**
- 7. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE**
- 8. NORME DI ATTUAZIONE**
- 9. VARIANTE N.16 PER OPERE PUBBLICHE: VERIFICA DEL RISCHIO GENERATO**
- 10. VARIANTE N.16 PER OPERE PUBBLICHE: RENDICONTAZIONE URBANISTICA**
- 11. VARIANTE N.16 PER OPERE PUBBLICHE: VERIFICHE PREVISTE DALLA L.P. 6/2005**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEFINITIVA ADOZIONE** ..... pag.61

- 12. PREMESSA**
- 13. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRIMA ADOZIONE**
- 14. PARERE N. 34/19 (PRAT. 2625) DD. 18/06/2019 DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**
- 15. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2018**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA PRIMA ADOZIONE**

## 1. FINALITA' DELLA VARIANTE 2018

L'Amministrazione del Comune di Fai della Paganella ha avviato la presente **Variante 2018** con lo scopo di:

- 1) ratificare il Piano vigente approvato con D.G.P. n.219 dd.16/02/2015 ridisegnato sulla nuova cartografia catastale numerica (ufficiale e collaudata);
- 2) adeguare il PRG alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio” nonché al Decreto del Presidente della Provincia dd.19/05/2017, n.8-61/Leg., relativo al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e apportare, nel contempo, alcune modifiche cartografiche finalizzate a:
  - dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili in sintonia con i commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15;
  - predisporre due modifiche per opere pubbliche (eliminazione di una previsione di verde pubblico attrezzato che l'Amministrazione non intende più realizzare con conseguente stralcio necessario anche per evitare la reiterazione dei vincoli di esproprio e nuova previsione di un'area a verde pubblico attrezzato su terreno di proprietà pubblica), utili per adeguare e aggiornare lo strumento urbanistico al programma di governo del territorio comunale.

Il PRG vigente del Comune di Fai della Paganella era stato approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 219 dd. 16 febbraio 2015 (prot.n.29/15D), in adeguamento alle disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, alle specifiche tecniche per “l'Uniformità e omogeneità della pianificazione per il Governo del territorio”, nonché ai criteri di programmazione commerciale previsti dall'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 “Disciplina dell'attività commerciale”, approvati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1339 di data 01 luglio 2013 e alla disciplina degli alloggi destinati a residenza di cui alla legge provinciale 11 dicembre 2005, n. 16.

Successivamente, con Delibera n. 251 dd. 17 febbraio 2017, la Giunta provinciale aveva approvato la variante non sostanziale al PRG-IS, per l'applicazione dell'articolo 105 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, che disciplina il “Recupero degli insediamenti storici” mediante la possibilità di sopraelevazione fino ad un metro a fini abitativi a tutte le categorie di intervento escluso il restauro.

Con tale variante il Comune di Fai della Paganella aveva predisposto la nuova cartografia dei centri storici in scala 1:1.000, realizzata con il sistema Prg-Tools, ed effettuato la completa ricognizione del patrimonio edilizio storico, definendo i criteri di esclusione dalla possibilità di sopraelevazione.

Con riferimento al comma 2 dell'art. 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2018** al PRG di Fai della Paganella **non ha carattere sostanziale** e, conseguentemente, il procedimento che ne regola la formazione, avviene con procedura semplificata.

## **2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2018**

La presente **Variante 2018** al PRG del Comune di Fai della Paganella, nella stesura predisposta per la **prima adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

**9. Relazione Illustrativa**, comprensiva della descrizione delle varianti cartografiche e normative proposte, delle 3 schede insediamenti storici modificate a seguito dell'adeguamento normativo nonché della verifica puntuale relativa al rischio generato, alla rendicontazione urbanistica e agli adempimenti previsti dalla L.P.6/2005, per la Variante n.16 per opere pubbliche;

**10. Norme di attuazione 2018** (stesura di raffronto tra NA 2015 PRG vigente e NA 2018 PRG adeguato);

### **11. Cartografia:**

- **Cartografie urbanistiche PRG vigente approvato con D.G.P. n. 219 dd. 16/02/2015:** Sistema insediativo: Tavole 3A - 3B - 3C, in scala 1:2.000;
- **Cartografie urbanistiche PRG vigente ridisegnato sulla nuova base catastale numerica:** Sistema insediativo: Tavole 3A - 3B - 3C, in scala 1:2.000;
- **Cartografie urbanistiche PRG vigente (ridisegnato) con contorni delle modifiche apportate con la Variante 2018:** Sistema insediativo: Tavole 3A - 3B - 3C, in scala 1:2.000;
- **Cartografie urbanistiche PRG Variante 2018 con contorni delle modifiche apportate:** Sistema insediativo: Tavole 3A - 3B - 3C, in scala 1:2.000;
- **Cartografie insediamenti storici Variante 2018<sup>1</sup>:**
  - Tavola n. 1 in scala 1: 1.000 - Inquadramento catastale: FAI

---

<sup>1</sup> Cartografie aggiornate in seguito dell'adeguamento normativo alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale: tre unità edilizie (due nel centro storico di Cortaltà e una in quello di Fai) passano dall'intervento di demolizione con ricostruzione del PRG-IS vigente a quello di ristrutturazione edilizia (Variante 2018).

- Tavola n. 2 in scala 1: 1.000 - Inquadramento catastale: CORTALTA
- Tavola n. 3 in scala 1: 1.000 - Interventi: FAI
- Tavola n. 4 in scala 1: 1.000 - Interventi: CORTALTA
- Tavola n. 5 in scala 1: 1.000 - Numerazione edifici: FAI
- Tavola n. 6 in scala 1: 1.000 - Numerazione edifici: CORTALTA

## 12. Relazione geologica (predisposta per la variante n.16)

### 3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2018

In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2018**, adottata dal Consiglio comunale, verrà depositata a libera visione del pubblico negli uffici comunali per **trenta giorni** consecutivi, previo avviso da pubblicarsi su di un quotidiano locale, nell'albo pretorio e nel sito internet del Comune o nel sito del Consorzio dei comuni trentini.

Chiunque potrà prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Contemporaneamente al deposito, il PRG sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica e, se è stato approvato il piano territoriale della Comunità o il relativo stralcio, alla Comunità della Paganella.

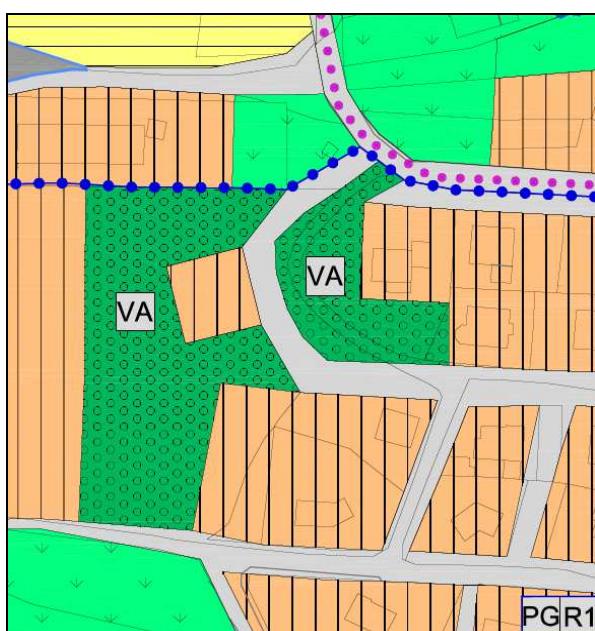
La struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio verifica la coerenza del piano regolatore adottato con il piano urbanistico provinciale e con il piano territoriale della comunità o con i relativi stralci, se approvati; inoltre acquisisce i pareri delle altre strutture amministrative interessate dalle scelte pianificatorie, entro **45 giorni** dalla data di ricevimento del piano, fatte salve le ipotesi di sospensione previste dalla legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 (legge provinciale sull'attività amministrativa). Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute ed eventualmente modificato in rapporto alla Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, verrà definitivamente adottato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia l'approvazione finale.

#### 4. RIDISEGNO DEL PRG VIGENTE SULLA NUOVA BASE CATASTALE

In merito al ridisegno del PRG 2015 vigente di Fai della Paganella sulla nuova base catastale numerica ufficiale e collaudata, che risulta essere ora rispondente alla realtà territoriale comunale rispetto alla precedente versione redatta sul vecchio catasto, va da sé che ciò ha comportato il riadattamento del Piano vigente stesso sulla nuova base che è stata ufficializzata successivamente alle necessarie verifiche a terra e al previsto collaudo e dopo il confronto con la popolazione interessata.

Le inevitabili differenze tra PRG vigente e PRG vigente ridisegnato, sono dovute soprattutto alla ridefinizione della viabilità pubblica che ora è rispondente alla realtà sia come forma che posizione.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito due estratti corrispondenti alla zona maggiormente interessata dalle modifiche che risulta essere quella situata in località Ori Paion:



**PRG VIGENTE**



**PRG VIGENTE RIDISEGNATO**

In particolare si evidenzia che la viabilità comunale compare ora nelle sue reali dimensioni e forme, così come le aree destinate a verde pubblico.

Le zone edificabili (per lo più di proprietà privata), non subiscono invece modifiche rilevanti ma nel complesso minimali.

Il PRG vigente ridisegnato è stato dunque utilizzato come base di riferimento per la Variante 2018.

## **5. ADEGUAMENTO DEL PRG DI FAI DELLA PAGANELLA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE**

Il necessario aggiornamento del PRG di Fai della Paganella rispetto alle disposizioni del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ha richiesto una generale verifica dello strumento urbanistico vigente. Il lavoro ha comportato una rilettura del piano e dei suoi contenuti rispetto alle disposizioni immediatamente cogenti del Regolamento provinciale e rispetto ai parametri edificatori, con particolare riferimento alle definizioni di:

**superficie utile netta** (SUN)

**superficie utile lorda** (SUL)

**indice di fabbricabilità fondiaria** (IFF)

**indice di utilizzazione fondiaria** (Uf)

**volume urbanistico** (Vt)

**volume fuori terra** (Vft)

contenute nel comma 6, lett. q) dell'articolo 3 del Regolamento provinciale stesso. L'innovazione introdotta dalla Provincia dovrebbe tra l'altro favorire l'edificazione con criteri ecologici (messa in opera di tecniche, elementi costruttivi e/o materiali termoisolanti, coibentanti e fonoassorbenti debitamente certificati), dato che nel calcolo delle superfici coperte non si computeranno più gli spessori delle pareti esterne, così come, per gli stessi motivi, ferme restando le altezze e il numero massimo dei piani stabiliti per ogni singola zona e nel rispetto delle distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini, nella determinazione delle altezze H degli edifici non si computeranno gli spessori dei solai interni.

Per tale motivo è stato necessario intervenire sul metodo di calcolo del volume urbanistico, computandolo al netto degli elementi strutturali quali muri perimetrali, solai, vani scala e ascensore, senza che le loro dimensioni vadano dunque ad incidere sulla natura volumetrica e quindi economica dell'edificio. L'obiettivo perseguito è stato pertanto quello di separare e liberare la componente tecnologica dell'edificio dalla componente economica o di mercato, che, notoriamente, insegue la massimizzazione della superficie utile commerciale.

Per poter procedere ad una revisione oculata degli indici stessi, è risultato indispensabile accettare con ragionevole esattezza l'incidenza volumetrica degli elementi strutturali sopra citati (muri, solai e vani scala-ascensore) sul volume totale costruito (volume lordo). Le analisi effettuate, hanno in generale messo in luce come un indice fondiario elevato, a fronte di un'altezza relativamente modesta, comporti numerose difficoltà operative, che si traducono talvolta in una scarsa qualità del costruito, sia sotto il profilo architettonico che della vivibilità, con conseguenti difficoltà progettuali ed operative.

Alla luce delle nuove indicazioni introdotte dall'articolo 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, i suddetti cartigli del PRG di Fai della Paganella sono stati rivisti per calcolare correttamente **l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** e il **numero di piani degli edifici**, zona per zona, coerentemente alla morfologia dell'edificato esistente nelle varie zone edificabili.

Ci si riferisce in particolare alle seguenti definizioni:

- **superficie fondiaria (Sf) [m<sup>2</sup> o ha]: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'edificazione, escluse le aree destinate alle dotazioni territoriali;**
- **indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) [mc/mq]: rapporto tra il volume urbanistico e la superficie fondiaria;**
- **indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]: rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria;**
- **altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (H) [n. piani/m]: altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica. È misurata in numero di piani o in metri. Quando l'altezza è misurata in piani (Hp), si computano i piani fuori terra, compresi i piani che presentano, anche in un solo punto, una differenza superiore a 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali o carrabili, purché non prevalenti rispetto al perimetro dell'edificio. Quando l'altezza è misurata in metri (Hf), essa è misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrisponde alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile, i volumi tecnici, i parapetti fino all'altezza di 1,50 metri nel caso di coperture piane praticabili, le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati o seminterrati, comprese le rampe di accesso a banchine di carico e scarico. Nel caso di coperture curve o discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente. Se l'edificio è suddiviso per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;**
- **superficie utile linda (Sul) [m<sup>2</sup>]: somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:
  - 1) dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
  - 2) dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
  - 3) dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
  - 4) delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri;
  - 5) dei volumi tecnici;
  - 6) dei piani totalmente interrati;
  - 6 bis) dei piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie; restano esclusi dal calcolo della SUL gli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali e carrabili;**

*6 ter) della parte di piano corrispondente in ogni punto a un volume totalmente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie;*

*7) del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto;*

*8) dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.*

- **superficie utile netta** (Sun) [ $m^2$ ]: è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei seguenti elementi:  
1) muri perimetrali dell'edificio;  
2) vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti, se costituiscono parti comuni;  
3) ingressi al piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni;
- **volume edilizio** (Ve) [ $m^3$ ]: volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra, calcolato al netto delle rientranze degli edifici e dei balconi. Un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio;
- **volume entro terra o interrato** (Vi) [ $m^3$ ]: volume edilizio completamente interrato;
- **volume fuori terra** (Vft) [ $m^3$ ]: volume urbanistico emergente dal piano di spiccato;
- **volume urbanistico** (Vt) [ $m^3$ ]: volume complessivo di un edificio, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili.
- **volume lordo fuori terra** (Vl): volume edilizio fuori terra;
- **linea di spiccato:** linea di intersezione tra la superficie della facciata e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore rispetto a quello naturale o, se necessario in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti, il profilo del terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG o dal permesso di costruire. Per l'individuazione della linea di spiccato non si tiene conto degli accessi al piano interrato o seminterrato.

Innanzi tutto, considerando che dall'applicazione degli attuali indici di fabbricabilità fondata si ottengono i **volumi lordi fuori terra degli edifici**, si è ritenuto di abbassare gli indici stessi con l'applicazione del coefficiente di riduzione di 0,75 che permette di ottenere con una buona precisione il **volume netto**.

Di conseguenza gli indici di fabbricabilità fondata del PRG vigente vengono così modificati:

**Cartiglio 1:**  $2,2 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,65 mc/mq**

**Cartiglio 2:**  $2,0 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,50 mc/mq**

**Cartiglio 3:**  $1,8 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,35 mc/mq**

**Cartiglio 4:**  $1,5 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,13 mc/mq**

**Cartiglio 5:**  $2,2 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,65 mc/mq**

**Cartiglio 6:**  $1,5 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,13 mc/mq**

Per quanto riguarda invece le altezze degli edifici si è cercato di verificare con attenzione le misure di controllo dei fronti considerando da una parte l'altezza minima abitabile stabilita dal REC e dall'altra lo spessore dei solai adeguatamente isolati: così le **altezze dei fronti**, riferite ai **3 piani fuori terra**, risultano di **ml.9,50**. Tale impostazione dovrebbe anche limitare la diffusione di abbaini dato che, con un piano sottotetto molto basso e non abitabile, non avrebbero più ragione di essere proposti.

Di seguito si riportano i 6 cartigli delle aree residenziali di Fai della Paganella:

### CARTIGLIO 1

Altezza massima del fabbricato	10,50 m
N° piani fuori terra / h edificio	3 piani / 9,50 metri
Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario	2,2 mc/mq 1,65 mc/mq
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,69 mq/mq
Tipologia esclusa	in linea o a schiera
Manto di copertura	tegole marsigliesi

Con un **lotto minimo di 400 mq** e un **indice di 1,65 mc/mq** si ottiene un volume netto di **660 mc**. Dividendo per **2,4 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 275 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **275/400 di 0,69 mq/mq**.

### CARTIGLIO 2

Altezza massima del fabbricato	9,50 m
N° piani fuori terra / h edificio	3 piani / 9,50 metri
Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario	2,0 mc/mq 1,50 mc/mq
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,63 mq/mq
Tipologia esclusa	a blocco
Manto di copertura	tegole marsigliesi

Con un **lotto minimo di 400 mq** e un **indice di 1,50 mc/mq** si ottiene un volume netto di **600 mc**. Dividendo per **2,4 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 250 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **250/400 di 0,63 mq/mq**.

### CARTIGLIO 3

Altezza massima del fabbricato	9,00 m
N° piani fuori terra / h edificio	3 piani / 9,50 metri
Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario	1,8 mc/mq 1,35 mc/mq
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,56 mq/mq
Tipologia esclusa	a blocco
Manto di copertura	tegole marsigliesi

Con un **lotto minimo di 400 mq** e un **indice di 1,35 mc/mq** si ottiene un volume netto di **540 mc**. Dividendo per **2,4 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 225 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **225/400 di 0,56 mq/mq**.

## CARTIGLIO 4

Altezza massima del fabbricato	8,50 m
N° piani fuori terra / h edificio	3 piani / 9,50 metri
Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario	1,5 mc/mq 1,13
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,47 mq/mq
Tipologia proposta	mono o bi-familiare
Manto di copertura	tegole marsigliesi

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di 1,13 mc/mq** si ottiene un volume netto di **452 mc**. Dividendo per **2,4 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 189 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **189/400 di 0,47 mq/mq**.

## CARTIGLIO 5

Altezza massima del fabbricato	9,50 m
N° piani fuori terra / h edificio	3 piani / 9,50 metri
Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario	2,2 mc/mq 1,65
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,69 mq/mq
Tipologia esclusa	a blocco
Manto di copertura	tegole marsigliesi

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di 1,65 mc/mq** si ottiene un volume netto di **660 mc**. Dividendo per **2,4 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 275 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **275/400 di 0,69 mq/mq**.

## CARTIGLIO 6

Altezza massima del fabbricato	7,50 m
N° piani fuori terra / h edificio	3 piani / 9,50 metri
Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario	1,5 mc/mq 1,13
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,47 mq/mq
Tipologia proposta	mono o bi-familiare
Manto di copertura	tegole marsigliesi

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di 1,13 mc/mq** si ottiene un volume netto di **452 mc**. Dividendo per **2,4 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 189 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **189/400 di 0,47 mq/mq**.

L'applicazione dei suddetti parametri è stata verificata sia in rapporto ad edifici esistenti nell'ipotesi di sopraelevazione per il recupero abitativo dei sottotetti (in presenza di piani seminterrati), sia in relazione alle nuove costruzioni, prendendo atto anche della integrazione apportata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale con il decreto del Presidente n.6-81/Leg. dd. 25 maggio 2018, riferita alla definizione di **SUL** (e di **SUN**) che ha escluso dalla somma i piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore.

## **6. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITÀ'**

In sintonia con i **commi 4 e 4bis** dell'**Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15** "Legge provinciale per il governo del territorio", l'Amministrazione comunale di Fai della Paganella intende dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili, avviando così la necessaria variante al PRG (piano vigente approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 219 del 16 febbraio 2015):

### ***Art. 45*** ***Durata ed effetti degli strumenti urbanistici***

- 1. Il PUP, il PTC e il PRG hanno efficacia a tempo indeterminato, fatto salvo quanto previsto da quest'articolo.*
- 2. Il termine di efficacia delle previsioni del PRG che prevedono l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica e misto pubblico-privata è di dieci anni.*
- 3. Il PTC e il PRG possono stabilire che determinate previsioni concernenti aree specificatamente destinate a insediamento, anche assoggettate a piano attuativo d'iniziativa privata, la cui attuazione assume particolare rilevanza per la comunità locale, cessano di avere efficacia se entro il termine stabilito dal piano stesso, comunque non inferiore a cinque anni e non superiore a dieci anni, non è stato presentato il piano attuativo, se richiesto, o la domanda di permesso di costruire o la segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) per la realizzazione degli interventi.*
- 4. Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2.*
- 4 bis. Il comune, a seguito della valutazione prevista dal comma 4, comunica ai richiedenti l'esito della valutazione medesima e, in caso di rigetto, indica i motivi che ostano all'accoglimento della richiesta.*
- 5. Quando cessa l'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG, in ragione di quanto previsto dal comma 2, le aree interessate da tali previsioni sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondata di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato. Entro diciotto mesi dalla data di cessazione dell'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG il comune è tenuto a definire la nuova disciplina delle aree interessate; la ridefinizione delle aree è atto obbligatorio.*

L'esame delle **proposte di stralcio di aree edificabili esistenti** pervenute all'Amministrazione comunale di Fai della Paganella da parte della popolazione è avvenuto tenendo in considerazione i seguenti obiettivi generali posti alla base della pianificazione urbanistica:

- 1) tutela delle parti antiche;
- 2) tutela delle aree agricole di pregio;
- 3) riqualificazione delle aree di espansione recente;
- 4) controllo della viabilità;
- 5) recupero degli spazi interclusi;
- 6) controllo delle zone di nuova espansione;
- 7) soddisfacimento del bisogno di prima casa.

In particolare, lo stralcio di **aree edificabili esistenti** e la conseguente trasformazione in **aree inedificabili**, può avvenire secondo i seguenti 3 criteri:

- **non per quelle superfici che hanno contribuito alla realizzazione di volumi edilizi;**
- **non per quelle aree che concorrono alla definizione di un preciso disegno urbanistico che l'Amministrazione comunale intende confermare (sia riferito a destinazioni residenziali e/o produttive che di interesse pubblico);**
- **non a scapito di diritti di terzi.**

L'accoglimento delle richieste di stralcio di aree edificabili esistenti, in sede di variante al PRG, si è concretizzata secondo le due seguenti modalità:

- se l'area in oggetto è risultata confinante con zone agricole, si è proposto di trasformare il lotto edificabile in zona agricola in maniera omogenea con le aree agricole confinanti;
- se l'area in oggetto è risultata interna a zone residenziali, si è proposto di trasformare il lotto edificabile in zona a verde privato, nel quale è comunque eventualmente possibile anche la coltivazione del fondo, manutenzione del verde, orti, ecc.

Complessivamente la Variante 2018 prevede lo stralcio di 4063 mq circa di aree residenziali B di completamento e la trasformazione di 5757 mq circa di aree F per attrezzature pubbliche e impianti (aree sportive o per attrezzature scolastiche) in aree a verde pubblico.

In materia di valutazione strategica dei piani di cui al d.P.P. 14 settembre 2006, n.15-68/Leg. e s.m., è stato verificato che le proposte varianti per inedificabilità non hanno effetti significativi sull'ambiente e quindi non sono da sottoporre al processo di rendicontazione urbanistica.

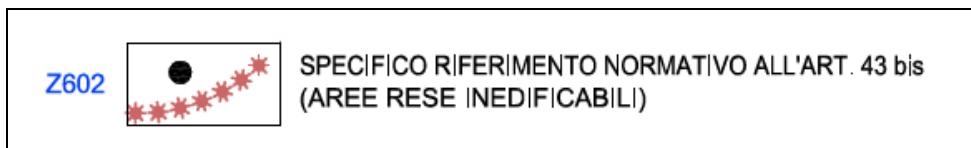
Le richieste di trasformazione di aree edificabili in aree inedificabili, pervenute a tutt'oggi alla Amministrazione comunale di Fai della Paganella, sono **19** e sono di seguito riassunte nella seguente tabella:

Richiesta di protocollo n° / anno	Particelle fondiarie C.C. Fai	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie mq.	Ipotesi di nuova destinazione urbanistica (Variante 2018)	VARIANTE N°
343 / 2016	391/3 391/5	Zona residenziale B di completamento	357	Verde privato	1
402 / 2016	771/1 773/2 774	Zona F per attrezzature pubbliche - impianti sportivi Viabilità di 4 <sup>^</sup> cat. di progetto	2244	Verde pubblico	2
487 / 2016	1085/1	Zona residenziale B di completamento	738	Agricola pregiato	3
604 / 2016	1384/2	Zona residenziale B di completamento	223	Verde privato	4
676 / 2016	71	Zona residenziale B di completamento	199	Verde privato	5
678 / 2016	63/1 63/2	Zona residenziale B di completamento	107	Verde privato	6
765 / 2016 766 / 2016	92/1	Zona residenziale B di completamento	188	Verde privato	7
891 / 2016	776/1	Zona F per attrezzature pubbliche - impianti sportivi	2335	Verde pubblico	8
1183 / 2016	82	Zona residenziale B di completamento	60	Verde privato	9
1403 / 2016	779/3 780	Zona F per attrezzature pubbliche - impianti sportivi	1178	Verde pubblico	10
3002 / 2016	605	Zona residenziale B di completamento	163	Verde privato	11
1578 / 2016	72/1	Zona residenziale B di completamento	239	Verde privato	12

Richiesta di protocollo n° / anno	Particelle fondiarie C.C. Fai	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie mq.	Ipotesi di nuova destinazione urbanistica (Variante 2018)	VARIANTE N°
1903 / 2016	602/1	Zona residenziale B di completamento	358	Verde privato	13
1836 / 2016 1837 / 2016 2418 / 2016	606	Zona residenziale B di completamento	158	Verde privato	14
66 / 2018	70	Zona residenziale B di completamento	108	Verde privato	17
774 / 2018	336	Zona residenziale B di completamento	141	Verde privato	18
3652 / 2017	789	Zona F per attrezzature pubbliche scolastiche	823	Verde pubblico	19
2983 / 2017 2985 / 2017 2987 / 2017	607	Zona residenziale B di completamento	187	Verde privato	20
919 / 2018 921 / 2018	610	Zona residenziale B di completamento	174		
1493 / 2017	1274/2	Zona residenziale B di completamento	663	Verde privato	21

L'approvazione, da parte del Consiglio comunale di Fai della Paganella, delle richieste di trasformazione di aree edificabili esistenti in aree inedificabili, determinerà su di esse un **vincolo decennale di inedificabilità** a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante al PRG, come riportato nello specifico riferimento normativo, sia nelle NTA che in cartografia:

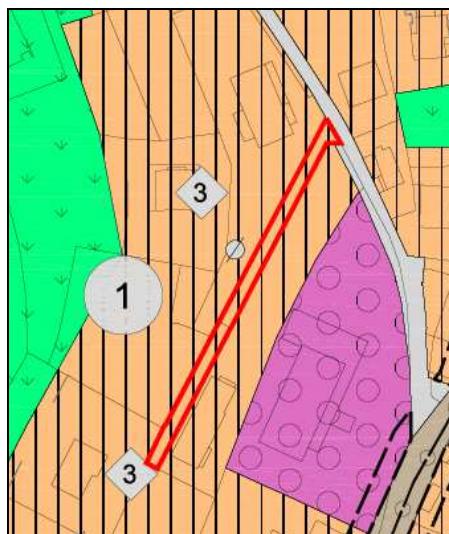
**ART.43bis AREE RESE INEDIFICABILI AI SENSI DELL'ART.45 COMMA 4 DELLA L.P.15/2015**  
*Le tavole del PRG del Comune di Fai della Paganella individuano con apposito riferimento normativo al presente articolo le aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4, della L.P. 15/2015. Tali zone mantengono il vincolo decennale di inedificabilità a partire dalla data di entrata in vigore della variante al PRG che le ha introdotte.*



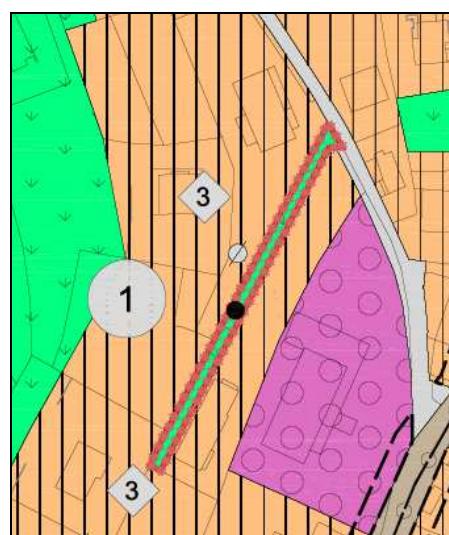
Per le richieste di inedificabilità delle aree di cui alle varianti n. **2, 8, 10 e 19**, tutte concentrate nella zona per **attrezzature pubbliche e impianti sportivi di progetto** (art. 48 NTA) posta a sud del polo scolastico di Fai, in località Alla Croce, l'Amministrazione comunale ritiene ipotizzabile la trasformazione in **zona a verde pubblico** (art. 49 NTA), togliendo loro il potenziale edificatorio stabilito dal PRG vigente, in quanto tali superfici concorrono alla definizione di un preciso disegno urbanistico che si intende comunque confermare.

Seguono gli estratti di raffronto tra PRG vigente e PRG modificato (Variante 2018):

#### VARIANTE n. 1

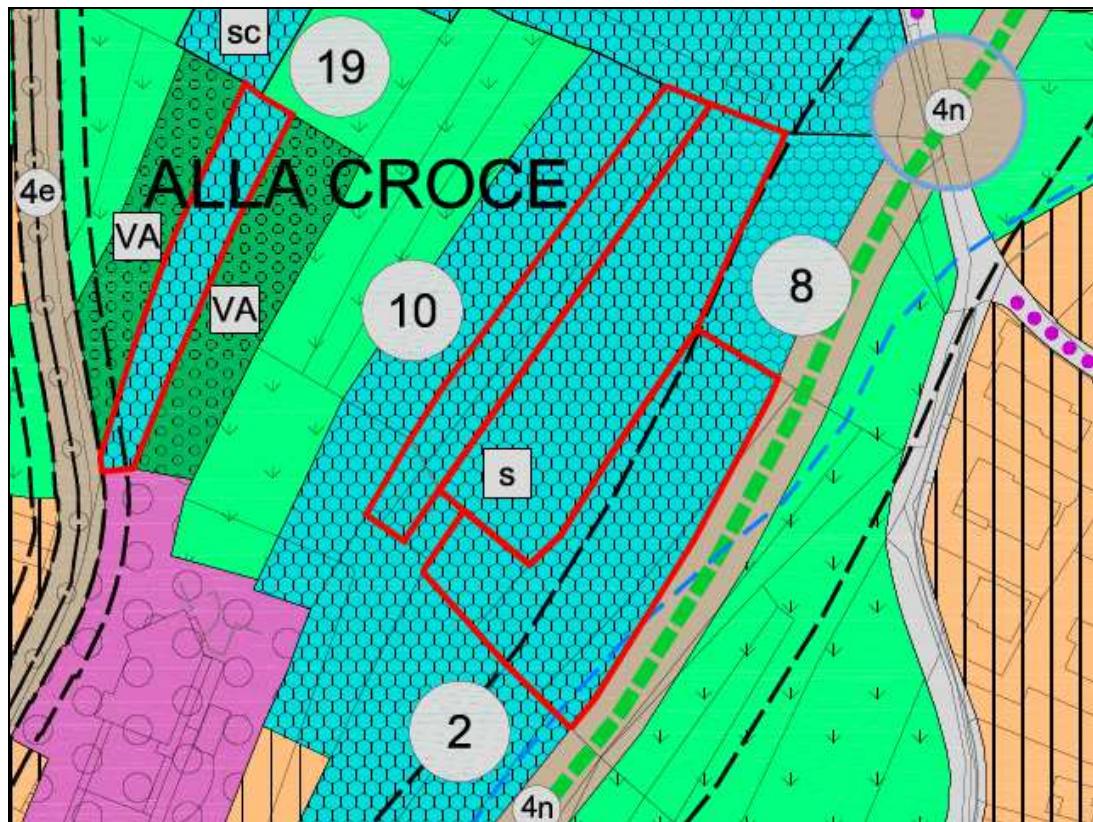


PRG VIGENTE (ridisegnato)

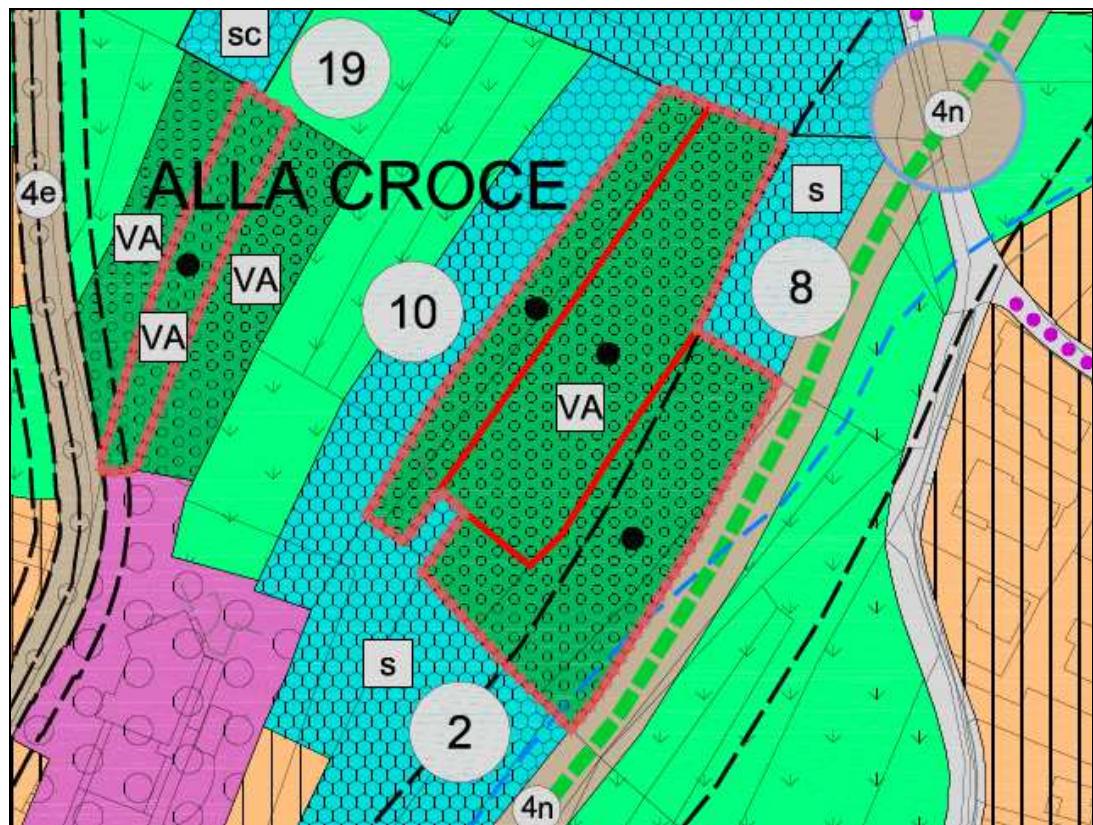


PRG VARIANTE 2018

**VARIANTI n. 2 - 8 -10 - 19**

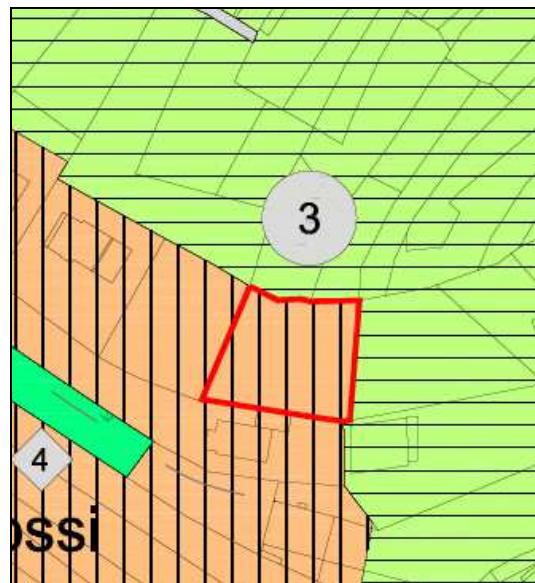


**PRG VIGENTE (ridisegnato)**

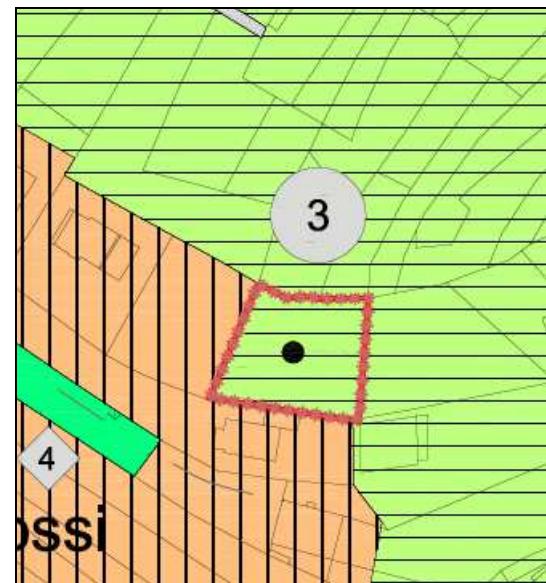


**PRG VARIANTE 2018**

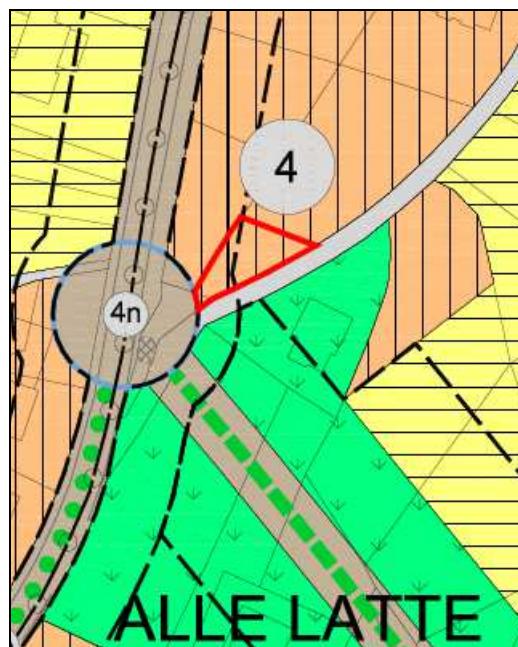
**VARIANTI n. 3 - 4**



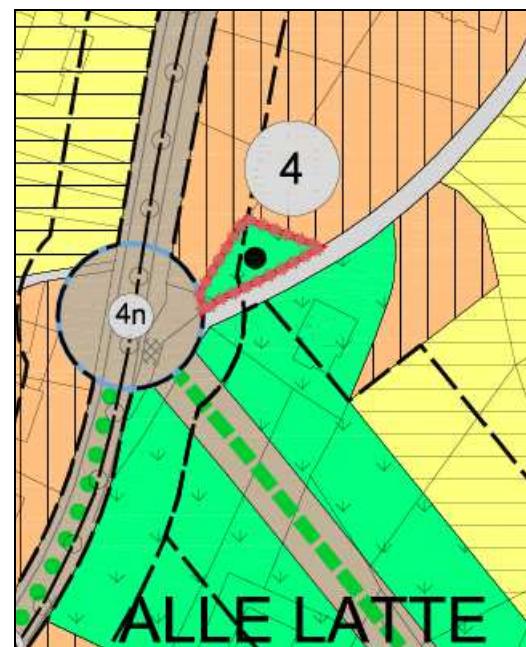
PRG VIGENTE (ridisegnato)



PRG VARIANTE 2018

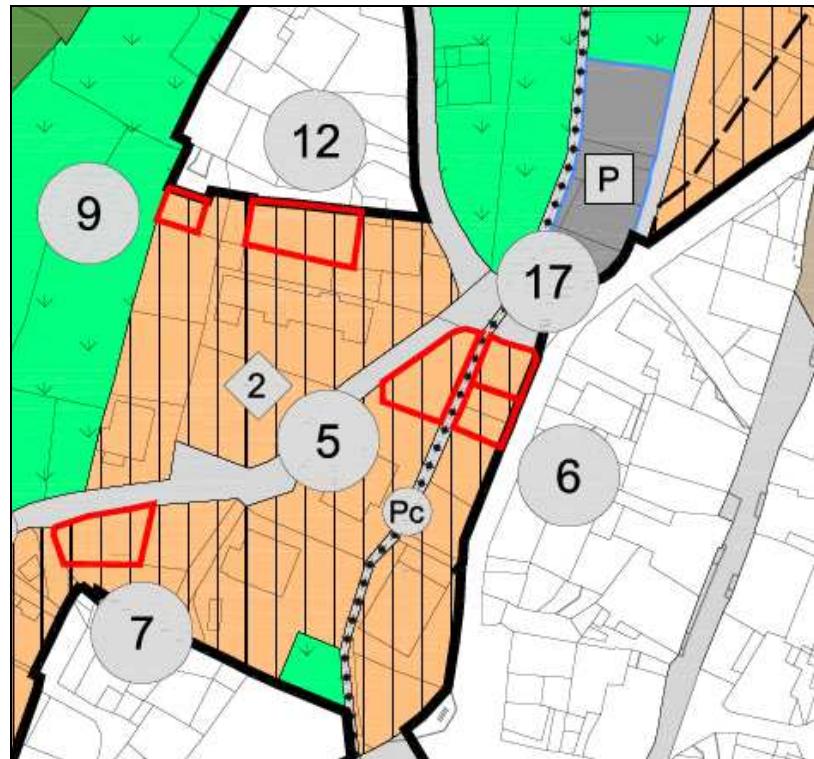


PRG VIGENTE (ridisegnato)

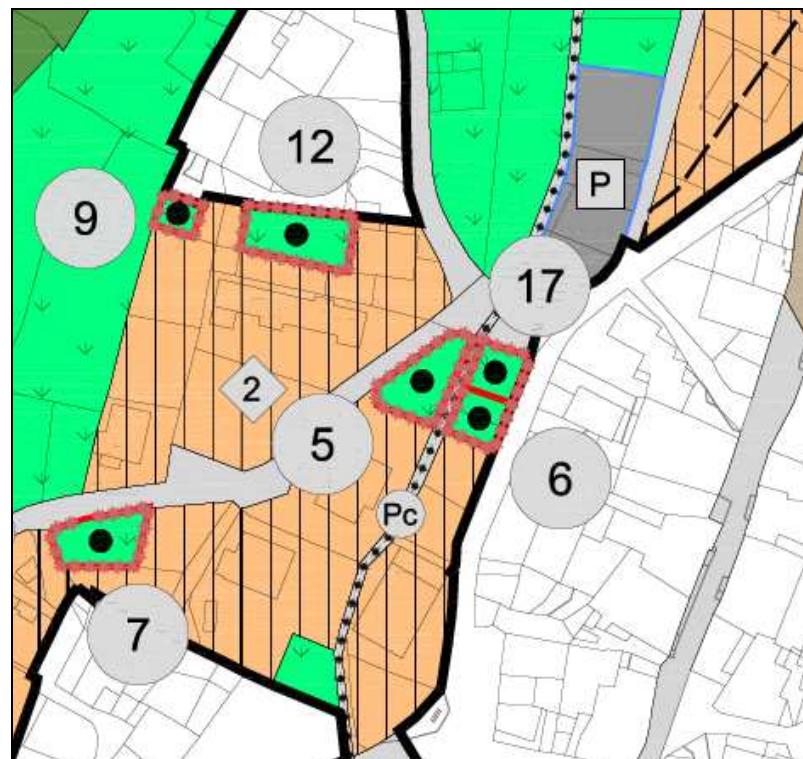


PRG VARIANTE 2018

**VARIANTI n. 5 - 6 - 7 - 9 - 12 - 17**

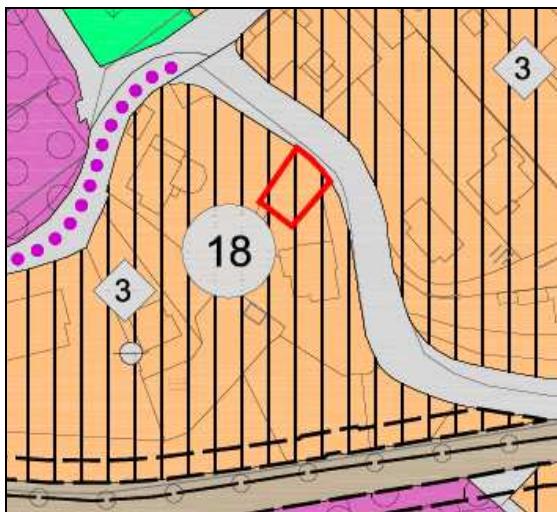


**PRG VIGENTE (ridisegnato)**

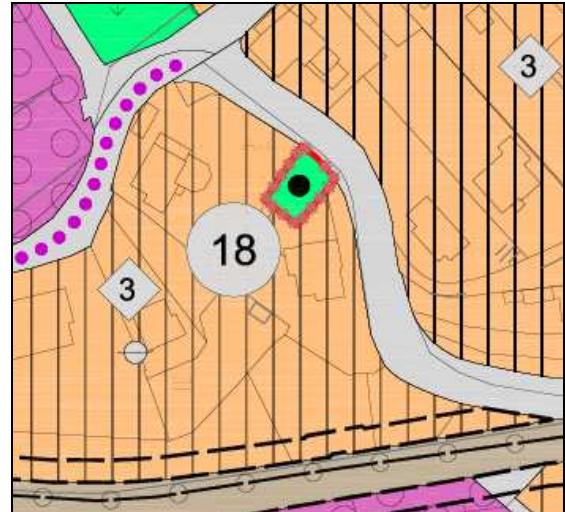


**PRG VARIANTE 2018**

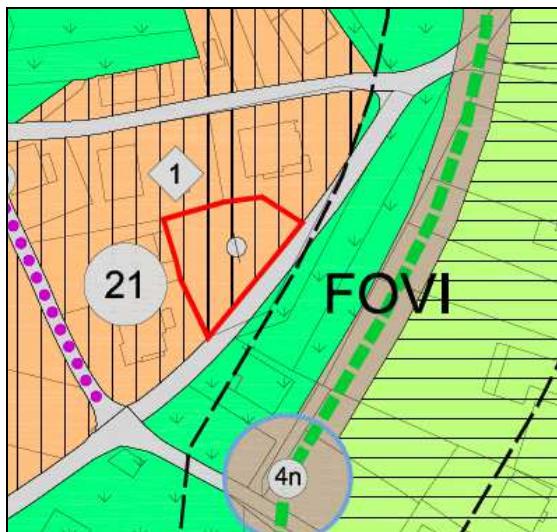
**VARIANTI n. 18 - 21**



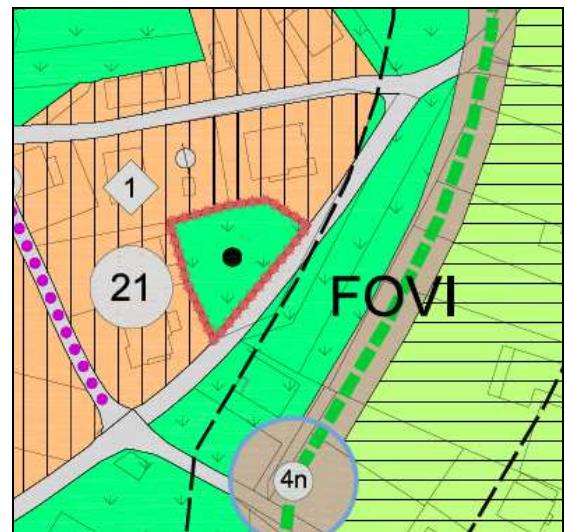
PRG VIGENTE (ridisegnato)



PRG VARIANTE 2018

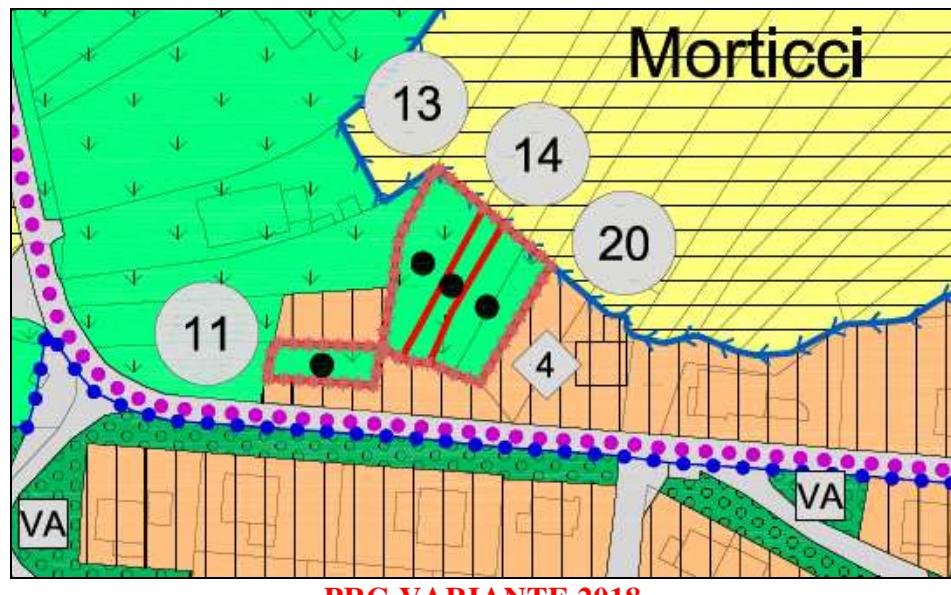
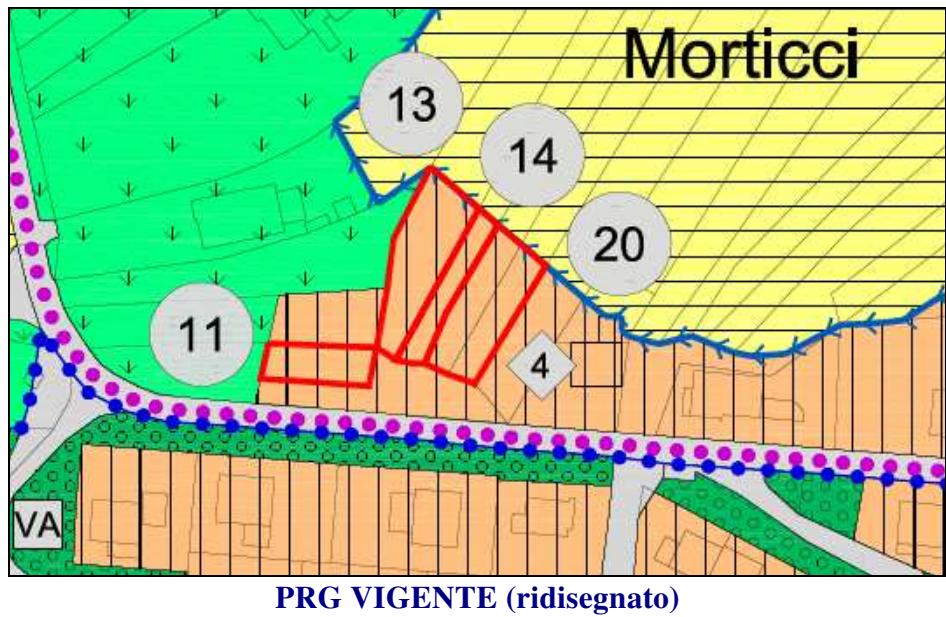


PRG VIGENTE (ridisegnato)



PRG VARIANTE 2018

**VARIANTI n. 11 - 13 - 14 - 20**



## 7. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE

Come sottolineato in premessa, l'Amministrazione comunale di Fai della Paganella, nell'ambito dell'esercizio di governo del proprio territorio, ha proposto **2 varianti urgenti**, necessarie per rendere lo strumento urbanistico comunale più aderente al programma delle opere pubbliche via via delineatosi.

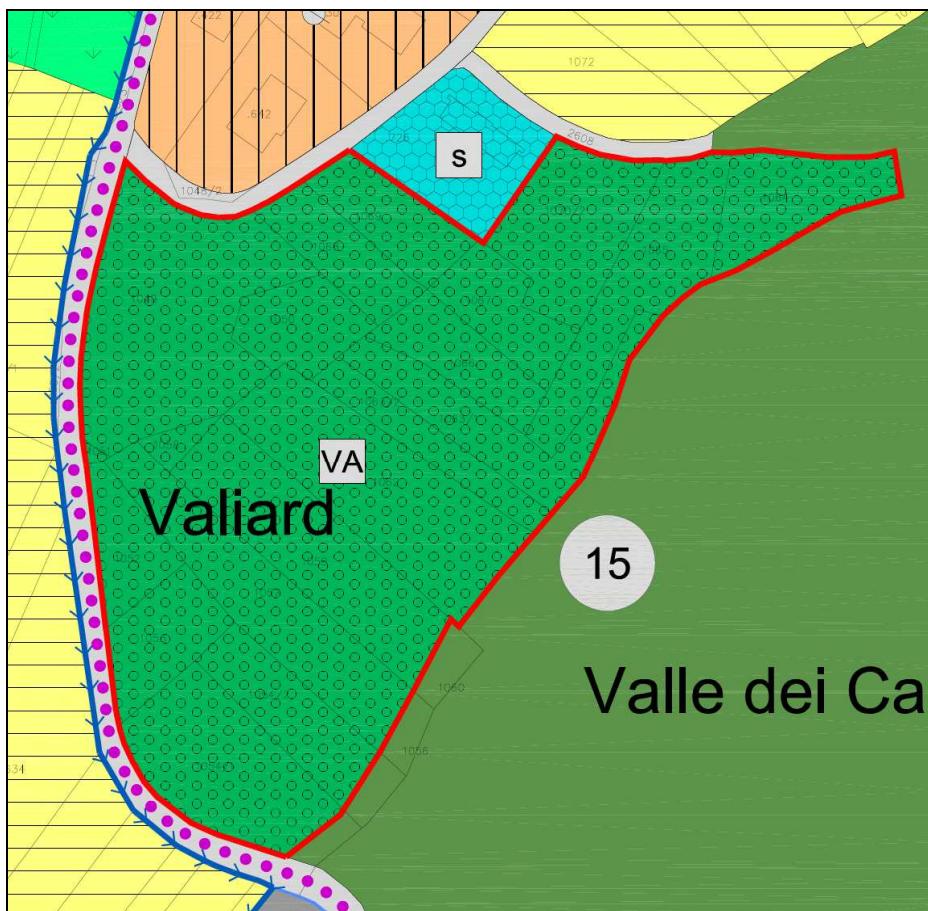
La **Variante n. 15** prevede l'eliminazione di una previsione vigente che l'Amministrazione non intende più realizzare (area di circa 14400 mq. destinata a verde pubblico attrezzato e situata a sud-est dell'abitato di Fai in località Valiard su proprietà private), evitando così la reiterazione dei vincoli di esproprio.

Tale area torna quindi alla destinazione urbanistica originaria (zona agricola) in aggiunta alla vasta e delicata zona agricola che il PRG vigente pone con vincolo di difesa paesaggistica (art.34 bis NTA).

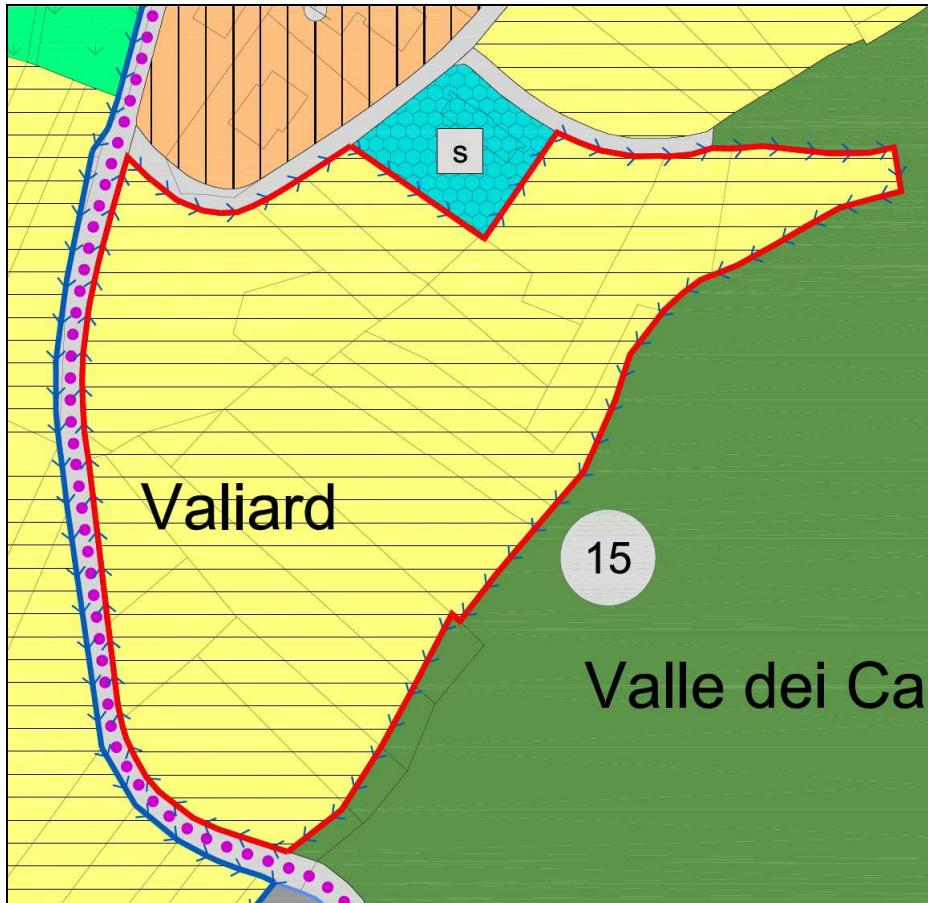
La **Variante n. 16** prevede invece una nuova area a verde pubblico attrezzato di circa 5380 mq, in località Valle dei Carpini, in posizione non distante dalla precedente ma su terreno di proprietà comunale. Il parco attrezzato si pone come naturale completamento del polo sportivo e ricreativo ivi esistente, e la sua previsione, nelle linee generali, risulta compatibile con la destinazione urbanistica e culturale in essere (area boscata) ed ha già ottenuto un informale assenso sia dal Servizio Foreste della Provincia (che ha comunque consigliato una preventiva verifica di carattere geologico), che dal Servizio per il Sostegno Occupazionale e per la Valorizzazione Ambientale, che ne curerebbe la realizzazione assieme al Comune.

Per tale modifica n.16 viene effettuata la verifica del rischio generato ed approntata la rendicontazione urbanistica che si pone a completamento della presente Relazione illustrativa e viene altresì allegata ai materiali di prima adozione la specifica Relazione Geologica redatta dal geologo Stefano Facchinelli.

**VARIANTE n. 15**

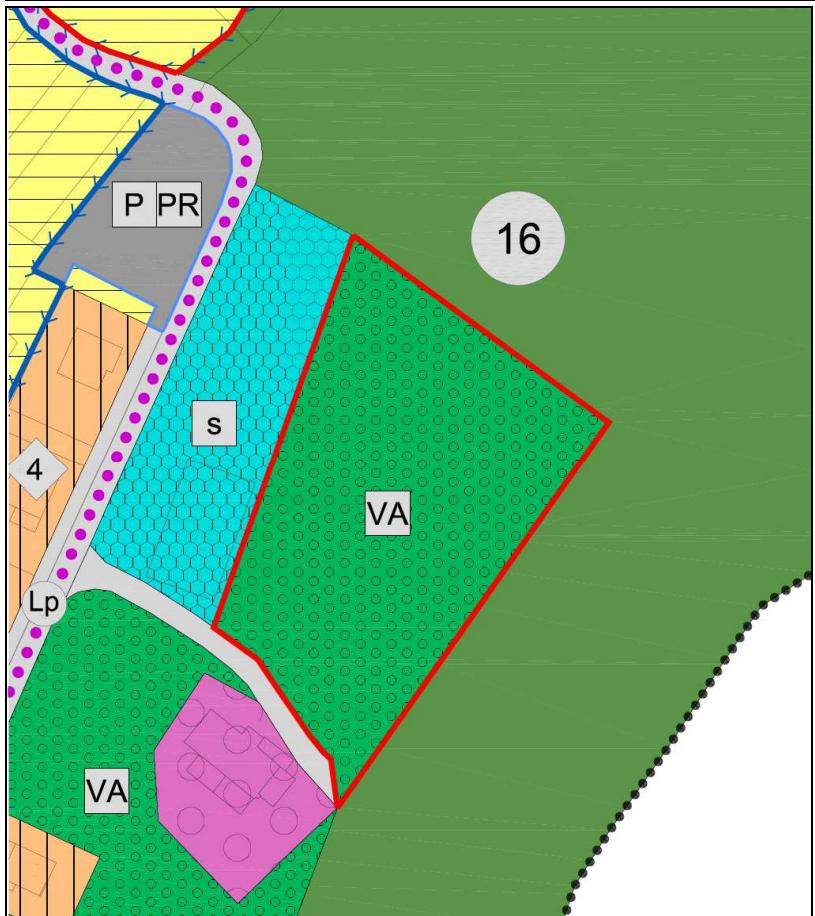
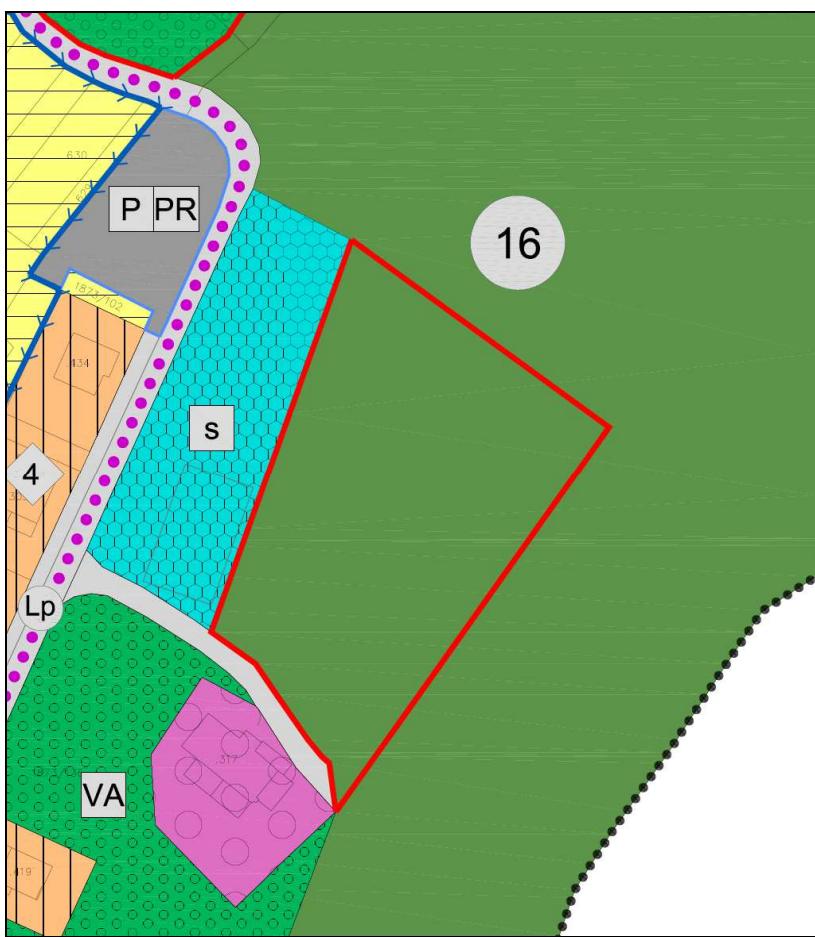


PRG VIGENTE (ridisegnato)



VARIANTE 2018

## VARIANTE n. 16



## 8. NORME DI ATTUAZIONE

Con la presente **Variante 2018** le Norme di attuazione sono state aggiornate alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, a partire dalle NTA vigenti che erano state oggetto di variante di aggiornamento approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 219 dd. 16 febbraio 2015 (prot.n.29/15D).

Le NTA erano state dunque sistemate in adeguamento al PUP e ai provvedimenti attuativi della L.P. 4 marzo 2008, n.1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio”, nell’ambito della variante al PRG, finalizzata ad un complessivo aggiornamento cartografico e normativo dello strumento urbanistico in conformità alle disposizioni del nuovo PUP di carattere prevalente e al quadro pianificatorio provinciale intervenuto con l’approvazione del codice dell’urbanistica e dell’edilizia e con le disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

Il testo di raffronto, al quale si rimanda direttamente, evidenzia in **rosso** gli articoli di nuova introduzione, in **giallo** vengono indicate le parti o gli interi articoli stralciati:

ART. 1	OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO
ART. 2	DOCUMENTI DEL PIANO
ART. 3	LETTURA DEL PIANO – DEFINIZIONI PUNTUALI
ART. 4	APPLICAZIONE DEL PIANO
ART. 5	ATTUAZIONE DEL PIANO
ART. 6	INSEDIAMENTI STORICI DEL P.R.G. - I.S.
ART. 6 BIS	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE
ART. 7	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
ART. 8	OBBLIGO DI LOTTIZZAZIONE (PLC)
ART. 9	ELEMENTI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ART. 10	FABBISOGNO PER L’EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
ART. 11	PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.
ART. 11 BIS	PIANI ATTUATIVI
ART. 12	PIANI <b>A FINI SPECIALI CON SPECIFICHE FINALITA’</b> PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ART. 13	PIANO COMPRENSORIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SPECIALI
ART. 14	CERTIFICATO URBANISTICO COMUNALE
ART. 15	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI
ART. 16	DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ (abrogato)
ART. 16 BIS	DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI DISTANZE

ART. 16 TER	DEFINIZIONI DEI CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE <i>(abrogato)</i>
ART. 16 QUATER	DISTANZE DEI TERRAPIENI ARTIFICIALI E DEI MURI DAI CONFINI <i>(abrogato)</i>
ART. 17	DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI <i>(abrogato)</i>
ART. 17 BIS	SCHEMA DI EQUIPARAZIONE DELLE DESTINAZIONI INSEDIATIVE PREVISTE DAL PIANO REGOLATORE GENERALE RISPETTO AL D.M. N. 1444, DI DATA 2 APRILE 1968
ART. 18	DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DA OSSERVARE NEI CONFRONTI DEL LIMITE DELLE STRADE INTERNE ALLE AREE DI SVILUPPO URBANO
ART. 19	TIPOLOGIE EDILIZIE E <b>CARTIGLI</b>
ART. 20	EDIFICIO SOGGETTO A DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
ART. 21	SERRE
ART. 21 BIS	<b>VOLMI LEGNAIE (MANUFATTI ACCESSORI)</b>
ART. 22	OBIETTIVI GENERALI DELLE TAVOLE DI SINTESI DEL SISTEMA GEOLOGICO
ART. 23	AREA AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDROLOGICA E VALANGHIVA - TUTELA ASSOLUTA DI POZZI E SORGENTI <i>(abrogato)</i>
ART. 24	AREA A CONTROLLO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO <i>(abrogato)</i>
ART. 25	AREA A CONTROLLO SISMICO <i>(abrogato)</i>
ART. 26	AREE SENZA PENALITA' GEOLOGICHE <i>(abrogato)</i>
ART. 27	INTERVENTI ESENTI DA PERIZIA GEOLOGICA-GEOTECNICA <i>(abrogato)</i>
ART. 27 BIS	RECUPERO DEI MURI A SECCO PER TERRAZZAMENTO AGRICOLO
ART. 28	AREA DI TUTELA AMBIENTALE
ART. 29	AREA DI RILEVANZA AMBIENTALE
ART. 30	AREA DI RECUPERO AMBIENTALE
ART. 30 BIS	INVARIANTI P.U.P.
ART. 31	AREA DI PROTEZIONE CULTURALE
ART. 32	AREA DI TUTELA ARCHEOLOGICA
ART. 32 BIS	MANUFATTI ISOLATI, SITI E ALTRI ELEMENTI DI RILEVANZA STORICO-ARTISTICA, SOCIOCULTURALE, DOCUMENTARIA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA
ART. 33	VERDE PRIVATO
ART. 34	VIABILITÀ' STORICA
ART. 34 BIS	AREA DI DIFESA PAESAGGISTICA
ART. 35	SUPERFICI LIQUIDE
ART. 35 BIS	AREA DI RISPETTO DELLE ACQUE
ART. 35 TER	AREE DI PROTEZIONE DI POZZI E SORGENTI
ART. 36	AREE AD ELEVATA NATURALITÀ'
ART. 36 BIS	PROCEDURE PER INTERVENTI IN AMBITO SIC

ART. 37	PIANO REGOLATORE GENERALE INSEDIAMENTI STORICI
ART. 37 BIS	NUCLEI DI EDILIZIA TRADIZIONALE
ART. 38	INSEDIAMENTI ABITATIVI
ART. 38 BIS	PRESTAZIONI DI SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI
ART. 39	AREA DI COMPLETAMENTO
ART. 40	RISTRUTTURAZIONE <b>EDILIZIA</b>
	<b>RISANAMENTO STATICO ED IGIENICO RIQUALIFICAZIONE DI SINGOLI EDIFICI RESIDENZIALI E RICETTIVI ESISTENTI IN AREE INSEDIATE</b>
ART. 41	<b>RISANAMENTO STATICO ED IGIENICO RIQUALIFICAZIONE DI SINGOLI EDIFICI RESIDENZIALI E RICETTIVI ESISTENTI IN AREE INSEDIATE</b>
ART. 41 BIS	DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA
ART. 42	PRESCRIZIONE SPECIFICA IN CARTIGLIO PER LE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE
ART. 43	AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE ( <i>abrogato</i> )
<b>ART. 43bis</b>	<b>AREE RESE INEDIFICABILI AI SENSI DELL' ART.45 COMMA 4 DELLA L.P. 15/2015</b>
ART. 44	AREA PER ATTIVITA' ALBERGHIERA
ART. 45	ATTREZZATURA EXTRA-ALBERGHIERA DI INTERESSE COLLETTIVO: COLONIA
ART. 46	EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE
ART. 47	AREA PER NUOVI SERVIZI PUBBLICI
ART. 48	AREA PER IMPIANTI SPORTIVI
ART. 49	VERDE PUBBLICO
ART. 49.01	VERDE ATTREZZATO
ART. 50	INTERVENTI PUNTUALI
ART. 50.01	A) PIAZZA DA SISTEMARE E VALORIZZARE
ART. 50.02	B) PIAZZA DI PROGETTO
ART. 50.03	C) CINTURAZIONE ARBOREA
ART. 51	AREA CIMITERIALE
ART. 52	FASCIA DI RISPECTO CIMITERIALE
ART. 53	AREA PRODUTTIVA
ART. 54	AREA PRODUTTIVA DI LIVELLO LOCALE
ART. 55	PRESCRIZIONI SPECIFICHE IN CARTIGLIO PER LE AREE PRODUTTIVE
ART. 55 BIS	AREA COMMERCIALE ( <i>abrogato</i> )
ART. 55 TER	AREA DI SERVIZIO (IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE)
ART. 56	AREA A BOSCO
ART. 57	AREE A PASCOLO
ART. 58	AREA AD ELEVATA INTEGRITA'
ART. 59	AREE AGRICOLE DI PREGIO
ART. 60	AREE AGRICOLE
ART. 60 BIS	TUTELA DELLE COLTURE AGRICOLE LOCALI
ART. 61	AREE COMPRESE NEL PIANO DI UTILIZZO DELLE SOSTANZE MINERARIE ( <i>abrogato</i> )

ART. 62	AREA SCIABILE E SISTEMI PISTE E IMPIANTI
ART. 63	AREA PER IMPIANTI TECNOLOGICI
ART. 64	ELETTRODOTTO – GASDOTTO
ART. 64 BIS	SITI BONIFICATI DI EX DISCARICA RSU
ART. 64 TER	EX DISCARICA INERTI IN LOCALITA' DOSSI
ART. 65	VIABILITÀ'
ART. 66	FASCIA DI RISPETTO STRADALE
ART. 67	GALLERIE, PONTI, VIADOTTI, RACCORDI E SVINCOLI STRADALI
ART. 68	PARCHEGGI
ART. 69	PISTE CICLABILI E PERCORSI PEDONALI
ART. 70	FINALITÀ DEL P.R.G.-I.S.
ART. 71	CONTENUTO ED OGGETTO DEL P.G.R.-I.S.
ART. 71BIS	ELEMENTI DEL P.G.R. INSEDIAMENTI STORICI
ART. 72	RINVIO
ART. 73	LIVELLI OPERATIVI
ART. 74	AREA CULTURALMENTE OMOGENEA ZONA DI FAI DELLA PAGANELLA
ART. 75	CENTRI E NUCLEI ANTICHI
ART. 76	VOLUMI EDIFICATI
ART. 77	AREA DI INTERVENTO UNITARIO <i>(abrogato)</i>
ART. 78	AREA INEDIFICATA
ART. 79	AREA SPECIALE
ART. 80	MANUTENZIONE ORDINARIA <i>(abrogato)</i>
ART. 81	MANUTENZIONE STRAORDINARIA <i>(abrogato)</i>
ART. 82	RESTAURO <i>(abrogato)</i>
ART. 83	RISANAMENTO CONSERVATIVO <i>(abrogato)</i>
ART. 84	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA <i>(abrogato)</i>
ART. 85	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE <i>(abrogato)</i>
ART. 86	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE <i>(abrogato)</i>
ART. 87	RICOSTRUZIONE SU RUDERI <i>(abrogato)</i>
ART. 88	UNITA' EDILIZIA
ART. 89	UNITA' EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI
ART. 90	VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI
ART. 91	RUDERI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE
ART. 92	RUDERI DI PREESISTENZE EDILIZIE <i>(abrogato)</i>
ART. 93	MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE
ART. 94	FRONTI DI PREGIO E DA RIQUALIFICARE
ART. 95	ALLINEAMENTI OBBLIGATORI
ART. 96	DESTINAZIONI D'USO
ART. 97	GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI UNITARI
ART. 98	AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI
ART. 99	AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO A FINI SPECIALI <i>(abrogato)</i>

ART. 100	AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO EDILIZIO <i>(abrogato)</i>
ART. 101	COMPARTI EDIFICATORI
ART. 102	AREA DI PERTINENZA
ART. 103	AREA STORICO ARTISTICA
ART. 104	VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE
ART. 105	AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO
ART. 106	EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
ART. 107	AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI
ART. 108	PARCHEGGIO
ART. 109	MODALITÀ COSTRUTTIVE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI
ART. 110	AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI
ART. 111	AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO
ART. 112	AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE <b>EDILIZIA</b>
ART. 112	SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI
BIS	SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015
ART. 113	NUOVE COSTRUZIONI
ART. 114	DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI
ART. 115	MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI <i>(abrogato)</i>
ART. 116	MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI UNITARI <i>(abrogato)</i>
ART. 117	CONTENUTI
ART. 118	TIPOLOGIE COMMERCIALI DEFINIZIONI
ART. 119	LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI
ART. 120	ATTIVITA' COMMERCIALI NELLE AREE PRODUTTIVE
ART. 121	VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI
ART. 122	ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO
ART. 123	SPAZI DI PARCHEGGIO
ART. 124	ALTRI DISPOSIZIONI
ART. 125	CRITERI SPECIFICI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
ART. 126	AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA
ART. 127	AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA DIMENSIONALE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI
ART. 128	CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO CON UTILIZZO DI EDIFICI ESISTENTI E IN AREE DA BONIFICARE
ART. 129	VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE
ART. 130	DEROGHE
ART. 131	NORME TRANSITORIE E FINALI
ART. 132	VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

In particolare, ai fini del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia dd. 19/05/2017, n.8-61/Leg. e in attuazione degli articoli 3 e 74, comma 1, lettera a), della L.P. 4 agosto 2015, n.15 “Legge provinciale per il governo del territorio”, per il calcolo dei parametri edilizi e urbanistici, sono ora applicate le **definizioni** stabilite dall’art. 3 della L.P. 15/2015 e i **parametri edilizi e urbanistici** definiti dall’art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ai quali le NTA rimandano in applicazione del principio di non duplicazione della disciplina, sancito dal comma 2 dell’art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale stesso. Analogamente, l’adeguamento delle NTA alla L.P. 15/2015 ha comportato lo stralcio delle **definizioni** relative alle **categorie di intervento** sugli edifici (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione) che ora sono definite direttamente dall’art.77 della L.P.15/2015.

Dato che la nuova normativa non prevede più l’intervento di **demolizione con ricostruzione** che risulta possibile nell’ambito della **ristrutturazione edilizia**, le **3 unità edilizie** che sulla cartografia del P.R.G.-I.S. sono destinate alla categoria di intervento **R5** (demolizione con ricostruzione) vengono automaticamente assoggettate all’intervento di ristrutturazione edilizia **R3**.

Ciò ha comportato anche la correzione delle relative schede:

**U.E. n. 50 a Cortalta**    **p.ed.**    **143/2**    **(magazzino)**

**U.E. n. 59 a Cortalta**    **p.ed.**    **120/2**    **(garage)**

**U.E. n. 66 a Fai**            **p.ed.**    **53/2**    **(residenza già demolita e ricostruita)**

SEGUONO LE 3 SCHEDE OGGETTO DI AGGIORNAMENTO

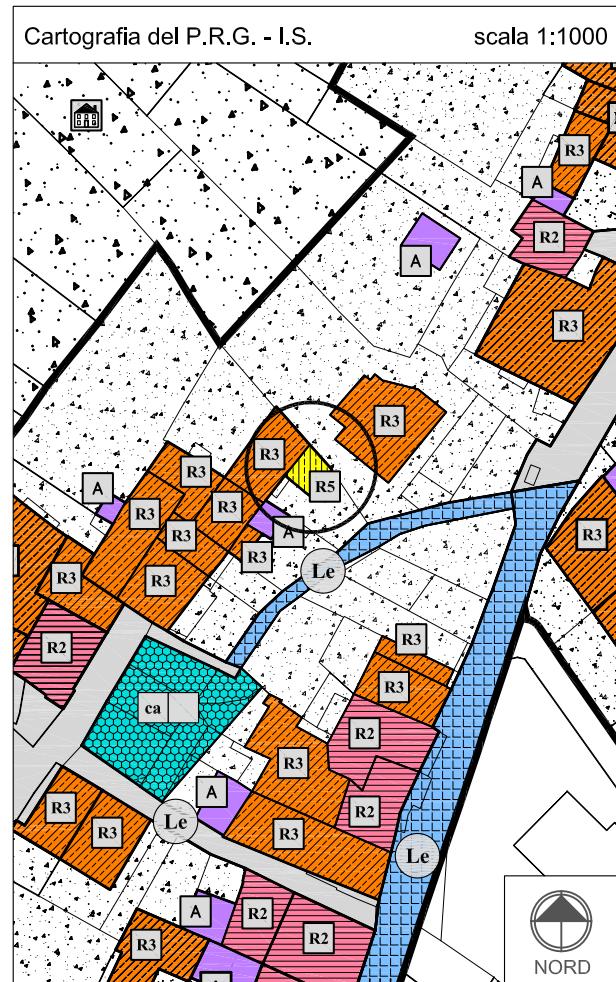


## P.R.G. - I.S. PIANO REGOLATORE GENERALE INSEDIAMENTI STORICI

### SCHEDA DI RILEVAZIONE P.R.G. INSEDIAMENTI STORICI

Riconoscimento del patrimonio edilizio nell'insediamento storico per la verifica di quanto disposto dall'art. 105 della L.P. 15/2015

Scheda relativa all'edificio o manufatto contrassegnato dal n. 50			Scheda n.
Comune catastale	Fai della Paganella	Numero particella:	p.ed. 143/2
Rilievo originario: luglio 1995			FAI - CORTALTA
Ricognizione e aggiornamento: luglio 2016	Rilevatore:	arch. Talamo Manfredi	



1	<b>Tipologia funzionale</b>	Tipologia funzionale			
		edificio prevalentemente residenziale	A	malghe	E
		edificio produttivo	B	baite	F
		edificio speciale	C	<b>magazzino</b>	<b>G</b>
		stalle	D	.....	H
2	<b>Epoca di costruzione</b>			anteriore al 1860	8
				tra il 1860 e il 1939	6
				posteriore al 1939	4
3	<b>Tipologia architettonica storica</b>			alta definizione	8
				media definizione	6
				bassa definizione	4
				nessuna definizione	0
4	<b>Permanenza dei caratteri formali tradizionali</b>			volumetrici originali	2 1 0
				costruttivo	2 1 0
				complementari	2 1 0
				decorativi	2 1 0
				TOTALE	5
5	<b>Degrado</b>			nullo	<input checked="" type="checkbox"/>
				medio	<input type="checkbox"/>
				elevato	<input type="checkbox"/>
6	<b>Grado di utilizzo</b>			utilizzato	<input checked="" type="checkbox"/>
				sottoutilizzato	<input type="checkbox"/>
				in stato di abbandono	<input type="checkbox"/>
7	<b>Spazi di pertinenza</b>			alta qualità	<input type="checkbox"/>
				media qualità	<input type="checkbox"/>
				bassa qualità	<input checked="" type="checkbox"/>
8	<b>Vincoli legislativi</b> .....				
9	<b>Categoria di intervento prevista dal piano precedente:</b>	<b>RISTRUTTURAZIONE INTERNA</b>			
10	<b>Note:</b> Manufatto accessorio adiacente alla U.E. 42. Terrazza soprastante deposito.				

**PROGETTO**

11	<b>Categoria di intervento prevista</b>	<b>DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE</b>					
		<b>Aggiornamento NTA 2018 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>					
12	Vincoli particolari	tipo di vincolo.....	/.....				
		oggetto di vincolo.....	/.....				
13	<b>Categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza</b> .....						
14	<b>Fronte di pregio</b> .....						

**RICONOSCIMENTO 2016**

15	SOPRAELEVAZIONE AMMESSA PER UNA SOLA VOLTA FINALIZZATA AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI, CON LE MODALITA' STABILITE DALL'ART.105 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 n.15	AMMESSA	
		NON AMMESSA	X

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1995 (RIF. B50)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 2016





Comune di Fai della Paganella

Comunità della Paganella



## P.R.G. - I.S. PIANO REGOLATORE GENERALE INSEDIAMENTI STORICI

### SCHEDA DI RILEVAZIONE P.R.G. INSEDIAMENTI STORICI

Riconoscimento del patrimonio edilizio nell'insediamento storico per la verifica di quanto disposto dall'art. 105 della L.P. 15/2015

Scheda relativa all'edificio o manufatto contrassegnato dal n. 59

Comune catastale Fai della Paganella Numero particella: p.ed. 120/2

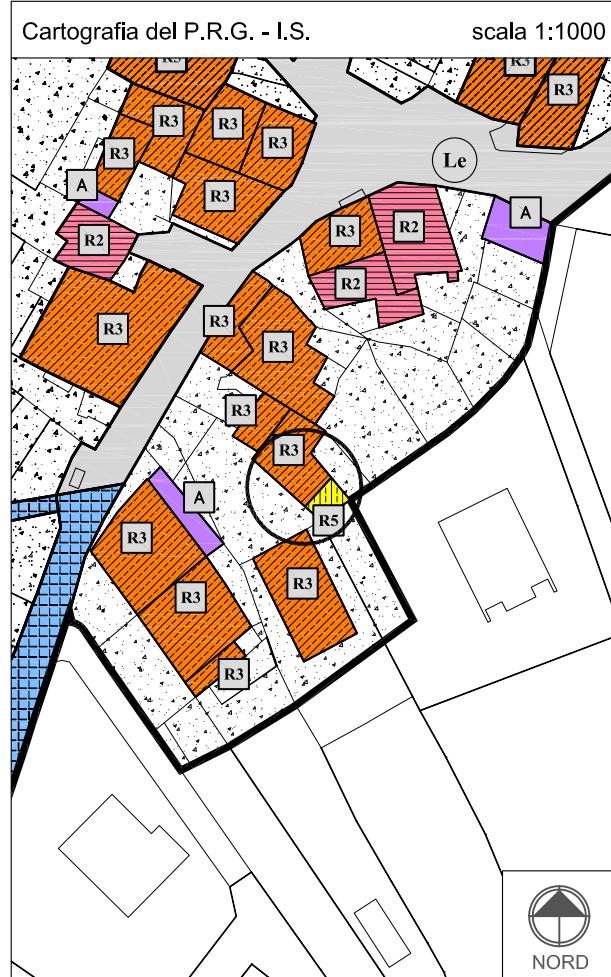
Scheda n.

**59**

Rilievo originario: luglio 1995

FAI - CORTALTA

Riconoscimento e aggiornamento: luglio 2016 Rilevatore: arch. Talamo Manfredi



Mappa Catastale gennaio 2016

1	<b>Tipologia funzionale</b>	edificio prevalentemente residenziale	A	malghe	E
		edificio produttivo	B	baite	F
		edificio speciale	C	<b>garage</b>	<b>G</b>
		stalle	D	.....	H
2	<b>Epoca di costruzione</b>	anteriore al 1860		8	
		tra il 1860 e il 1939		6	
		posteriore al 1939		4	
3	<b>Tipologia architettonica storica</b>	alta definizione		8	
		media definizione		6	
		bassa definizione		4	
		nessuna definizione		0	
4	<b>Permanenza dei caratteri formali tradizionali</b>	volumetrici originali	2	1	0
		costruttivo	2	1	0
		complementari	2	1	0
		decorativi	2	1	0
		TOTALE			5
5	<b>Degrado</b>	nullo			x
		medio			
		elevato			
6	<b>Grado di utilizzo</b>	utilizzato			x
		sottoutilizzato			
		in stato di abbandono			
7	<b>Spazi di pertinenza</b>	alta qualità			
		media qualità			
		bassa qualità			x
8	Vincoli legislativi.....				
9	Categoria di intervento prevista dal piano precedente: <b>RISTRUTTURAZIONE TOTALE</b>				
10	<b>Note: Manufatto accessorio adiacente alla U.E. 60. Possibilità di demolire e ricostruire con la possibilità di aumentare il volume del 20% e l'obbligo di fare il tetto a falde.</b>				

**PROGETTO**

11	<b>Categoria di intervento prevista</b>	<b>DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE</b>		
		<b>Aggiornamento NTA 2018</b>	<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>	
12	Vincoli particolari	tipo di vincolo.....	/.....	
		oggetto di vincolo.....	/.....	
13	Categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza			
14	Fronte di pregio			

**RICOGNIZIONE 2016**

15	<b>SOPRAELEVAZIONE AMMESSA PER UNA SOLA VOLTA FINALIZZATA AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI, CON LE MODALITA' STABILITE DALL'ART.105 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 n.15</b>		
	AMMESSA	NON AMMESSA	X

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1995 (RIF. B59)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 2016





Comune di Fai della Paganella

Comunità della Paganella



## P.R.G. - I.S. PIANO REGOLATORE GENERALE INSEDIAMENTI STORICI

### SCHEDA DI RILEVAZIONE P.R.G. INSEDIAMENTI STORICI

Riconoscimento del patrimonio edilizio nell'insediamento storico per la verifica di quanto disposto dall'art. 105 della L.P. 15/2015

Scheda relativa all'edificio o manufatto contrassegnato dal n. 66

Comune catastale Fai della Paganella Numero particella: p.ed. 53/2

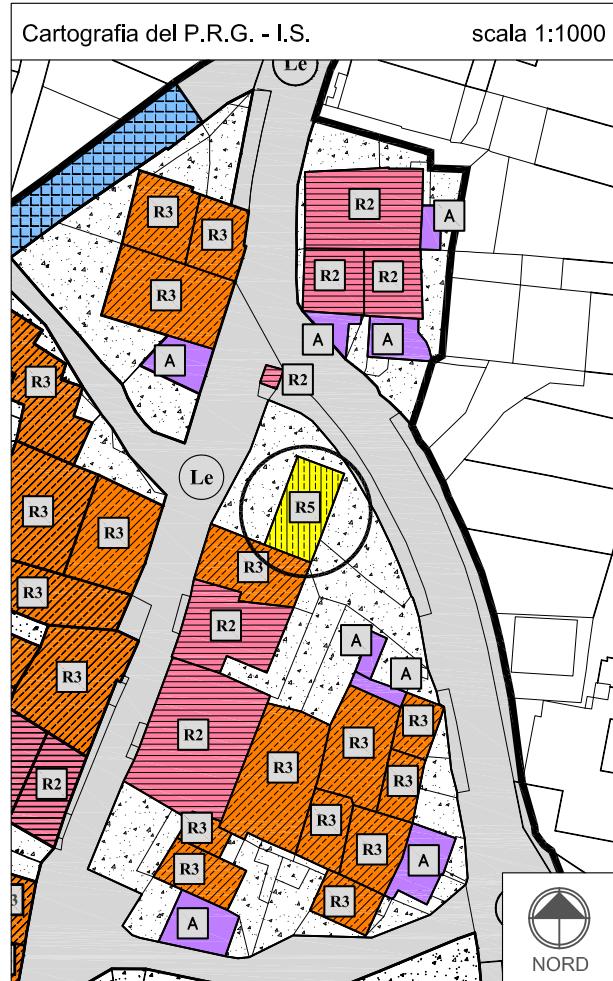
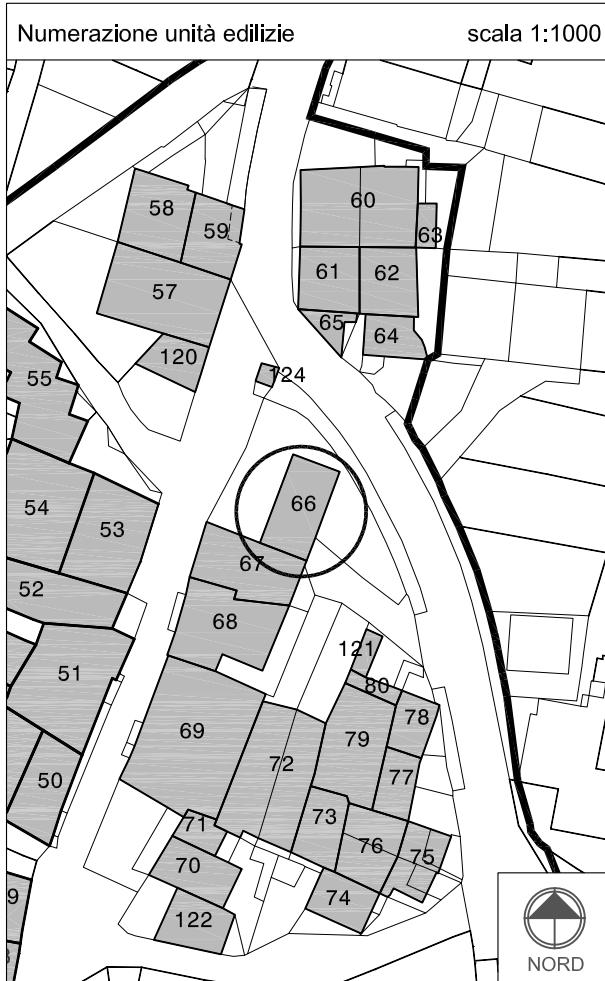
Scheda n.

**66**

Rilievo originario: luglio 1995

FAI - CENTRO

Riconoscimento e aggiornamento: luglio 2016 Rilevatore: arch. Talamo Manfredi



Mappa Catastale gennaio 2016

1	<b>Tipologia funzionale</b>					
	edificio prevalentemente residenziale	<b>A</b>	malghe	E		
	edificio produttivo	<b>B</b>	baite	F		
	edificio speciale	<b>C</b>	.....	G		
	stalle	<b>D</b>	.....	H		
2	<b>Epoca di costruzione</b>		anteriore al 1860	8		
			tra il 1860 e il 1939	6		
			posteriore al 1939	4		
3	<b>Tipologia architettonica storica</b>		alta definizione	8		
			media definizione	6		
			bassa definizione	4		
			nessuna definizione	0		
4	<b>Permanenza dei caratteri formali tradizionali</b>		volumetrici originali	2	1	0
			costruttivo	2	1	0
			complementari	2	1	0
			decorativi	2	1	0
		<b>TOTALE</b>				5
5	<b>Degrado</b>		nullo		<input checked="" type="checkbox"/>	
			medio			
			elevato			
6	<b>Grado di utilizzo</b>		utilizzato		<input checked="" type="checkbox"/>	
			sottoutilizzato			
			in stato di abbandono			
7	<b>Spazi di pertinenza</b>		alta qualità			
			media qualità			
			bassa qualità			<input checked="" type="checkbox"/>
8	<b>Vincoli legislativi</b> .....					
9	<b>Categoria di intervento prevista dal piano precedente: RISTRUTTURAZIONE INTERNA</b>					
10	<b>Note: Edificio residenziale. Nel caso di rifacimento del tetto, la quota d'imposta di banchina dovrà attenersi alla quota di banchina della U.E. 69.</b>					

**PROGETTO**

11	<b>Categoria di intervento prevista</b>	<b>DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE</b>
	<b>Aggiornamento NTA 2018</b>	<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>
12	<b>Vincoli particolari</b>	tipo di vincolo...../..... oggetto di vincolo...../.....
13	<b>Categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza</b> .....	
14	<b>Fronte di pregio</b> .....	

**RICOGNIZIONE 2016**

15	<b>SOPRAELEVAZIONE AMMESSA PER UNA SOLA VOLTA FINALIZZATA AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI, CON LE MODALITA' STABILITE DALL'ART.105 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 n.15</b>	
	AMMESSA	X
	NON AMMESSA	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1995 (RIF. A66)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 2016



## 9. VARIANTE N.16 PER OPERE PUBBLICHE: VERIFICA DEL RISCHIO GENERATO

Alla luce della delibera della Giunta Provinciale n.1984 del 22 settembre 2006, modificata dalla delibera della Giunta Provinciale n.2423 del 17 novembre 2006, e in riferimento alla circolare n.1340/06-13 V GS del 30 ottobre 2006 avente per oggetto “*Atti di programmazione urbanistica locale e strumenti provinciali di pianificazione settoriale – Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche*”, viene predisposto lo specifico elaborato riportante la **valutazione preventiva** degli effetti possibili generati dalla nuova previsione urbanistica rispetto alla **cartografia del rischio** contenuta nel **Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche** (PGUAP).

Secondo la metodologia specificata nel documento tecnico allegato alla delibera della Giunta Provinciale, si procede ad una sovrapposizione delle **classi d'uso del suolo** (desunte dalla specifica tabella di classificazione) e le **classi di pericolo** della cartografia della pericolosità. Dall'incrocio dei relativi valori (desunti sempre dalle tabelle contenute nel citato documento tecnico), è possibile verificare l'ammissibilità delle soluzioni urbanistiche, tenuto conto del principio che le previsioni urbanistiche proposte non dovrebbero comportare un aggravamento del rischio.

<b>CLASSI DI USO DEL SUOLO PIANIFICATO</b>	<b>COD.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>VALORE</b>
Centro storico tradizionale	B01	ABI	1,0
Area residenziale di recente impianto	B03	ABI	1,0
Area commerciale	B05	PROD	0,57
Area alberghiera o agrituristica	B07	ABI	1,0
Area per servizi socio-amministrativi e scolastici	B09	ABI	1,0
Area per servizi sportivi	B11	RIC	0,45
Area per servizi infrastrutturali e discariche	B13	DEP	0,40
Parcheggi	B15	VIASEC	0,48
Area produttiva zootechnica	B16	PROD	0,57
Area produttiva industriale artigianale	B17	PROD	0,57
Aree miste produttive e commerciali	B18	PROD	0,57
Area estrattiva e cave	B19	PROD	0,57
Area a campeggio	B21	CAM	0,90
Campo nomadi	B22	CAM	0,90
<b>Verde pubblico</b>	<b>B23</b>	<b>RIC</b>	<b>0,45</b>
Area verde di rispetto culturale e naturale	B26	RIC	0,45
Area agricola di interesse primario	B27	AGRI	0,23
Area agricola di interesse secondario	B29	AGRI	0,23
Area a pascolo	B31	BOS	0,15
Area a bosco	B33	BOS	0,15
Area improduttiva	B35	IMP	0,02
Area di recupero ambientale	B36	BOS	0,15
Biotopo	B37	RIC	0,45

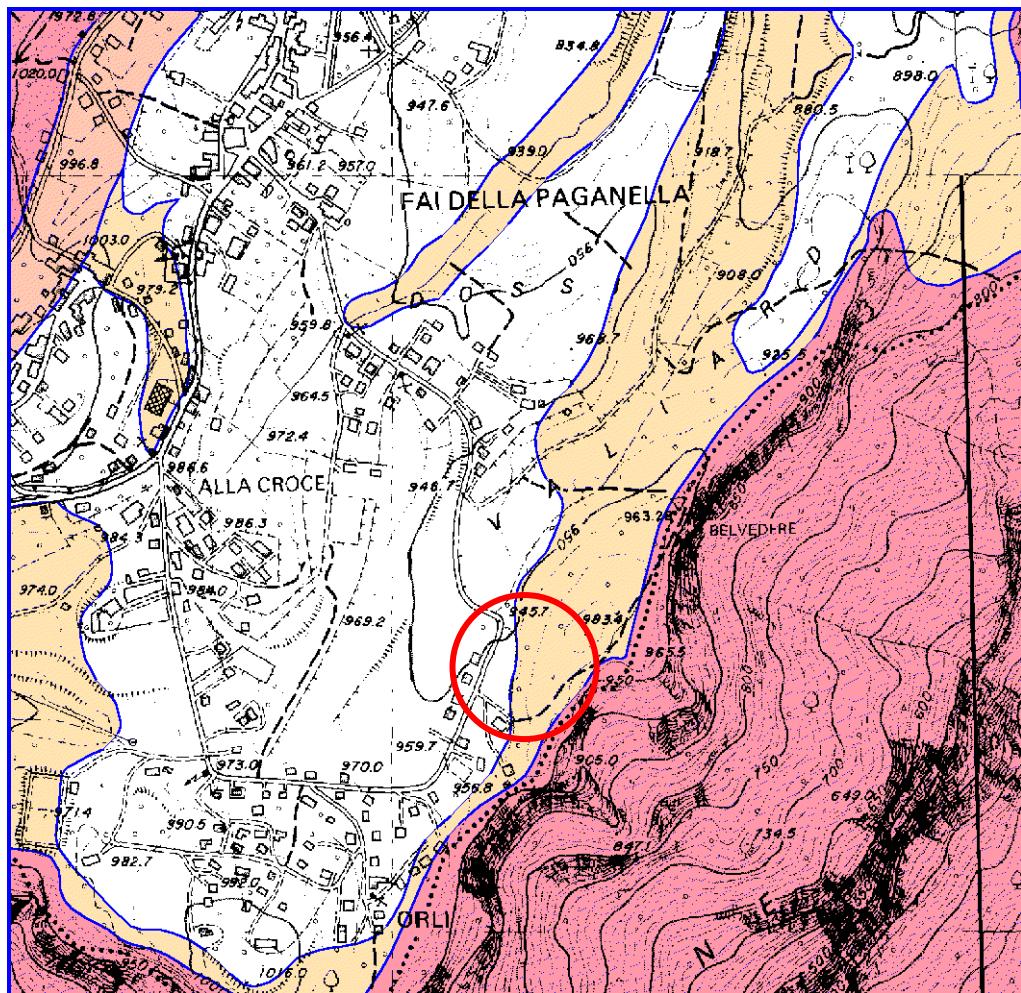
<b>CLASSI DI USO DEL SUOLO PIANIFICATO</b>	<b>COD.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>VALORE</b>
Area di rispetto stradale	B42	IMP	0,02
Strade di importanza primaria esistente o da potenziare	C01	VIAPRI	0,93
Strada di importanza primaria di progetto	C02	VIAPRI	0,93
Strade di importanza secondaria esistente o da potenziare	C01	VIASEC	0,48
Strade di importanza secondaria di progetto	C02	VIASEC	0,48
Strada ciclo-pedonale	C03	RIC	0,45
Ferrovia esistente	C05	FERR	0,93
Ferrovia di progetto	C06	FERR	0,93
Aeroporto esistente	C07	PROD	0,57
Aeroporto di progetto	C08	PROD	0,57
Porto esistente	C09	PROD	0,57
Porto di progetto	C10	PROD	0,57
Interporto	C11	PROD	0,57
Area sciabile	C12	SCI	0,33

<i>Classi di uso del suolo</i>		<i>ABI</i>	<i>VIAPRI</i>	<i>FERR</i>	<i>CAM</i>	<i>PROD</i>	<i>RIC</i>	<i>DEP</i>	<i>SCI</i>	<i>VIASEC</i>	<i>AGRI</i>	<i>BOS</i>	<i>IMP</i>
<i>Classi di pericolo</i>	<i>PESI</i>	1	0,93	0,93	0,9	0,57	0,45	0,4	0,33	0,48	0,23	0,15	0,02
<i>Elevato</i>	1	1	0,93	0,93	0,90	0,57	0,45	0,4	0,33	0,48	0,23	0,15	0,02
<i>Medio</i>	0,8	0,8	0,74	0,74	0,72	0,46	0,36	0,32	0,26	0,38	0,18	0,12	0,01
<i>Basso</i>	0,4	0,4	0,37	0,37	0,36	0,23	0,18	0,16	0,13	0,19	0,09	0,06	0,01

### CLASSI DI RISCHIO

### RANGE DI VALORI

R0 – rischio trascurabile	0 - 0,1
R1 – rischio moderato	0,1 - 0,2
R2 – rischio medio	0,2 - 0,5
R3 – rischio elevato	0,5 - 0,9
R4 – rischio molto elevato	0,9 - 1,0

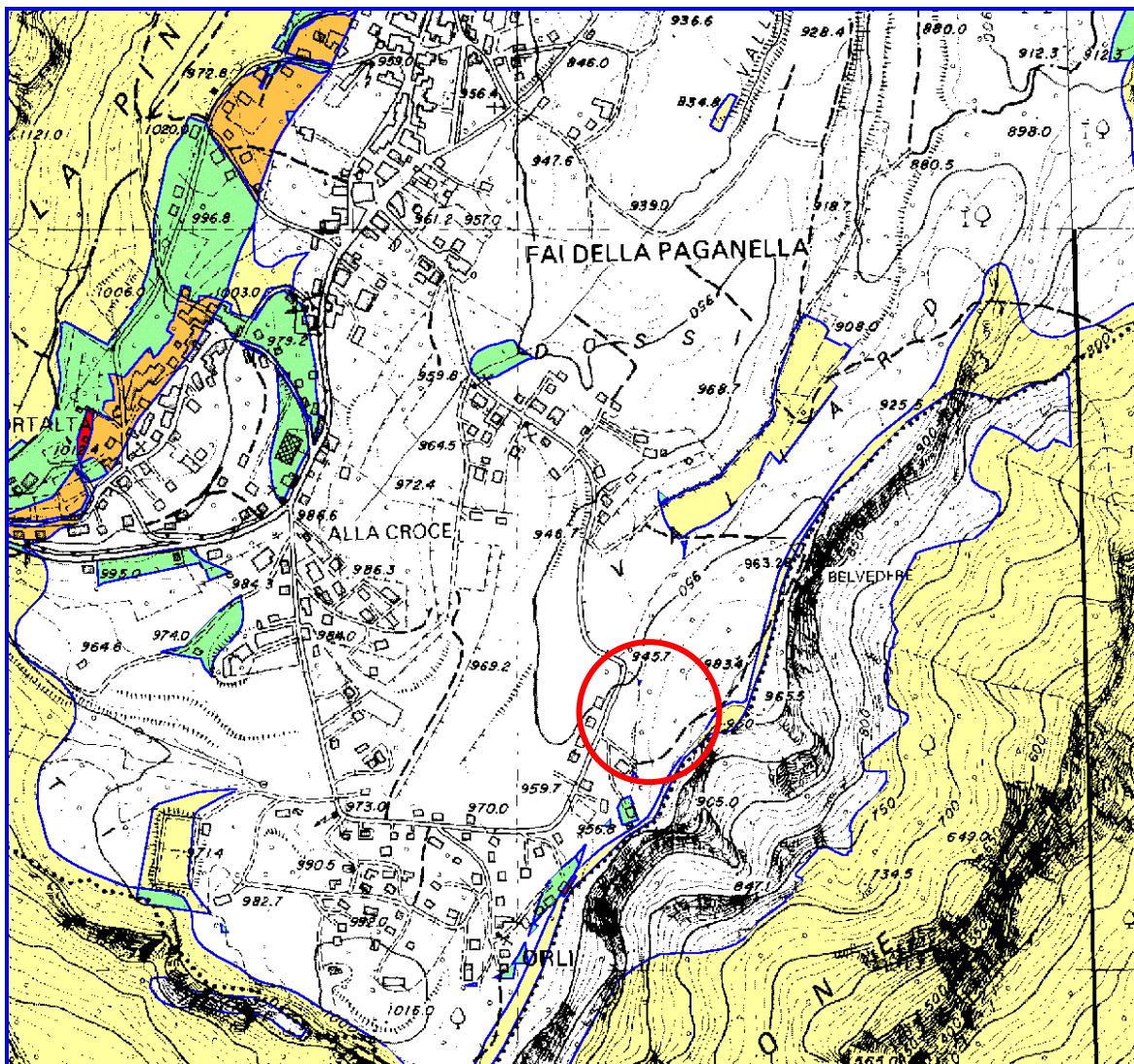


## CARTOGRAFIA PGUAP PERICOLO

### VARIANTE N.16: AREA A BASSA PERICOLOSISSIMA GEOLOGICA

Pericolosità idrogeologica	101	Arearie ad elevata pericolosità di esondazione	
Pericolosità idrogeologica	121	Arearie ad elevata pericolosità valanghiva	
Pericolosità idrogeologica	10	Arearie ad elevata pericolosità geologica	
Pericolosità idrogeologica	110	Arearie ad elevata pericolosità geologica	
Pericolosità idrogeologica	999	Arearie a moderata pericolosità di esondazione	
Pericolosità idrogeologica	21	Arearie a moderata pericolosità geologica	
Pericolosità idrogeologica	211	Arearie a bassa pericolosità di esondazione	
Pericolosità idrogeologica	26	Arearie a bassa pericolosità di esondazione	
Pericolosità idrogeologica	22	Arearie a bassa pericolosità geologica	





## CARTOGRAFIA PGUAP RISCHIO

### VARIANTE N.16: R0 RISCHIO ASSENTE

Carta	Codice	Descrizione	Colore
Carta Del Rischio	R0	Assente	
Carta Del Rischio	R1	Moderato	Yellow
Carta Del Rischio	R2	Medio	Light Green
Carta Del Rischio	R3	Elevato	Orange
Carta Del Rischio	R4	Molto Elevato	Red



N° Var.	Destinazione PRG vigente	Destinazione PRG variante 2018	DESCRIZIONE
16	Area a bosco	Verde pubblico	La variante prevede una nuova area a verde pubblico attrezzato di circa 5380 mq, in località Valle dei Carpini su terreno di proprietà comunale. Il parco attrezzato si pone come naturale completamento del polo sportivo e ricreativo ivi esistente ed ha già ottenuto un informale assenso sia dal Servizio Foreste della Provincia (che ha comunque consigliato una preventiva verifica di carattere geologico), che dal Servizio per il Sostegno Occupazionale e per la Valorizzazione Ambientale, che ne curerebbe la realizzazione assieme al Comune.

**classe di rischio prevalente R0**

**Rischio assente**

**classe di uso del suolo (variante):**

**Verde pubblico**

**codice:**

**B23**

**classe:**

**RIC**

**valore:**

**0,45**

**classe prevalente di pericolo:**

**Pericolosità geologica bassa**

**valore:**

**0,18**

**RISCHIO GENERATO: (0,45x0,18) = 0,08 → RISCHIO TRASCURABILE**

**CLASSI DI RISCHIO**

**RANGE DI VALORI**

R0 – rischio trascurabile	0 – 0,1
R1 – rischio moderato	0,1 - 0,2
R2 – rischio medio	0,2 - 0,5
R3 – rischio elevato	0,5 - 0,9
R4 – rischio molto elevato	0,9 - 1,0

## 10. VARIANTE N.16 PER OPERE PUBBLICHE: RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Ai sensi del **DPGP 15-98/Leg dd. 14.09.2006 e s.m, Art. 3bis**, i Piani Regolatori dei Comuni sono soggetti a rendicontazione urbanistica, da eseguirsi con le procedure ed i criteri di cui al Decreto stesso ed ai relativi allegati, in particolare l'**Allegato III** che stabilisce le linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale, ed ai sensi inoltre dell'**Allegato II** alla **Delibera della Giunta Provinciale n. 349 dd. 26.02.2010** in cui si danno le indicazioni metodologiche per l'autovalutazione. I Piani Regolatori devono preventivamente valutare gli effetti che i Piani stessi avranno nei confronti dell'ambiente: per il principio di non duplicazione espresso nell'Allegato III, per i piani soggiacenti ad altri Piani di livello superiore per cui sia già stata eseguita la valutazione richiesta, è sufficiente verificare la coerenza del piano con i criteri e gli obbiettivi stabiliti a livello superiore, il tutto al fine di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.

Nel caso particolare del PRG di **Fai della Paganella**, il riferimento dovrebbe essere il **Piano territoriale della Comunità (PTC) della Paganella**, ma dato che tale pianificazione è attualmente in itinere, il piano con cui ci si deve confrontare è costituito dal **PUP**, ed in particolare l'**Allegato E - Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per la valutazione strategica dei Piani**, ed il **Rapporto di valutazione ambientale strategica del PUP**.

Come stabilito dalla normativa provinciale, la rendicontazione urbanistica comprende il rapporto ambientale e deve essere redatta nel rispetto delle indicazioni delle linee guida e delle indicazioni metodologiche, secondo criteri di proporzionalità e ragionevolezza: in altre parole, **l'estensione delle analisi eseguite con la rendicontazione deve essere adeguata al livello del PRG e delle varianti in esso apportate.**

I contenuti del rapporto ambientale sono illustrati nell'**allegato I al DPGP 15-98**, e sono specificati poi nell'**allegato 2 alla Delibera 390**.

In particolare, si deve verificare la compatibilità con il quadro ambientale e paesaggistico del PTC (o del PUP), rappresentato dalla carta del paesaggio e dall'inquadramento strutturale, e si deve verificare la coerenza con le previsioni e le strategie del PTC (PUP).

### RAPPORTO AMBIENTALE

In questa fase vanno stabiliti i fattori ambientali interessati dal piano, definito il gruppo di valutazione, definita l'area geografica di riferimento e verificata l'eventuale presenza di siti Natura 2000.

Nel caso della Variante n.16 per opere pubbliche al PRG 2018 di Fai della Paganella, i fattori interessati in qualche modo dalle modifiche sono riassumibili dalla tabella sotto riportata: le interazioni con i fattori ambientali sono poco significative e ci si limita di fatto ad un recepimento di quanto previsto dal PUP e dagli altri strumenti di pianificazione di livello provinciale (Carta di Sintesi Geologica, PGUAP, Carta delle Risorse Idriche, ecc), con cui pertanto la coerenza è piena.

	<b>FATTORE</b>	<b>INTERAZIONE CON LA VARIANTE 2018 AL PRG</b>
<b>Componenti Ambientali</b>	<b>Aria</b>	NO
	<b>Fattori climatici</b>	NO
	<b>Suolo</b>	SI (limitato consumo di suolo boschato)
	<b>Acqua</b>	(conferma aree protette, rispetto sorgenti, ecc.) NO
	<b>Biodiversità, flora e fauna</b>	(conferma aree protette, ambiti ecologici, ecc.) NO
	<b>Paesaggio</b>	(vincoli paesaggistici, qualità edificazione, ecc) NO
	<b>Popolazione e salute umana</b>	(dimensionamento residenziale) NO
	<b>Patrimonio Culturale</b>	(perimetrazione centri storici, normative specifiche di tutela di insediamenti e manufatti) NO
<b>Altri fattori</b>	<b>Rischi naturali</b>	(vincoli geologici e idrogeologici, PGUAP) NO
	<b>Domanda di trasporto, accessibilità</b>	NO
	<b>Efficienza energetica</b>	(vincoli paesaggistici) NO
	<b>Produzione di rifiuti e utilizzo di risorse</b>	NO

#### GRUPPO DI VALUTAZIONE, FONTI INFORMATIVE

Il gruppo di valutazione del rapporto ambientale è costituito dal **Comune di Fai della Paganella** stesso, in quanto soggetto responsabile dell'autovalutazione, e nello specifico dal **Segretario Comunale** e dal **Consiglio Comunale**, ciascuno per la propria parte di competenza. Altri soggetti interessati sono la **Commissione Provinciale per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio** e/o la **Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità**, e la **Commissione Urbanistica Provinciale**. Le fonti utilizzate sono costituite essenzialmente dal PRG vigente, nonché dalle cartografie del PUP, del PGUAP, della Carta delle risorse Idriche relative al Comune di Fai della Paganella. Si sono utilizzati inoltre i dati PAT relativi alla popolazione ed al consumo di territorio ed i dati del PUP. Con specifico riferimento al nuovo Piano Urbanistico Provinciale, le risorse, individuate nell'Inquadramento strutturale del PUP e le relative relazioni costituiscono, per valore ambientale, paesistico e territoriale, elementi o aspetti strutturali del territorio da riconoscere e valorizzare, nel rispetto delle relative norme, nell'ottica dello sviluppo sostenibile. L'evidenziazione di tali elementi risponde all'obiettivo di fornire un quadro conoscitivo sufficientemente approfondito e completo per garantire la trasformazione coerente delle componenti territoriali che strutturano il territorio provinciale, nelle sue articolazioni, e gli conferiscono duratura riconoscibilità e funzionalità.

#### AREA GEOGRAFICA DI RIFERIMENTO

Con specifico riferimento al nuovo Piano Urbanistico Provinciale, le risorse, individuate nell'Inquadramento strutturale del PUP, e le relative relazioni costituiscono per valore ambientale, paesistico e territoriale elementi o aspetti strutturali del territorio da riconoscere e valorizzare, nel rispetto delle relative norme, nell'ottica dello sviluppo sostenibile. L'evidenziazione di tali elementi risponde all'obiettivo di fornire un quadro conoscitivo sufficientemente approfondito e completo per garantire la trasformazione coerente delle componenti territoriali che strutturano il territorio provinciale, nelle sue articolazioni, e gli conferiscono duratura riconoscibilità e funzionalità.

Gli elementi strutturali, assunti nello strumento di pianificazione comunale, sono articolati nel:

**Quadro primario** (rete idrografica, elementi geologici e geomorfologici, aree silvo-pastorali, aree agricole, aree a elevata naturalità), relativo agli elementi di strutturazione fisica del territorio;

**Quadro secondario** (sistema degli insediamenti storici, sistema degli insediamenti urbani, sistema infrastrutturale), relativo alla sedimentazione dei processi di insediamento;

**Quadro terziario** (paesaggi rappresentativi), relativo al riconoscimento degli elementi e dei paesaggi rappresentativi.

Tra gli aspetti strutturali, assunti nell'Inquadramento, il PUP individua come “**invarianti**” quegli elementi aventi carattere di permanenza e di insostituibilità, in quanto strettamente e durevolmente relazionati con l'ambiente e il territorio, nonché con la comunità che in essi si riconosce e si identifica.

Le “**invarianti**” sono dunque intese “come gli elementi, i connotati, gli aspetti del territorio dei quali **tutelare, mantenere e arricchire le caratteristiche distintive di stabile configurazione o di lenta modificazione**”, vale a dire l'insieme degli elementi (areali, lineari, puntuali) diffusi, strettamente relazionati con l'ambiente e con il territorio che li esprime e assimilabili alle categorie di “beni” in cui le comunità si riconoscono e si identificano.

Costituiscono “**invarianti**”, riconoscibili alla scala provinciale, le seguenti componenti:

gli **elementi geologici e geomorfologici principali** (vette, forre, morfosculture, marocche, aree carsiche, grotte, morfologie glaciali e periglaciali, aree di interesse paleontologico, mineralogico e stratigrafico), compresi negli elenchi allegati al PUP o specificamente individuati con provvedimento della Giunta provinciale in quanto beni ambientali, da tutelare al fine della conservazione dell'identità dei luoghi;

la **rete idrografica**, costituita da tutto il sistema delle acque superficiali e sotterranee (laghi, fiumi e torrenti, pozzi e sorgenti selezionati) nonché dai ghiacciai in coerenza con il Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche;

le **foreste demaniali e i boschi di particolare valenza naturalistica e paesaggistica**, specificamente individuati mediante i Piani forestali e montani, le aree a elevata naturalità (parchi naturali, siti e zone della rete europea “Natura 2000”, riserve naturali), da tutelare e valorizzare secondo le specifiche disposizioni di legge;

le **aree agricole**, individuate dal PUP sulla base del pregio culturale e paesaggistico, da riconoscere e tutelare al fine della valorizzazione produttiva e dell'attrattività complessiva del territorio;

i **paesaggi rappresentativi** (beni ambientali, beni archeologici, architettonici, storico-artistici rappresentativi, beni del patrimonio dolomitico), in quanto elementi identificativi dei luoghi, da riconoscere, arricchire e approfondire al fine della conservazione dell'identità territoriale, per la cui precisa individuazione e disciplina di protezione si rinvia alle specifiche disposizioni di legge o ai provvedimenti di istituzione.

- **elementi geologici e geomorfologici - morfologie carsiche (grotte)**

- Bus del Padet (n.89): Pozzo posto a 1420 m. di quota sulla parete verticale sovrastante Zambana. Parete interessata da importanti fenomeni di instabilità.
- Caverna Staloti (n.90): Cavità lunga circa un centinaio di metri il cui imbocco è rappresentato da un antro largo 5 metri e alto 2. Il fondo è costellato di accumuli di frana. Le prime esplorazioni risalgono al 1928.

- **beni archeologici rappresentativi:**

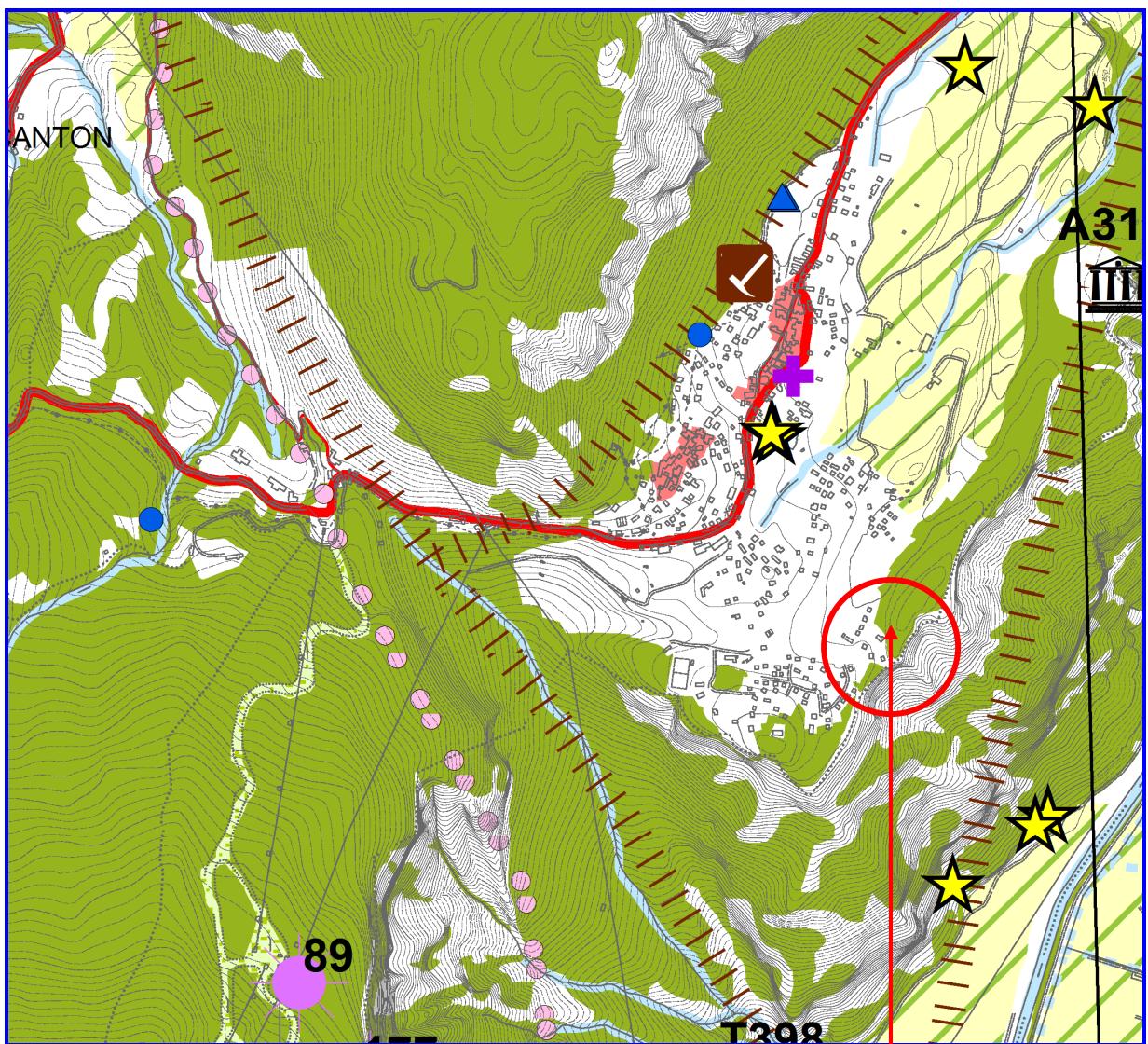
- Dos Castel (n. A31): Insediamento su altura di età pre-protostorica.

- **altre aree di interesse archeologico:**

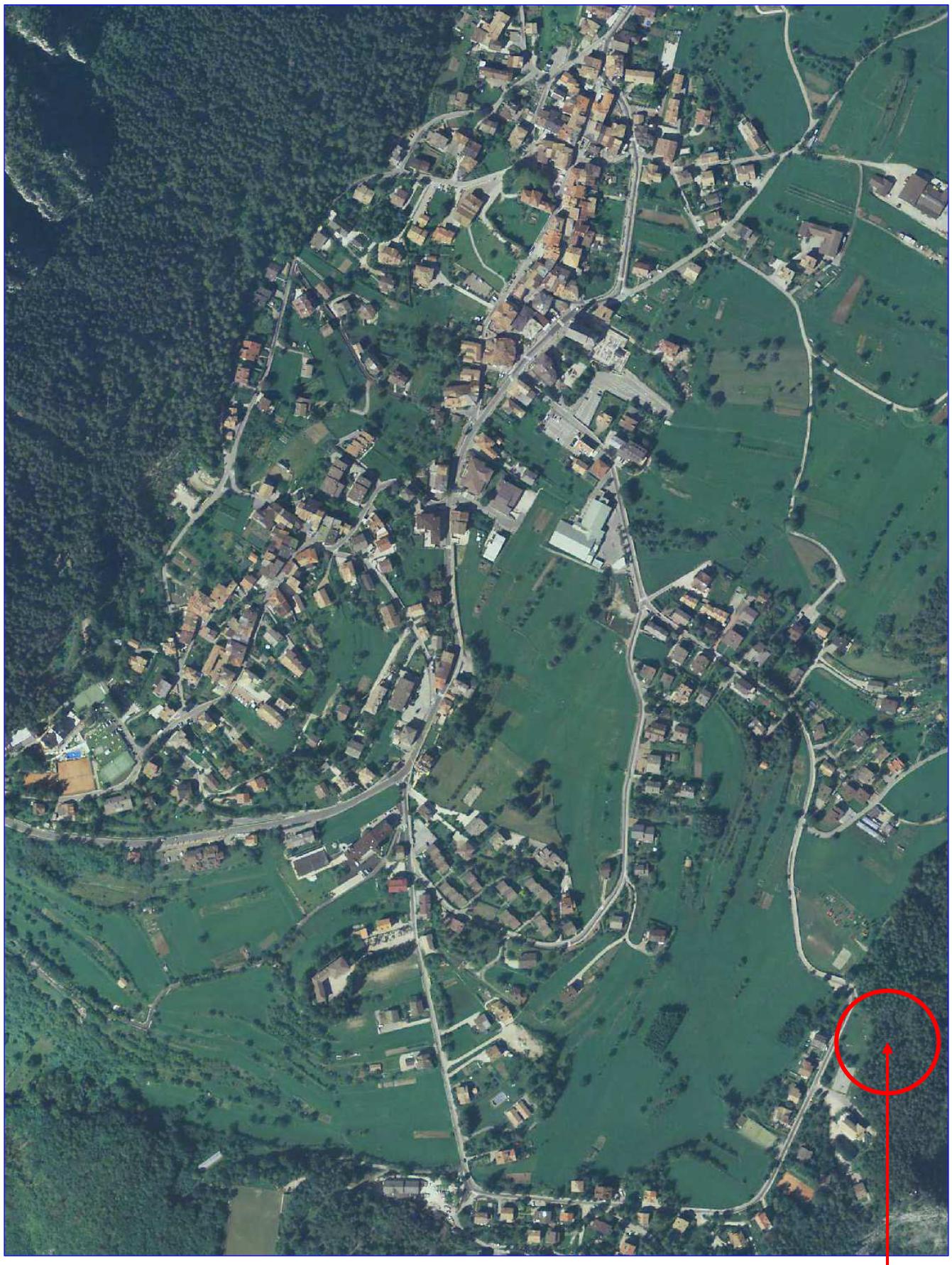
- Al Piaz: Necropoli romana.

- Dosso dei Carpeni: Ripostiglio di età romana.
- Pralole: Necropoli romana.
- Rè de le Nogare: Necropoli romana.
- Romenchini: Necropoli romana.
- **Reti ecologiche e ambientali - siti e zone della Rete Europea “Natura 2000” Siti di importanza comunitaria:**
  - Grotta Cesare Battisti (IT3120138): La grotta si apre a m 1880 slm.in una formazione di calcari grigi. E' un complesso ramificato, con sette ingressi posti ad altezze diverse, che provocano una circolazione d'aria particolare, con abbassamento dell'umidità e delle temperature. La circolazione idrica attuale è molto esigua. Le concrezioni attive sono rare.

**PIANO URBANISTICO PROVINCIALE  
INQUADRAMENTO STRUTTURALE**



LOCALIZZAZIONE VARIANTE n.16



LOCALIZZAZIONE VARIANTE N.16

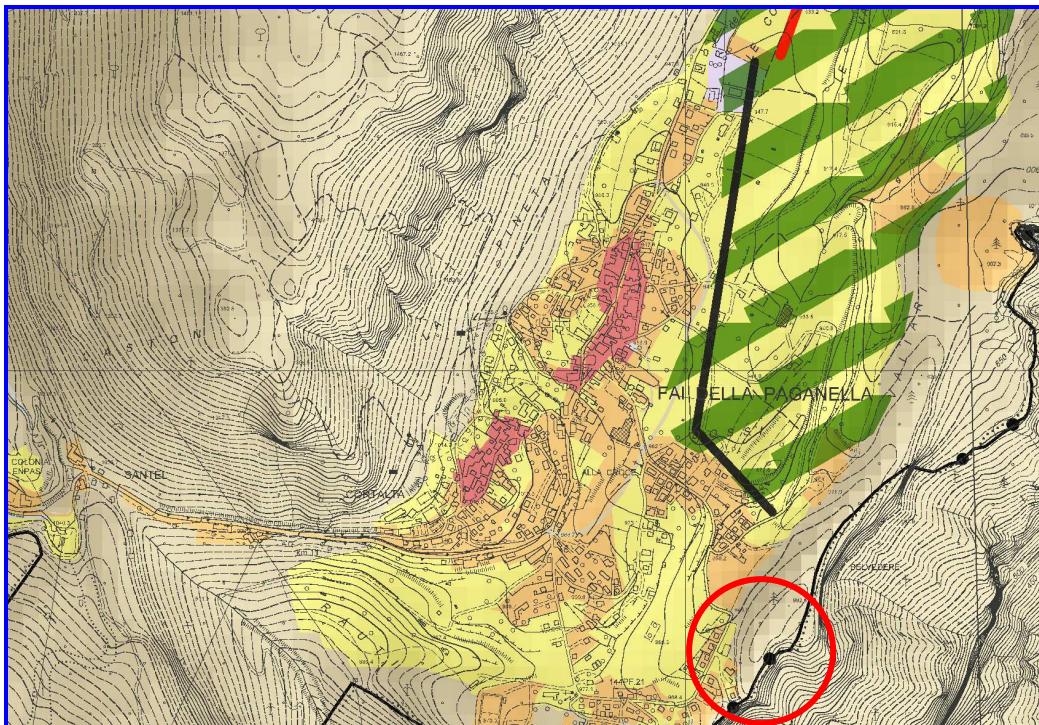
### LA RISORSA PAESAGGIO

Sulla scorta di quanto indicato dal nuovo PUP, il PRG “dovrebbe” rafforzare la riconoscibilità dell’offerta territoriale valorizzandone la diversità paesistica, la qualità ambientale e la specificità culturale, sostenendo il recupero e la valorizzazione dell’identità ambientale e culturale degli abitati. L’obiettivo dovrebbe essere quello di garantire l’essenziale condizione del principio di sostenibilità per il quale lo sviluppo avviene secondo una profonda coerenza con le tradizioni storiche e le aspirazioni future degli abitanti, e con la conformazione ambientale del territorio e la sua complessiva capacità di carico.

Porre la qualità del territorio e la certificazione ambientale al centro dell’azione di governo è dunque la condizione di base per cogliere le nuove opportunità di sviluppo e per contrastare efficacemente (con azioni positive e non soltanto con vincoli e limitazioni) i rischi e i processi di degrado. La qualità del territorio, in senso lato, può essere pensata sia come componente delle condizioni di benessere degli abitanti e dei visitatori, sia come fattore di riconoscibilità e di attrattività dell’offerta territoriale nei confronti dei visitatori stessi e dei potenziali operatori e investitori. E’ dunque il “territorio abitato” (vale a dire percepito, gestito e trasformato, anche nelle sue parti più “naturali”, da specifiche comunità locali), a prendere rilievo. In questo senso la salvaguardia e il ripristino della funzionalità e dell’integrità ecosistemica, la messa in sicurezza dello spazio fisico (con la difesa del suolo e la gestione delle acque) e la tutela e valorizzazione del patrimonio paesistico e culturale assumono appunto significato strategico. Le linee di azione, per l’approfondimento delle diverse aree tematiche, da perseguiere attraverso il confronto con la programmazione provinciale e locale, riguardano essenzialmente:

- la promozione dell’offerta nei settori del turismo culturale e naturalistico, nonché l’integrazione territoriale dei punti di eccellenza in sistemi diffusi di ospitalità;
- la valorizzazione delle competenze radicate soprattutto nei settori dell’agricoltura, del turismo e del terziario avanzato.

### **PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - CARTA DEL PAESAGGIO**



LOCALIZZAZIONE VARIANTE N.16

Separato dal massiccio delle **Dolomiti del Brenta** dalla catena **Gaza-Paganella**, il comune di **Fai della Paganella** (mt 958) si trova su un ampio terrazzo con pareti a precipizio che, con un salto di circa 750 metri, scendono nella sottostante Valle dell'Adige. Il paese termina a sud-ovest sulla strada di Andalo con l'abitato del **Santel**, dove i Romani avevano situato il loro "castrum" che sorvegliava il passo e si conclude alla **Fontana Bianca** in direzione di Mezzolombardo.

**Fai della Paganella** è centro turistico con una discreta presenza di alberghi, hotel residence ed appartamenti ma, nelle parti più vecchie, mantiene ancora integro l'aspetto di paese montano.

Le case sono dislocate in un'area estesa, ad ampio respiro, dove gli agglomerati si trovano a livelli crescenti man mano che dalla **Villa** si sale verso **Cortalta** in direzione del **Passo Santel**. Le aree prative sono preservate ancora oggi dal lavoro degli agricoltori, degli allevatori e degli agrituristi, e si integrano con i tratti boschivi che coronano tutto il paese. Lunghe e rilassanti passeggiate, frequentate sia da residenti che da turisti, attraversano infatti sia i prati, che la campagna e i boschi.

Il clima, anche grazie alla favorevole posizione, è gradevole: ventilato e fresco d'estate, mentre d'inverno la modesta altitudine unita al clima secco non comporta il verificarsi di temperature eccessivamente rigide. La neve fa la sua comparsa durante la stagione invernale: dalla località Santel partono gli impianti di risalita per la Paganella, meta ambita dagli appassionati dello sci. Fai della Paganella era un tempo costituito da due abitati distinti: **Cortalta** e **Villa**. Con lo sviluppo urbanistico e la crescita del paese i due abitati si sono praticamente uniti e sono stati affiancati da altre due zone residenziali, denominate **Ori** (la parte di paese che si affaccia sul limite estremo del terrazzo) e **Santel** presso il Passo del Santel.



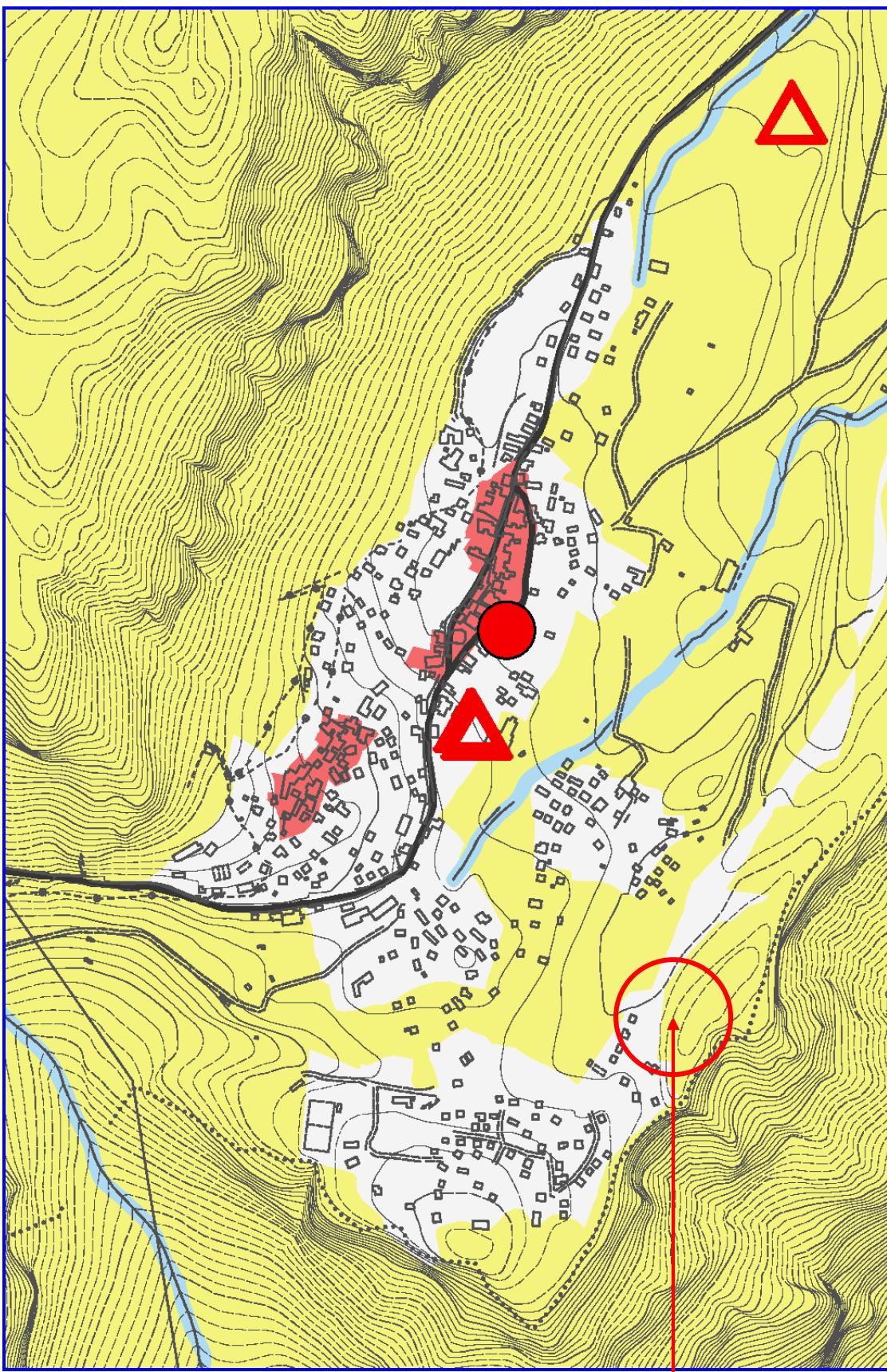
**FAI DELLA PAGANELLA - L'INSEDIAMENTO ORI-PAION**

Sul lato più a Sud, dove il terrazzo si fonde con le pendici della Paganella si trova la **Val Manara**, una ripida valle che scende da Fai verso la pianata dell'Adige giungendo nell'abitato di Zambana, seguendo un non facile sentiero che per anni è stato uno dei percorsi di collegamento più usati. Ad oriente dell'altopiano seguendo la **Valle dei Carpeni**, si può raggiungere in maniera meno aspra la valle dell'Adige, arrivando nel fondovalle nei pressi del comune di Mezzolombardo. Numerosi sono i sentieri panoramici sulla Valle dell'Adige che approfittano della posizione favorevole, tra i quali il sentiero **Belvedere** che costeggia il ciglio delle pareti rocciose seguendo tutto il perimetro dell'altipiano, o le passeggiate sul **Monte Fausior** (mt.1554). La cima si raggiunge in un'ora abbondante di cammino e da essa si gode di un'ampia visione della parte sud della Valle dell'Adige (Trento compresa) e in prospettiva più ravvicinata il paese di Fai della Paganella. L'abitato di Fai viene attraversato dalla strada provinciale **S.P.n.64**, che da Mezzolombardo, lungo un percorso di circa 12 Km porta sull'altipiano, per proseguire poi verso il Passo Santel e di seguito verso Andalo. La viabilità provinciale, costeggiando le pendici della Paganella, si congiunge alla strada statale **S.S.421** in località Pont (mt.1023) presso il confine che divide il comune Andalo con quello di Molveno. Da **Passo Santel** c'è anche la possibilità di raggiungere la valle dello **Sporeggio**, seguendo una stretta ma pittoresca strada comunale che porta sulla statale sottostante, nei pressi di **Maso Sedriago**, seguendo un percorso che costeggia le pendici del **Monte Fausior**. Durante l'estate le escursioni sulle pendici della **Paganella** offrono una unica opportunità di contatto con la natura, sia dal punto di vista della flora che della fauna. Si possono ammirare i fiori più rari e delicati come gli anemoni di montagna, le stelle alpine, le genziane, i rododendri, le negritelle e si possono incontrare le numerose specie di animali presenti, tra cui gli scoiattoli, le marmotte, i caprioli, i tassi, i camosci e i galli cedroni. Sulla cima della **Paganella** ci si può anche arrivare con gli impianti di risalita: notevole il panorama verso le Dolomiti di Brenta, il Lago di Garda, il Gruppo del Lagorai, o la spettacolare Marmolada.



VISTA PANORAMICA DALLA PAGANELLA

**PIANO URBANISTICO PROVINCIALE - CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE**



LOCALIZZAZIONE VARIANTE N.16

In assenza del **Piano territoriale della Comunità (PTC) della Paganella**, il quadro di riferimento ambientale è dunque costituito dal nuovo PUP, in particolare dalla cartografia del sistema insediativo e produttivo, dall'inquadramento strutturale e dalla carta del paesaggio. Nel piano regolatore generale di Fai, risultano implicitamente soddisfatti gli indirizzi strategici relativi all'**identità** ed alla **sostenibilità**. Del tutto condivise le ipotesi per le strategie territoriali quali la promozione dell'**identità territoriale** e la **gestione innovativa e responsabile del paesaggio**, lo **sviluppo turistico** basato sul principio di sostenibilità che valorizzi le risorse culturali, ambientali e paesaggistiche, lo **sviluppo equilibrato e sicuro degli insediamenti**, l'**uso sostenibile delle risorse forestali, montane e ambientali**, la **salvaguardia delle zone agricole di pregio**, l'**uso responsabile delle risorse ambientali non rinnovabili ed energetiche**, la **promozione del risparmio energetico** e lo **sviluppo delle energie alternative**. Il Comune di Fai rientra nel **territorio della Comunità n.14 della Paganella**, che, a sua volta, include anche gli altri quattro comuni ricompresi nella zona geografica dell'altipiano: ANDALO - CAVEDAGO - MOLVENO - SPORMAGGIORE.



Il PRG vigente del Comune di Fai della Paganella è stato approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 219 dd. 16 febbraio 2015 (prot.n.29/15D), in adeguamento alle disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, alle specifiche tecniche per “l’Uniformità e omogeneità della pianificazione per il Governo del territorio”, nonché ai criteri di programmazione commerciale previsti dall’articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 “Disciplina dell’attività commerciale”, approvati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1339 di data 01 luglio 2013 e alla disciplina degli alloggi destinati a residenza di cui alla legge provinciale 11 dicembre 2005, n. 16. La **Variante 2018** ha lo scopo di adeguare lo strumento urbanistico vigente alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio” nonché al Decreto del Presidente della Provincia dd.19/05/2017, n.8-61/Leg., relativo al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e per apportare, nel contempo, alcune modifiche cartografiche finalizzate a dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili in sintonia con i commi 4 e 4bis dell’Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15 e predisporre due modifiche per opere pubbliche (eliminazione di una previsione di verde pubblico attrezzato che l’Amministrazione non intende più realizzare con conseguente stralcio necessario anche per evitare la reiterazione dei vincoli di esproprio e nuova previsione di un’area a verde pubblico attrezzato su terreno di proprietà pubblica), utili per adeguare e aggiornare lo strumento urbanistico al programma di governo del territorio comunale.

**COERENZA DELLA VARIANTE N.16 PER OPERE PUBBLICHE AL PRG DI FAI DELLA PAGANELLA CON GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL PUP**

In linea di principio non si rilevano nella **Variante n.16 per opere pubbliche** in oggetto azioni non coerenti con le strategie territoriali del PUP:

<b>INDIRIZZI PUP</b>	<b>VARIANTE n.16 AL PRG DI FAI</b>
<b>IDENTITÀ'</b> rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale del Trentino, valorizzandone la diversità paesaggistica, la qualità ambientale e la specificità culturale	la <b>Variante n.16</b> al PRG non è molto significativa in questo contesto, tuttavia la coerenza del PRG è assicurata dall'obiettivo generale della salvaguardia del territorio e del mantenimento della compattezza degli abitati, che consentono di conservare l'immagine tradizionale degli insediamenti nonché l'integrità del contesto agricolo circostante
<b>SOSTENIBILITÀ'</b> orientare l'utilizzo del territorio verso uno sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana e territoriale	la <b>Variante n.16</b> al PRG non è molto significativa in questo contesto, tuttavia la coerenza del PRG è garantita dall'obiettivo del mantenimento della compattezza degli abitati e del risparmio del territorio
<b>INTEGRAZIONE</b> consolidare l'integrazione del Trentino nel contesto europeo inserendolo nelle grandi reti infrastrutturali, ambientali, economiche e socioculturali	la <b>Variante n.16</b> al PRG non è molto significativa in questo contesto, tuttavia la coerenza è assicurata dalla presenza e valorizzazione degli insediamenti storici, meta di un crescente turismo legato alla riscoperta dei borghi antichi
<b>COMPETITIVITÀ'</b> rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività e le opportunità di sviluppo duraturo del sistema provinciale complessivo	anche in questo caso la <b>Variante n.16</b> al PRG non è molto significativa se rapportata a questo specifico indirizzo, tuttavia la risposta positiva alle esigenze di imprese e attività locali consente di aumentare la competitività economica delle stesse e di incentivarne la permanenza sul territorio

L'esame complessivo e il peso della variante passa attraverso il controllo preventivo dei possibili effetti ambientali prodotti dalla stessa, al fine di verificare preliminarmente:

- gli eventuali effetti diretti e indiretti sulle Invarianti del PUP;
- l'assoggettabilità delle opere previste alla procedura di VIA (Valutazione di Impatto Ambientale);
- il grado di **coerenza interna** rispetto al quadro delineato dal PRG;
- il grado di **coerenza esterna** rispetto alla pianificazione sovraordinata (PUP, PGUAP, ecc.);
- le motivazioni che hanno portato l'Amministrazione comunale a modificare le vigenti previsioni urbanistiche.

La tabella che segue, esplicita, nei confronti della variante proposta nell'ambito del PRG 2018, le tematiche oggetto di verifica, mettendo in evidenza la possibilità o meno di eventuali conseguenze e/o effetti significativi in relazione:

- ❖ alla tutela e recupero degli insediamenti storici;
- ❖ alla valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio montano;
- ❖ al dimensionamento residenziale;
- ❖ al rischio generato in rapporto al PGUAP;
- ❖ al sistema delle Invarianti del PUP;
- ❖ alle aree di protezione fluviale (ambiti fluviali) del PGUAP;
- ❖ al territorio sottoposto a Tutela Paesaggistico Ambientale.

N° Var.	Destinazione PRG vigente	Destinazione PRG variante 2018	Descrizione sintetica della variante e motivazioni
16	Area a bosco	Verde pubblico	La variante prevede una nuova area a verde pubblico attrezzato di circa 5380 mq, in località Valle dei Carpini su terreno di proprietà comunale. Il parco attrezzato si pone come naturale completamento del polo sportivo e ricreativo ivi esistente ed ha già ottenuto un informale assenso sia dal Servizio Foreste della Provincia (che ha comunque consigliato una preventiva verifica di carattere geologico), che dal Servizio per il Sostegno Occupazionale e per la Valorizzazione Ambientale, che ne curerebbe la realizzazione assieme al Comune.
<b>VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA</b>			<b>NON SOGETTA</b>
<p>in relazione agli impatti sulle finalità di conservazione dei SIC e delle ZPS ai sensi dell'art.39 L.P. 23/5/2007 n.11 Disposizioni provinciali di attuazione della direttiva 92/43/CEE del Consiglio dd.21/5/1992 e direttiva 79/409/CEE del Consiglio dd.2/4/1979</p>			in quanto trattasi di interventi che non producono effetti diretti e indiretti sull'area "Rete Natura 2000" presente sul territorio di Fai della Paganella, Sito di Importanza Comunitaria IT3120138 "GROTTA CESARE BATTISTI"
<b>VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DELLE OPERE ALLA PROCEDURA DI VIA (Valutazione di impatto ambientale)</b>			<b>NON SOGETTA</b>
<p style="text-align: center;"><b>Rif. Tab. A</b></p> <p>Decreto del Presidente della Giunta provinciale 22 novembre 1989, n13-11/Leg. "Regolamento di esecuzione della legge provinciale 29 agosto 1988, n.28 Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell'ambiente"</p>			in quanto l'opera prevista, per la sua natura ed entità non rientra tra quelle elencate nella Tabella A del D.P.G.P. 22 novembre 1989, n13-11/Leg.
<b>VERIFICA DI COERENZA INTERNA</b>			<b>NON SOGETTA</b>
Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente	<b>TUTELA E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI</b>		la variante in oggetto non interferisce con le misure di tutela previste dal PRG-IS vigente
	<p>Il PRG vigente del Comune di Fai disciplina gli interventi di tutela degli insediamenti storici attraverso la schedatura degli edifici e la determinazione di specifiche categorie di intervento. Ciò vale anche per gli edifici storici sparsi</p>		<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <span style="float: right;">NO</span>
<b>VERIFICA DI COERENZA INTERNA</b>			<b>NON SOGETTA</b>
Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente	<b>VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO</b>		La variante in oggetto interessa ambiti territoriali esterni alle zone montane e non interferisce con manufatti di edilizia tradizionale di montagna
	<p>Il Comune di Fai della Paganella non è dotato di Piano di valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio montano</p>		<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <span style="float: right;">NO</span>

<b>VERIFICA DI COERENZA INTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente	<b>DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</b>  Il Comune di Fai della Paganella rientra nell'elenco dei "comuni turistici" di cui all' art. 18 sexies della L.P. n 16/2005, ed ha attivato, nell'ambito della predisposizione della Variante 2013 al PRG, la verifica del dimensionamento residenziale secondo le indicazioni specificate dalla Provincia	La variante in oggetto non incide sul dimensionamento residenziale del PRG	
		<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b>	<b>NO</b>
<b>VERIFICA DI COERENZA ESTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PGUAP	<b>PGUAP</b>		
	<b>CLASSE DI RISCHIO PREVALENTE:</b> <b>R0</b>	<b>RISCHIO GENERATO DALLA VARIANTE:</b> <b>RISCHIO TRASCURABILE</b>	
	<b>CLASSE PREVALENTE DI PERICOLO:</b> <b>BASSA PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b>	<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b>	<b>NO</b>
<b>VERIFICA DI COERENZA ESTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PUP	<b>INVARIANTI</b>  La porzione di territorio oggetto di modifica urbanistica insiste limitatamente sul sistema delle Invarianti del Piano urbanistico provinciale, in quanto interessa una superficie boscata	<b>TUTELE PAESISTICHE</b>  La porzione di territorio oggetto di variante ricade, anche solo parzialmente, in area di Tutela Ambientale	
	<b>RETI ECOLOGICHE</b>  La porzione di territorio oggetto di variante non ricade in aree di protezione fluviale del PUP (ambiti fluviali del PGUAP)	<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b>	<b>NO</b>
	<b>LA VARIANTE N. 16 INTERESSA BENI DI PROPRIETA' COMUNALE SOGGETTI AD USO CIVICO</b>		

## 11. VARIANTE N.16 PER OPERE PUBBLICHE: VERIFICHE PREVISTE DALLA L.P. 6/2005

In sintonia con la legge provinciale **14 giugno 2005, n. 6 in materia di usi civici** e con la **Circolare n. 10 del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio** (Prot. n. 11211/08-D.16 dd. 13 ottobre 2008) relativa alle **note esplicative e agli adempimenti procedurali obbligatori** in merito ai lavori della **Conferenza dei servizi provinciali**, la **Variante n.16 per opere pubbliche al Piano regolatore del Comune di Fai della Paganella** deve essere sottoposta a verifica per valutare l'opportunità delle scelte urbanistiche in relazione al territorio comunale e ai relativi beni sottoposti al vincolo di uso civico e **“verificare l'insussistenza di soluzioni alternative alle opere previste che risultino meno onerose e penalizzanti per i beni di uso civico...”**.

La **Variante** in oggetto è stata dunque opportunamente raffrontata con lo strumento urbanistico vigente, con lo scopo di verificare la **variazione delle scelte urbanistiche** in relazione al territorio comunale sottoposto al **vincolo di uso civico**. Dall'esame è emerso che la Variante n.16 per opere pubbliche interessa parti del territorio comunale sottoposte al **vincolo di uso civico**:

N° Var.	Destinazione PRG vigente	Destinazione PRG variante 2018	Descrizione della Variante
16	Area a bosco	Verde pubblico	La variante prevede una nuova area a verde pubblico attrezzato di circa 5380 mq, in località Valle dei Carpini su terreno di proprietà comunale. Il parco attrezzato si pone come naturale completamento del polo sportivo e ricreativo ivi esistente ed ha già ottenuto un informale assenso sia dal Servizio Foreste della Provincia (che ha comunque consigliato una preventiva verifica di carattere geologico), che dal Servizio per il Sostegno Occupazionale e per la Valorizzazione Ambientale, che ne curerebbe la realizzazione assieme al Comune.

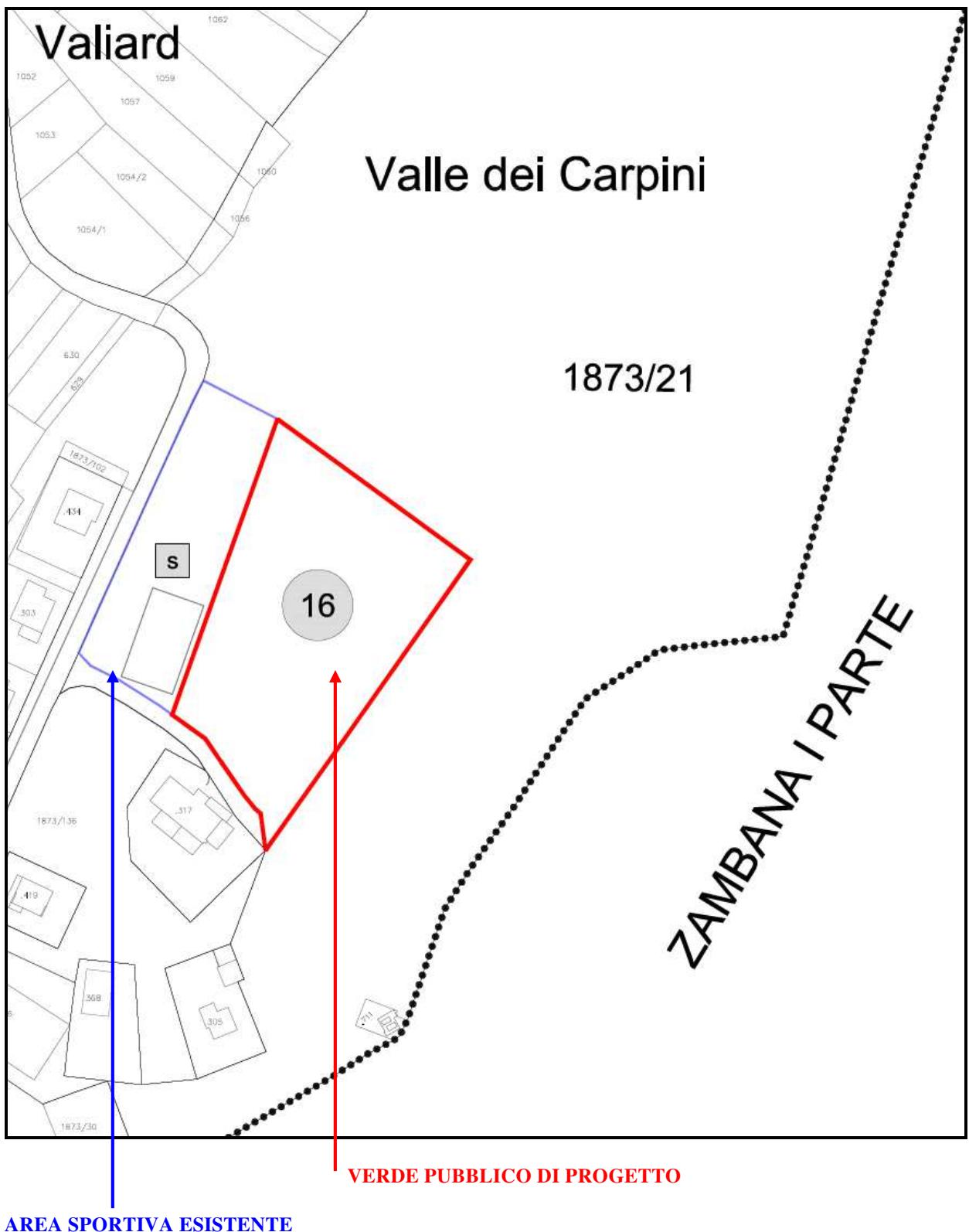
PROPRIETA' SOGETTA AD USO CIVICO	QUALITA' CATASTALE	SUP. CATASTALE mq.	<b>SUPERFICIE INTERESSATA DALLA VARIANTE (mq.)</b>
p.f.1873/21	bosco	689447	<b>5380</b>

La Variante n.16 in oggetto è stata sottoposta a verifica per valutare l'opportunità della scelta urbanistica in relazione al territorio comunale e al relativo bene (p.f.1873/1) sottoposto al vincolo di uso civico.

In particolare si nota che già in occasione di precedenti modifiche urbanistiche, la stessa p.f.1873/1 era stata utilizzata con finalità destinate alla collettività.

In tal senso il nuovo parco pubblico attrezzato previsto su di una porzione dell'area boscata, si pone come naturale completamento del polo sportivo e ricreativo già realizzato utilizzando una limitata superficie della p.f.1873/1.

**La verifica operata ha evidenziato l'insussistenza di soluzioni alternative alle opere o agli interventi previsti che risultino meno onerosi e penalizzanti per i beni gravati da uso civico.**



**ESTRATTO NTA DI RIFERIMENTO:**

**ART. 49 VERDE PUBBLICO**

Il piano individua in modo specifico e puntuale la localizzazione, con delimitazione, particolare nel tessuto urbano esistente o di progetto, delle aree a verde pubblico.

Tali aree sono classificate come VERDE ATTREZZATO.

**ART. 49.01 VERDE ATTREZZATO**

Le aree a verde attrezzato sono destinate alla creazione di giardini pubblici e parchi, integrati con zone attrezzate per il gioco, lo svago e lo sport.

Sono ammesse piccole attrezzature sportive non regolamentari, percorsi vita e pedonali, piste ciclabili e tutte le attività del tempo libero. In queste aree è ammessa la costruzione, per una sola volta, di ricoveri per attrezzi, locali legati alla manutenzione e fruizione del verde, spogliatoi e servizi igienici che non superino 60 metri quadrati di SUN e una H max di ml. 4,00. (1 piano fuori terra).

Nelle aree a verde attrezzato evidenziate in cartografia con il simbolo grafico dell'asterisco, qualsiasi intervento edificatorio è subordinato ai risultati di una specifica analisi geologica e al rispetto delle condizioni espresse per la difesa dai crolli rocciosi.

**ART. 56 AREA A BOSCO**

- 56.01 Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, secondo la definizione contenuta nelle disposizioni provinciali in materia, e destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale ed alla funzione produttiva rivolto allo sviluppo della filiera foresta-legno ed degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.
- 56.02 I piani forestali e montani articolano la superficie boscata in relazione alle diverse vocazioni che essa assume sotto il profilo della protezione idrogeologica, della produzione, dell'interesse scientifico, naturalistico e paesaggistico-ambientale e alla sua evoluzione, e individuano i boschi di pregio che costituiscono invarianti ai sensi dell'articolo 8 del PUP e normate nell'articolo 30 bis delle presenti norme.
- 56.03 Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani. Le aree a bosco, inoltre, possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi del comma 7 dell'articolo 38 delle Norme di attuazione del PUP, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti del PUP. Sono altresì ammesse le opere di infrastrutturazione del territorio di carattere generale ed i capanni di caccia (da realizzarsi secondo la Tabella in allegato). Sono quindi esclusi interventi che non siano direttamente ed esclusivamente connessi a tali attività.
- 56.04 Sono vietati nuovi insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.
- 56.05 Gli edifici esistenti alla data di approvazione del PUP 1987 potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, previo accertamento della consistenza da parte dell'UTC. Tali edifici possono essere utilizzati per residenza se a ciò già destinati, e magazzinaggio e per funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali, con il turismo, l'agriturismo e pubblici esercizi.
- 56.06 Ai fini di quanto stabilito dai commi precedenti, per edificio si intende soltanto quell'immobile che abbia caratteristiche di solidità, stabilità e durata in relazione ai materiali impiegati nella costruzione. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche tettoie e simili.
- 56.07 Le aree a bosco, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani e che costituiscono invarianti del Piano urbanistico provinciale, possono inoltre formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi del comma 7 dell'art. 38 delle Norme di attuazione del P.U.P. In tal caso si applicano le norme relative alle aree agricole di pregio contenute nell'art. 59 delle presenti norme.
- 56.08 L'area boscata, localizzata in corrispondenza della p.f. 2146/6 e su di una porzione della p.f.2146/1 di proprietà comunale, è destinata a deposito comunale materiali. Il progetto di infrastrutturazione ed apprestamento della zona, dovrà essere corredata da un'analisi sulla pericolosità geologica del sito che ne attesti la relativa sicurezza.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
DI DEFINITIVA ADOZIONE**

## 12. PREMESSA

Conseguentemente all'attuazione della delibera di prima adozione della Variante non sostanziale 2018 al PRG di Fai della Paganella, in adeguamento alle disposizioni della Legge provinciale n.15/2015 per il governo del territorio e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 06 dd. 20 marzo 2019, sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015.

In particolare la Variante e la deliberazione di adozione stessa, sono state depositate a libera visione del pubblico negli uffici comunali a partire dal giorno 09 aprile 2019 e per trenta giorni consecutivi, previo avviso pubblicato su di un quotidiano locale, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune di Fai della Paganella.

Chiunque ha potuto prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Contemporaneamente al deposito, la Variante 2018 è stata trasmessa alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per il previsto parere per la verifica di coerenza della variante adottata rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

In data 07 maggio 2019 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con nota di protocollo n. S013/2019/288467/18.2.2-2019-83, ha evidenziato che le differenze cartografiche all'interno del "Piano attuativo a fini generali PGR1" (loc. Ori-Paion), giustificate come ridisegno del PRG vigente sulla nuova base catastale, si configurano invece come nuove varianti cartografiche (nuove zonizzazioni), rispetto al PRG vigente disegnato sulla vecchia mappa catastale, richiedendo la correzione degli atti di piano con la conferma delle sole modifiche non sostanziali, conseguenti a lievi adeguamenti catastali. Nel merito sono state prodotte opportune controdeduzioni e integrazioni che il Comune di Fai della Paganella ha provveduto ad inoltrare al Servizio Urbanistica in data 4 giugno 2019, contenenti gli elaborati giustificativi relativi al citato piano attuativo. Il procedimento di approvazione è stato conseguentemente sospeso dal 07 maggio 2019 al 4 giugno 2019. Successivamente, con lettera di trasmissione pervenuta al Comune di Fai della Paganella in data 18 giugno 2019, Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha inviato il Parere n. 34/19 di data 18/06/2019.

Ai sensi dell'articolo 37, comma 8 della L.P. 15/2015, il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricezione del suddetto Parere per la verifica di coerenza rispetto al PUP, (e cioè entro il 17 agosto 2019) pena l'estinzione di diritto di procedimento.

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute e in rapporto al Parere del Servizio Urbanistica, viene ora definitivamente approvato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.

### **13. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRIMA ADOZIONE**

Conseguentemente alla attuazione della delibera di prima adozione della Variante non sostanziale 2018 al PRG di Fai della Paganella, adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 06 dd. 20 marzo 2019, non sono pervenute osservazioni entro il periodo di deposito stabilito dalla legge.

### **14. PARERE N. 34/19 (PRAT. 2625) DD. 18/06/2019 DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 37, commi 5 e 6, della L.P.15/2015, la Variante al PRG del Comune di Fai della Paganella è stata sottoposta, in data 06 giugno 2019, all'esame della **Conferenza di servizi**.

Nel Verbale N. 34/2019 dd. 18/06/2019, pervenuto al Comune di Fai in data 18/06/2019, sono sintetizzate, per punti, le varie questioni emerse, relativamente a:

- elaborati cartografici di piano
- aree agricole
- tutela del suolo
- tutela delle acque
- verifica preventiva del rischio idrogeologico
- verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico
- norme di attuazione.

Con la definitiva adozione, in sintonia con il Parere del Servizio Urbanistica, sono state apportate agli elaborati di Variante le dovute integrazioni e/o correzioni richieste, che vengono più avanti sintetizzate secondo i seguenti punti:

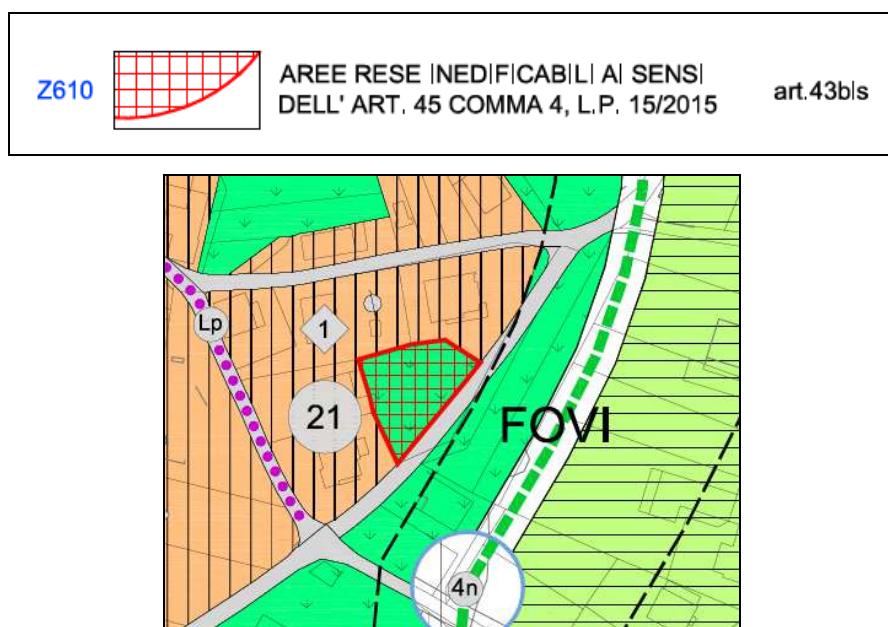
- cartografia;
- ridisegno del PRG sulla nuova mappa catastale;
- disciplina degli alloggi destinati alla residenza;
- norme di attuazione.

## CARTOGRAFIA

La cartografia, redatta secondo le specificazioni tecniche per l’“Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio” (approvate con DGP n. 2129/2008) è stata corretta secondo le varie note specifiche rilevate in fase istruttoria e conseguentemente sistemata in sintonia con l’ultimo aggiornamento del Prg-Tools. Sono stati controllati tutti i codici dei vari tematismi e verificate le simbologie nonché tutti i relativi rimandi agli articoli delle norme di attuazione.

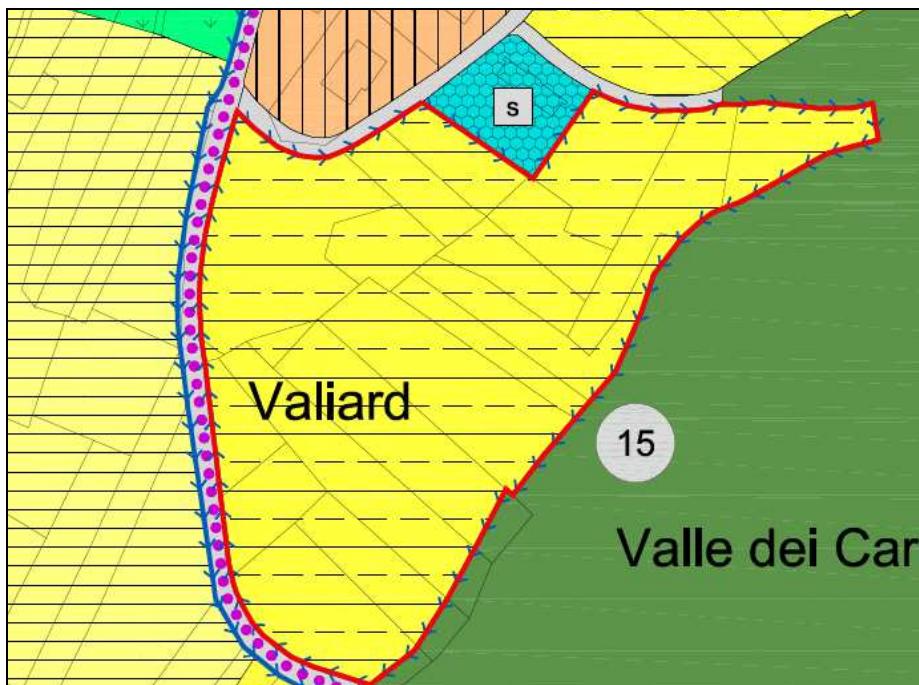
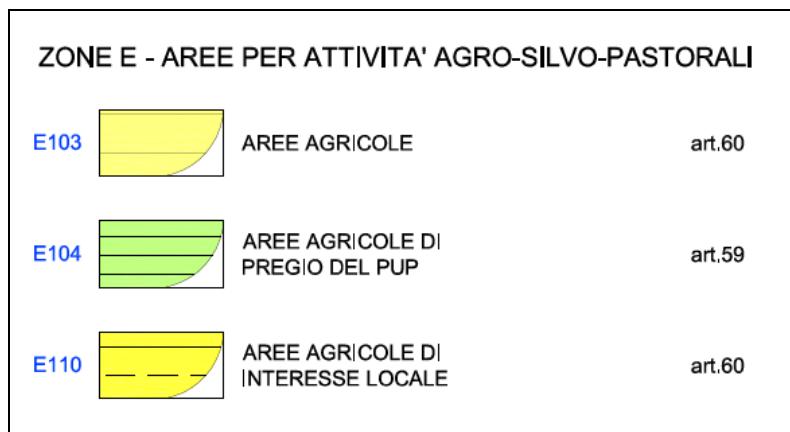
In particolare:

- ❖ per individuare le aree rese inedificabili ai sensi dell’art.45, comma 4, della L.P. 15/2015, è stato usato lo specifico retino individuato con lo shp Z610\_P:



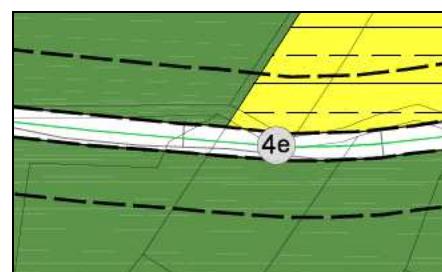
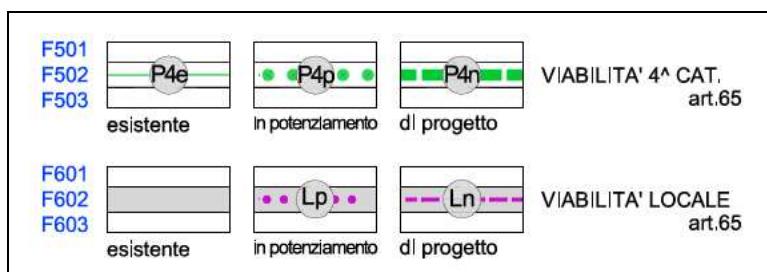
Estratto cartografia definitiva adozione: variante n.21

- ❖ sono state aggiornate tutte le aree agricole (anche se non oggetto di variante) rendendole coerenti con quelle del PUP:



Estratto cartografia definitiva adozione: variante n.15 - area agricola di interesse locale

- ❖ sono stati aggiornati il retino poligonale della viabilità principale e quello lineare della viabilità di 4^ categoria esistente:



- ❖ in merito alle discariche per rifiuti inerti, si evidenzia che la discarica denominata “Valle dei Carpini” è già correttamente riportata sulla cartografia di PRG ed individuata con specifico riferimento normativo all’art.64ter che ne vincola l’utilizzo:



Estratto cartografia definitiva adozione:

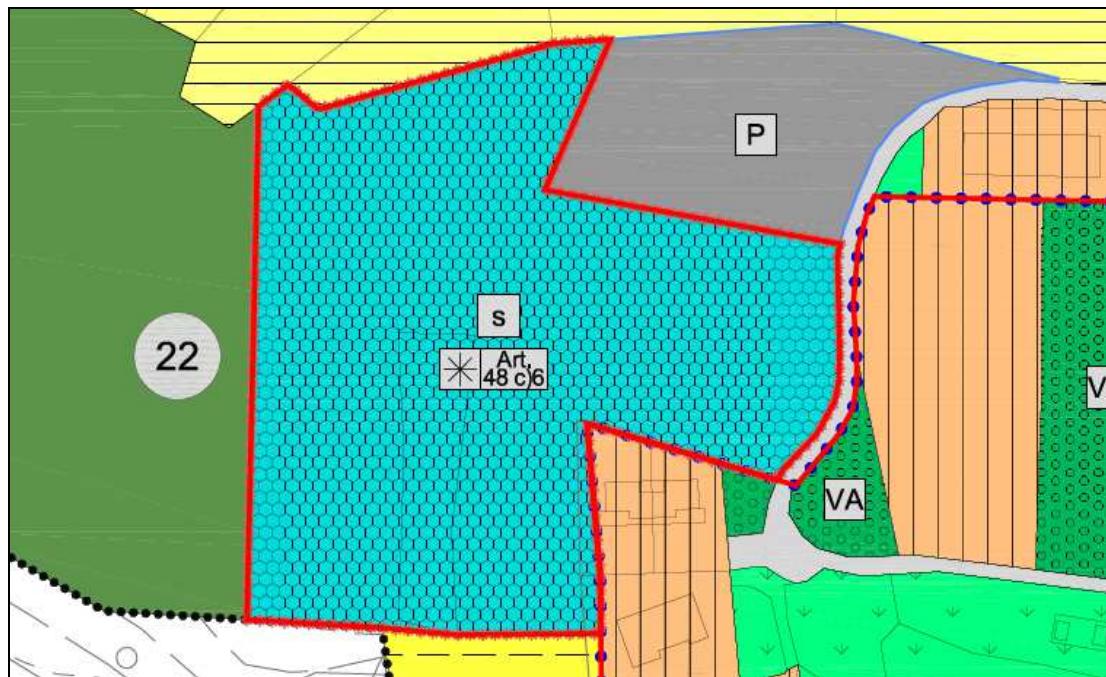
Ex discarica rifiuti inerti “Valle dei Carpini” ora area agricola di interesse locale con riferimento normativo  
all’art.64ter:

#### **EX DISCARICA INERTI IN LOCALITA' DOSSI**

Sulla tavola urbanistica B in scala 1:2000 del sistema insediativo, è evidenziata con apposita grafia l’ex discarica di inerti sita in località Dossi denominata “Valle dei Carpini”, oramai esaurita e ripristinata a zona agricola di interesse locale. Tale area è inedificabile. In sintonia con l’art. 102-quater del T.U.L.P. comma 11, nell’ambito della realizzazione della copertura superficiale finale, l’eventuale ricostituzione della copertura vegetale può prevedere anche la piantumazione di specie vegetali e colturali destinate a produzioni alimentari, umane e zootechniche, purchè:

- sia garantita l’integrità della struttura multistrato di copertura finale;
- sia costituito un idoneo strato edafico sotto l’aspetto quantitativo e qualitativo, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche delle specie vegetali coltivate nonché della coltura effettuata.

- ❖ in merito alla possibile conversione in area attrezzata per la sosta dei camper della zona sportiva dismessa di proprietà comunale situata in località Ori, ad ovest del Piano attuativo Ori-Paion, ed evidenziata in cartografia con specifico riferimento normativo al comma 6 dell'art.48, si è ritenuto opportuno, come richiesto dal Servizio Urbanistica, evidenziare anche graficamente tale ipotesi con la **nuova variante non sostanziale n. 22**:

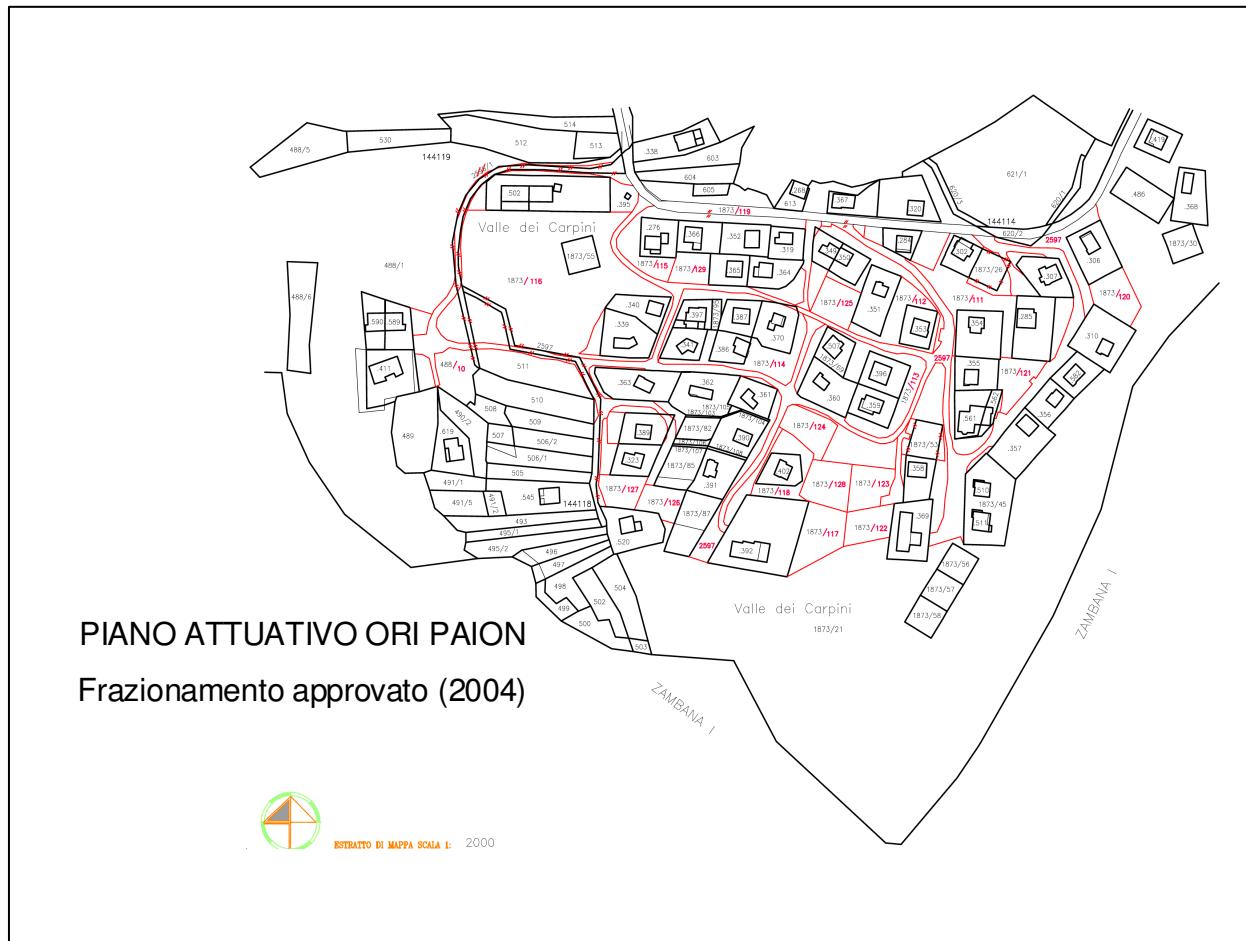


Estratto cartografia definitiva adozione

### RIDISEGNO DEL PRG SULLA NUOVA MAPPA CATASTALE

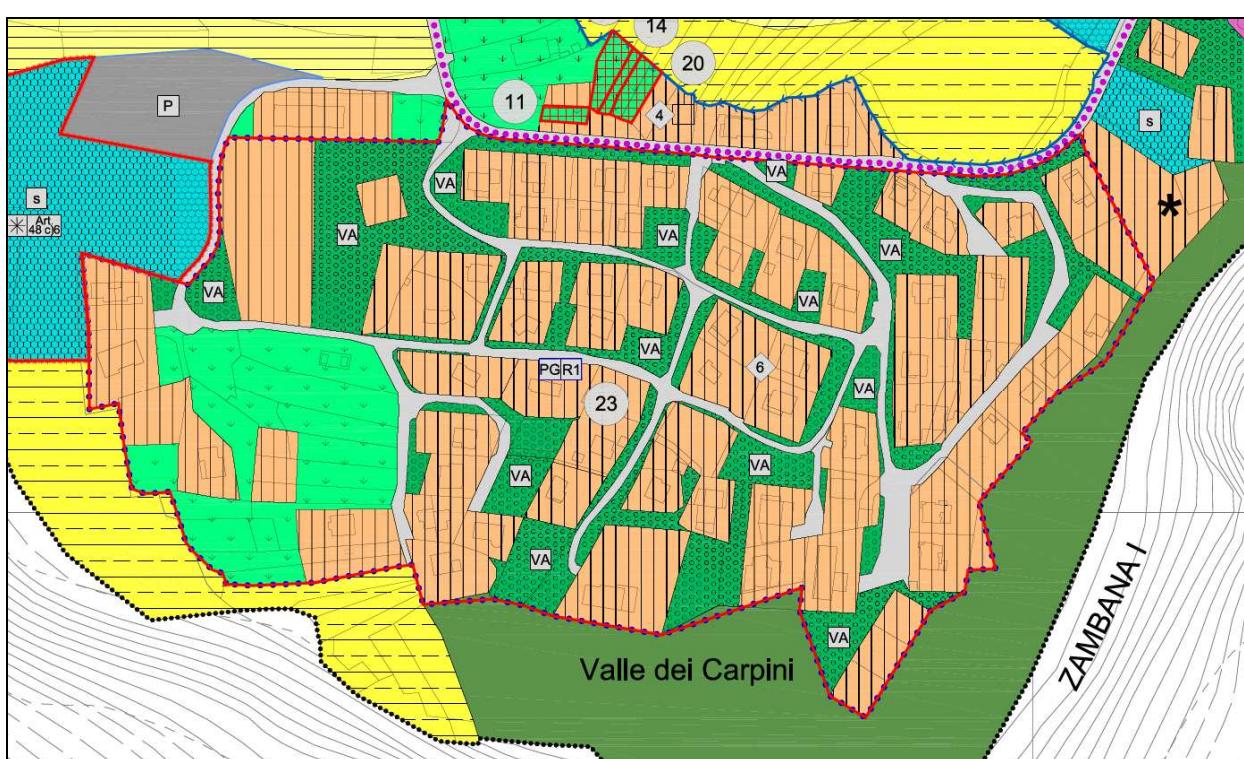
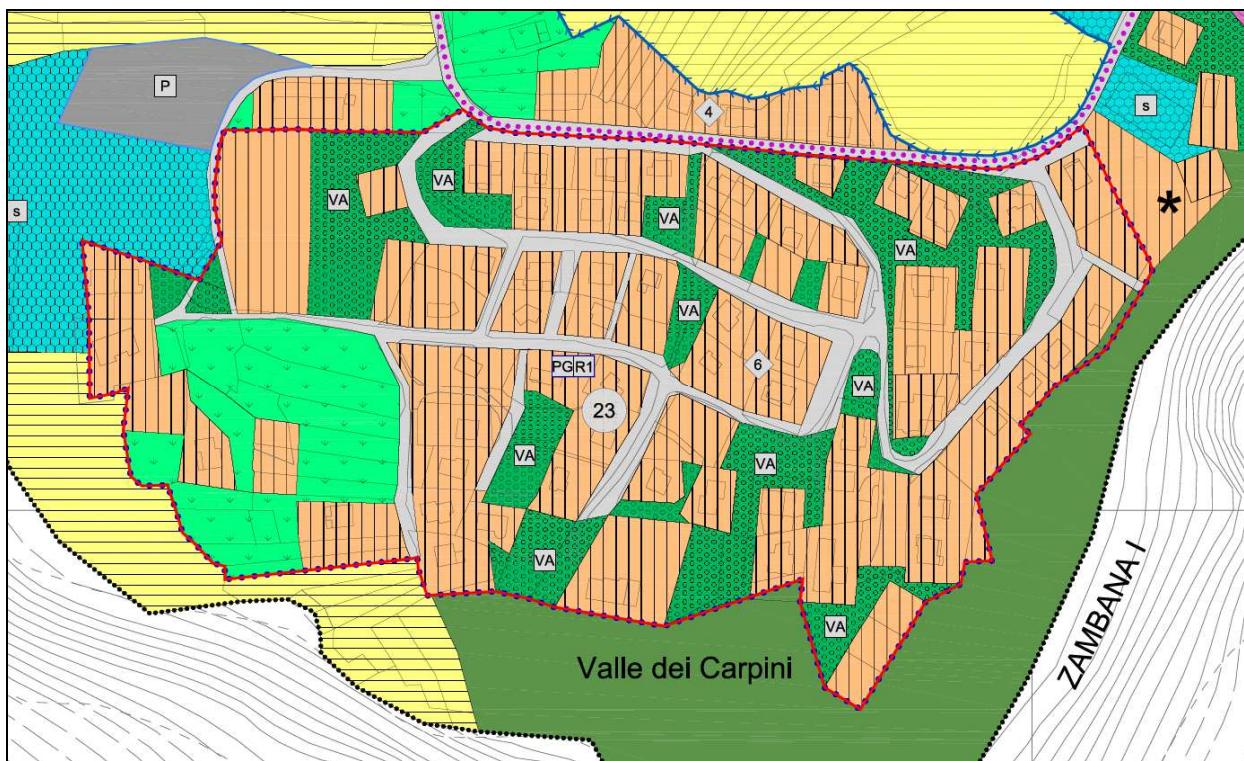
Per quanto riguarda il ridisegno del PRG VIGENTE sulla nuova mappa catastale, con particolare riferimento alle previsioni urbanistiche del piano attuativo a fini generali PGR1 situato in località Ori/Paion, e alle oggettive differenze di rappresentazione riscontrabili tra piano vigente disegnato sulla vecchia mappa catastale e piano vigente ridisegnato sulla nuova mappa catastale, si ribadisce qui quanto già espresso nell'elaborato integrativo e giustificativo consegnato dal Comune di Fai della Paganella al Servizio Urbanistica in data 4 giugno 2019. Le inevitabili differenze tra PRG vigente e PRG vigente ridisegnato, sono dovute soprattutto alla ridefinizione in mappa di alcune viabilità pubbliche (strade locali), di alcune zone a parcheggio e delle aree a verde pubblico (prevalentemente aiuole poste lungo le strade) che ora sono rispondenti alla realtà dei luoghi sia come forma che posizione.

D'altra parte tale identica situazione era già stata ratificata con l'approvazione del Piano attuativo stesso di iniziativa pubblica e del relativo rilievo plani-altimetrico nonché del tipo di frazionamento, approvati 15 anni fa con Deliberazione del Consiglio comunale n.37 dd. 25/11/2004:



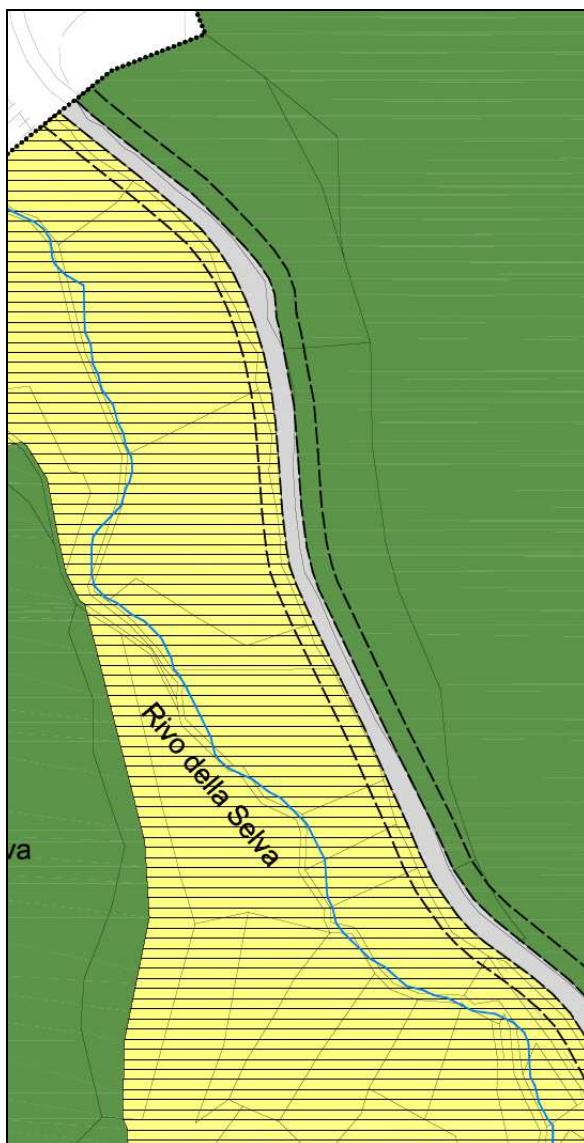
La nuova recente mappa catastale di Fai della Paganella ha dunque confermato senza alcuna modifica quell'assetto fondiario che il PGR1 aveva già precedentemente definito.

Trattandosi quindi di una consolidata situazione urbanistica attuativa già approvata, da tempo in vigore e corrispondente alla realtà fondiaria, tenuto conto che si tratta di aree a destinazione pubblica (viabilità, verde e parcheggi), si ritiene che le suddette differenze tra piano vigente e piano vigente ridisegnato possano rientrare nelle prerogative della variante urbanistica non sostanziale. Per tale motivo, in sede di definitiva adozione, l'intero perimetro del PGR1 è stato fatto coincidere con il perimetro della **nuova variante non sostanziale n.23** e raffrontato con il PRG vigente:

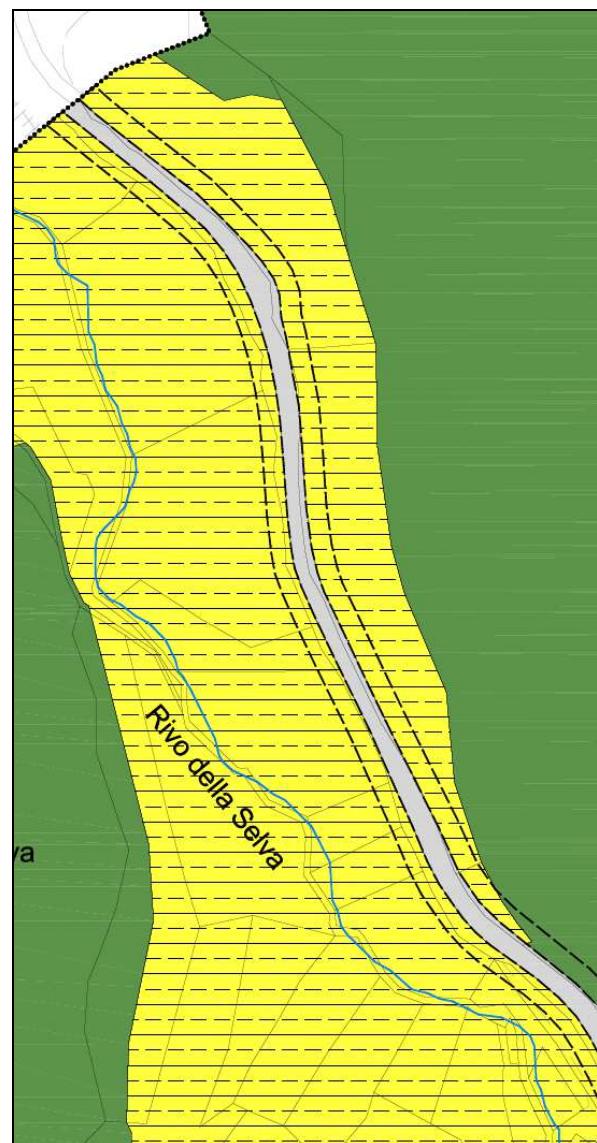


Sempre in merito al ridisegno del PRG 2015 vigente di Fai della Paganella sulla nuova base catastale numerica ufficiale e collaudata, si è potuto verificare che uno degli aggiornamenti apportati in un tratto a monte della viabilità principale esistente di 4<sup>^</sup> categoria (strada statale 421 per Cavedago), interessa proprietà private e quindi si configura come una variante sostanziale incompatibile con il presente procedimento di variante non sostanziale ai sensi dell'art.39, comma 2 della L.P. 15/2015.

Trattasi dell'area agricola di interesse locale che, con verifica da foto satellitare, era stata erroneamente proposta come area a bosco. Pertanto con la definitiva adozione della Variante 2018 tale rettifica viene stralciata e l'area inserita a bosco ritorna agricola di interesse locale:



estratto cartografia prima adozione



estratto cartografia definitiva adozione

## DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI ALLA RESIDENZA

Il Comune di Fai della Paganella è compreso nell'elenco dei comuni soggetti alla disciplina degli alloggi per il tempo libero e vacanze ai sensi della L.P. 16/2005 e con la Variante 2013 l'Amministrazione aveva individuato la relativa volumetria con proiezione al 2024.

L'art.130 della L.P. 15/2015 prescrive che: *“se il dimensionamento è stato previsto dal PRG, ma non è stato assegnato a specifiche previsioni insediative, esso è ridotto della metà e il consiglio comunale determina l'utilizzo di tale dimensionamento, destinandolo ad alloggi per il tempo libero e vacanze, anche attraverso il cambio d'uso di alloggi esistenti alla data di entrata in vigore di questa legge e destinati, alla medesima data, a residenza ordinaria”.*

Si sottolinea che con la Variante 2013 (approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 219 dd. 16 febbraio 2015) l'Amministrazione comunale aveva deciso di assegnare il dimensionamento (calcolato al 2024) a specifiche previsioni insediative. Infatti il comma 6 dell'art. 41bis delle NTA vigenti di Fai della Paganella, recita testualmente:

6. *A seguito dell'approvazione della L.P. 11 dicembre 2005, n°16, il Comune di Fai della Paganella ha provveduto alla determinazione del dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto a quelli destinati a residenza ordinaria. La volumetria complessiva (volume lordo fuori terra) per residenza ordinaria stabilita al 2024 è di 6.600 mc.. La volumetria complessiva (volume lordo fuori terra) per alloggi per vacanze è di 1.320 mc., corrispondenti al 20% di 6.600 mc. La volumetria (volume lordo fuori terra) totale (residenza ordinaria + alloggi per vacanze) stabilita per Fai della Paganella al 2024, risulta quindi di 7.920 mc.*

*La quantità di residenza destinata al tempo libero e vacanze nel Comune di Fai della Paganella viene concentrata su tutte le aree residenziali libere di proprietà comunale, nel rispetto delle quantità massime definite dal dimensionamento residenziale, fino ad esaurimento del contingente prestabilito dal Piano regolatore.*

Pertanto si ritiene che il Comune di Fai della Paganella abbia già a suo tempo assegnato a specifiche previsioni insediative la volumetria complessiva determinata nell'ambito del dimensionamento residenziale.

## NORME DI ATTUAZIONE

In merito alla **norme di attuazione predisposte per la definitiva adozione**, nel Parere del Servizio Urbanistica, sono stati evidenziati gli articoli che necessitano di alcuni aggiustamenti di carattere formale, relativamente ai necessari rimandi a specifiche parti della L.P.15/2015 o del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ciò in applicazione del principio di non duplicazione della disciplina urbanistica provinciale, sancito dal comma 2 dell'art.3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale stesso.

Per quanto riguarda la conversione degli indici edilizi, si conferma che nelle zone residenziali è stata stabilita, insieme all'altezza in numero di piani, l'altezza massima degli edifici in metri, intesa come altezza dei fronti. Il tema delle distanze tra edifici appare in tal senso relativamente semplificato, non essendo presenti a Fai della Paganella zone residenziali C di espansione e neppure altezze dei fronti superiori a metri 9,50.

Inoltre sono stati aggiornati in vari articoli i riferimenti alla Carta di sintesi geologica e alla Carta delle risorse idriche, come indicate dal Servizio Geologico e sistematati gli articoli relativi alle zone agricole, come suggerito dal Servizio Agricoltura e dallo stesso Servizio Urbanistica.

Pertanto nelle NA di PRG sono stati modificati o integrati i seguenti articoli:

art. 3 comma 1

art. 5 commi 1 e 4

art. 7 comma 2

art. 8

art. 11 comma 8

art. 12

art. 19

art. 20 comma 1

art. 21

art. 21 bis

art. 30 bis

art. 35

art. 35 ter

art. 40

art. 48

art. 52

art. 53 commi 1, 2 e 3

art. 56 comma 6

art. 57

art. 59

art. 60

art. 66

art. 88

art. 89

art. 102

art. 112

Inoltre sono stati ripristinati gli elenchi delle opere ammesse nelle varie categorie di intervento (articoli da 80 a 86), pur rinviando alle definizioni delle categorie stesse, sancite dall'art.77 della L.P.15/2015.

## **15. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2018**

La presente **Variante 2018** al PRG del Comune di Fai della Paganella, nella stesura predisposta per la **definitiva adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

- 1. Relazione Illustrativa unificata di prima e definitiva adozione**, comprensiva dell'esame del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n.34/19 e dell'elenco delle modifiche finali apportate alle cartografie e alle Norme di attuazione con la definitiva adozione;
- 2a. Norme di attuazione 2018** (stesura di raffronto tra NA PRG vigente, NA PRG prima adozione ed NA PRG definitiva adozione );
- 2b. Norme di attuazione 2018** (stesura finale definitiva adozione );
- 3. Relazione geologica** (predisposta in prima adozione per la variante n.16);
- 4. Relazione integrativa** (predisposta dopo la prima adozione in risposta alla nota di Prot. n. S013/2019/288467/18.2.2-2019-83 dd. 07/05/2019 del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio);
- 5. Cartografia:**
  - **Cartografie urbanistiche PRG Variante 2018 prima adozione con contorni delle modifiche apportate:** Sistema insediativo: Tavole 3A - 3B - 3C, in scala 1:2.000;
  - **Cartografie urbanistiche PRG Variante 2018 definitiva adozione con contorni delle modifiche apportate:** Sistema insediativo: Tavole 3A - 3B - 3C, in scala 1:2.000;

➤ **Cartografie insediamenti storici Variante 2018<sup>2</sup>:**

- Tavola n. 1 in scala 1: 1.000 - Inquadramento catastale: FAI
- Tavola n. 2 in scala 1: 1.000 - Inquadramento catastale: CORTALTA
- Tavola n. 3 in scala 1: 1.000 - Interventi: FAI
- Tavola n. 4 in scala 1: 1.000 - Interventi: CORTALTA
- Tavola n. 5 in scala 1: 1.000 - Numerazione edifici: FAI
- Tavola n. 6 in scala 1: 1.000 - Numerazione edifici: CORTALTA

---

<sup>2</sup> Cartografie aggiornate in seguito dell'adeguamento normativo alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale: tre unità edilizie (due nel centro storico di Cortalta e una in quello di Fai) passano dall'intervento di demolizione con ricostruzione del PRG-IS vigente a quello di ristrutturazione edilizia (Variante 2018).