

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

L.P. 04 agosto 2015 n. 15

**VARIANTE NON SOSTANZIALE 2021  
ACCOGLIMENTO DOMANDE DI INEDIFICABILITÀ  
VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA UNIFICATA  
STESURA CONCLUSIVA**

<b>IL CONSIGLIO COMUNALE</b>	<b>Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio</b>
<b>DELIBERA DI ADOZIONE PRELIMINARE</b>  <b>N. 16 dd. 26 maggio 2021</b>	<b>PARERE</b> <b>N. 23/21 dd. 01/09/2021</b> <b>Prat. 2874</b>
<b>DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE</b>  <b>N. 34 dd. 12 ottobre 2021</b>	<b>Prot. S013/2021/18.2.2-2021-73/GBE</b>  <b>e successiva comunicazione</b> <b>Prot. PAT/907182 dd.15/12/2021</b>
<b>Il Tecnico</b>	<b>La Giunta Provinciale</b>
<div style="border: 1px solid blue; padding: 10px; text-align: center;"><b>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO</b> <hr/><b>dott.arch. MANFREDI TALAMO</b> <b>ISCRIZIONE ALBO N° 272</b></div>	

## INDICE

### **PARTE PRIMA (ADOZIONE PRELIMINARE)** **pag. 2**

- 1. FINALITA' DELLA VARIANTE 2021**
- 2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2021**
- 3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2021**
- 4. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITA'**
- 5. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE**
- 6. DETERMINAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO MASSIMO DEGLI INTERVENTI DI CAMBIO D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE SU EDIFICI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE AI SENSI DELL'ART. 55 DELLA L.P. N. 6/2020**
- 7. VARIANTI NORMATIVE**
- 8. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE: VERIFICA DI INTERFERENZA CON LA CSP**
- 9. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE: RENDICONTAZIONE URBANISTICA**
- 10. VARIANTE N. 9 PER OPERE PUBBLICHE: VERIFICHE PREVISTE DALLA L.P. N. 6/2005**

### **PARTE SECONDA (DEFINITIVA ADOZIONE)** **pag. 46**

- 11. PREMESSA**
- 12. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE PRELIMINARE**
- 13. PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO N. 23/21 DD. 01 SETTEMBRE 2021 E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO**
- 14. NUOVA VARIANTE N. 11 PER OPERE PUBBLICHE: VERIFICA DI INTERFERENZA CON LA CSP E INTEGRAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA**

### **PARTE TERZA (STESURA CONCLUSIVA)** **pag. 68**

- 15. MODIFICHE CONCLUSIVE**
- 16. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**
- 17. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2021 PER OPERE PUBBLICHE (STESURA CONCLUSIVA)**

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **PARTE PRIMA**

### **(PRELIMINARE ADOZIONE)**

## 1. FINALITA' DELLA VARIANTE 2021

La nuova Amministrazione del Comune di Fai della Paganella ha avviato la presente **Variante cartografica e normativa non sostanziale 2021** con lo scopo di:

- dare risposta alle richieste di trasformazione di aree insediative in aree inedificabili in sintonia con i commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15;
- predisporre tre modifiche per opere pubbliche utili per adeguare e aggiornare lo strumento urbanistico al programma di governo del territorio comunale;
- definire il dimensionamento massimo degli interventi di cambio d'uso per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze su edifici esistenti da riqualificare (che non ricadono in aree destinate al fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 18 della L.P.n.15/2015), come previsto dall'art.55 “Riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanza” della L.P. 6 agosto 2020, n. 6 “Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2020 - 2022”;
- aggiornare gli articoli 3, 5, 22 e 27bis delle Norme di Attuazione di PRG, in seguito alla entrata in vigore della Carta Provinciale di Sintesi della Pericolosità (CSP), approvata dalla Giunta provinciale con Deliberazione n.1317 dd.04 settembre 2020;
- eliminare dalle Norme di Attuazione di PRG alcune incongruenze riscontrate in corrispondenza dell'art.50.02 “Piazza di progetto”, integrandone con l'occasione i contenuti.

Il PRG vigente del Comune di Fai della Paganella era stato approvato con **Deliberazione della Giunta Provinciale n° 1840 dd. 22 novembre 2019**, in adeguamento alla L.P. n.15/2015 e al Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (RUEP), con contestuali varianti per opere pubbliche ed accoglimento di una ventina di domande di inedificabilità.

Successivamente, in sintonia con l'art. 44, comma 3, della “Legge provinciale per il governo del territorio”, era stata avviata la procedura per la correzione di un errore materiale cartografico riscontrato sulle Tavole del sistema insediativo e infrastrutturale 3A - 3B - 3D dato che, nel ridisegno del piano sulla nuova mappa catastale, non era stata correttamente riportata un'area di tutela archeologica. La relativa documentazione era stata approvata dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 11 dd. 30 aprile 2020 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige (BUR n. 31 del 30 luglio 2020). Tale cartografia rappresenta dunque a tutti gli effetti il PRG vigente.

Con riferimento al comma 2 dell'art. 39 della L.P.15/2015 e al comma 3 dell'art. 55 della L.P.6/2020, la presente **Variante 2021** 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 2021**

La presente **Variante 2021** al PRG del Comune di Fai della Paganella, nella stesura predisposta per la **preliminare adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

- 1. Relazione Illustrativa**, comprensiva della descrizione delle varianti cartografiche e normative proposte, nonché della verifica con la CSP e della rendicontazione urbanistica per le tre varianti per opere pubbliche, oltre agli adempimenti previsti dalla L.P.6/2005 per la variante n. 9 per opere pubbliche;
- 2. Norme di attuazione 2021** (stesura di raffronto tra NA vigenti e NA modificate);
- 3. Cartografia urbanistica PRG vigente e cartografia urbanistica PRG Variante 2021:** Sistema insediativo: Tavola 3B in scala 1:2.000 (con i contorni V100 delle modifiche apportate con la Variante 2021).

## **3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2021**

In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2021**, preliminarmente 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, in forma digitale e digitalmente firmato unitamente alla Deliberazione di adozione preliminare, sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio sul portale Gestione Piani Urbanistici (GPU) per la prevista valutazione tecnica e, per conoscenza, 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 da parte della Giunta Provinciale.

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

In sintonia con i commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. n.15/2015, l'Amministrazione comunale di Fai della Paganella intende dare risposta alle nuove richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili, avviando così la necessaria variante al PRG:

***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 dei 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 fondiaria 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.*

Le **richieste di stralcio di aree edificabili esistenti** pervenute all'Amministrazione comunale di Fai della Paganella da parte della popolazione, sono state valutate 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;**
- **non a scapito di diritti di terzi.**

L'accoglimento delle domande di stralcio di aree insediative esistenti si è concretizzata con la proposta di trasformazione urbanistica delle superfici richieste in **aree a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità**: si tratta complessivamente di 3020 mq **2642 mq** circa di aree residenziali B di completamento oltre ad una **area per attività alberghiera** di circa **569 mq**.

Tutte le aree in oggetto risultano in sintonia con i requisiti indispensabili sopra menzionati (criteri). Nel rispetto del d.P.P. 14 settembre 2006, n.15-68/Leg., in materia di valutazione strategica degli strumenti di pianificazione urbanistica, è stato verificato che le ipotizzate varianti per inedificabilità non hanno effetti significativi sull'ambiente e quindi ricorrono le condizioni di esonero di cui al decreto sopra menzionato e conseguentemente le stesse modifiche non devono essere integrate con le specifiche valutazioni ambientali.

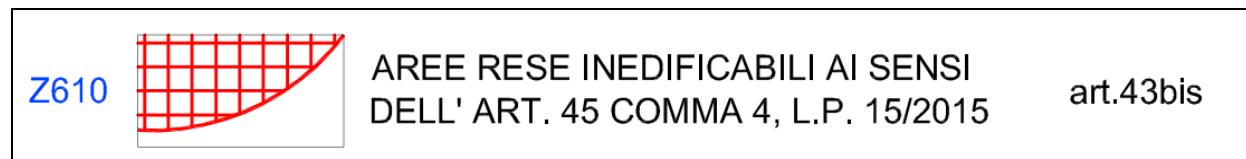
Le richieste di trasformazione di aree insediative in aree inedificabili, pervenute alla Amministrazione comunale di Fai della Paganella sono di seguito riassunte nella seguente tabella in ordine cronologico di protocollo:

Richiesta di protocollo n° / anno	Particelle fondiarie C.C. Fai	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie mq.	Ipotesi di nuova destinazione urbanistica (Variante 2021)	VARIANTE N°
2629 / 2018	784 (p.ed.)	Zona residenziale B di completamento (cartiglio 5)	624,16	Verde privato	5

Richiesta di protocollo n° / anno	Particelle fondiarie C.C. Fai	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie mq.	Ipotesi di nuova destinazione urbanistica (Variante 2021)	VARIANTE N°
837 / 2019 838 / 2019 839 / 2019	396	Area per attività alberghiera	569,28	Verde privato	4
1597 / 2020	345/2 346/2	Zona residenziale B di completamento (cartiglio 3)	585,46	Verde privato	3
3914 / 2020	586/1	Zona residenziale B di completamento (cartiglio 4)	261,10	Verde privato	6
4036/ 2020	604	Zona residenziale B di completamento (cartiglio 4)	238,04	Verde privato	7
1190 / 2021	326/1	Zona residenziale B di completamento (cartiglio 3)	941,71 609	Verde privato	1
1190 / 2021	338 339	Zona residenziale B di completamento (cartiglio 3)	324,57	Verde privato	2

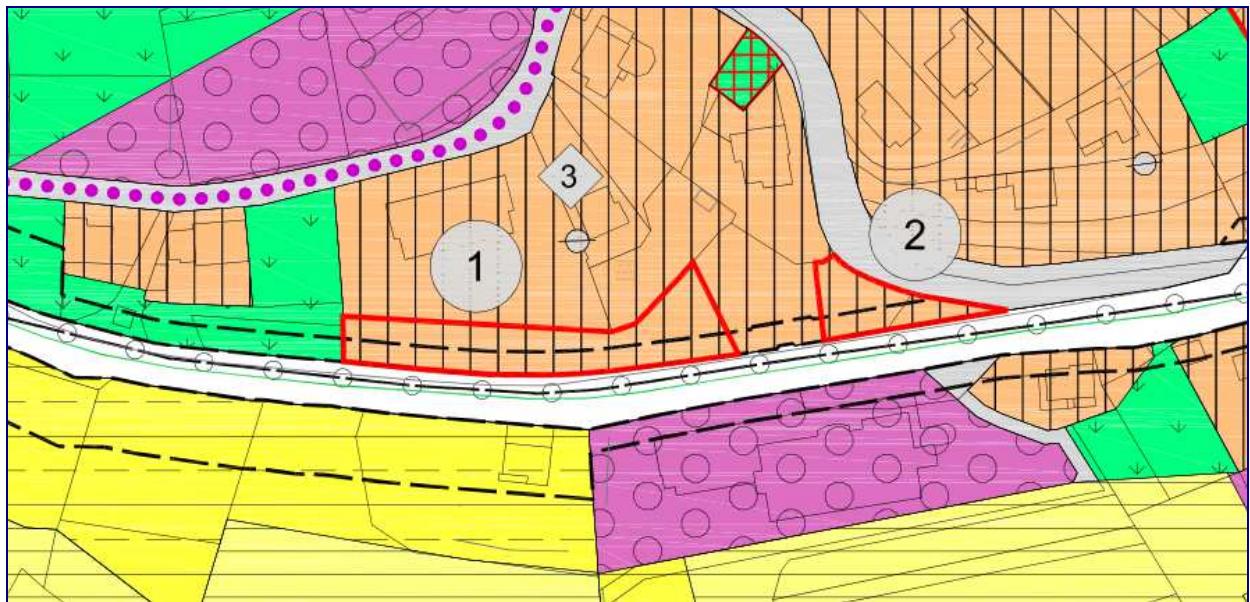
L'approvazione, da parte del Consiglio comunale di Fai della Paganella, delle richieste di trasformazione di aree edificabili esistenti in aree inedificabili, determinerà su di esse un **vincolo decennale di inedificabilità** a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante al PRG, come 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 apposita grafia 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.*



Seguono gli estratti di raffronto tra PRG vigente e PRG modificato (Variante 2021)

## VARIANTI n. 1 e 2

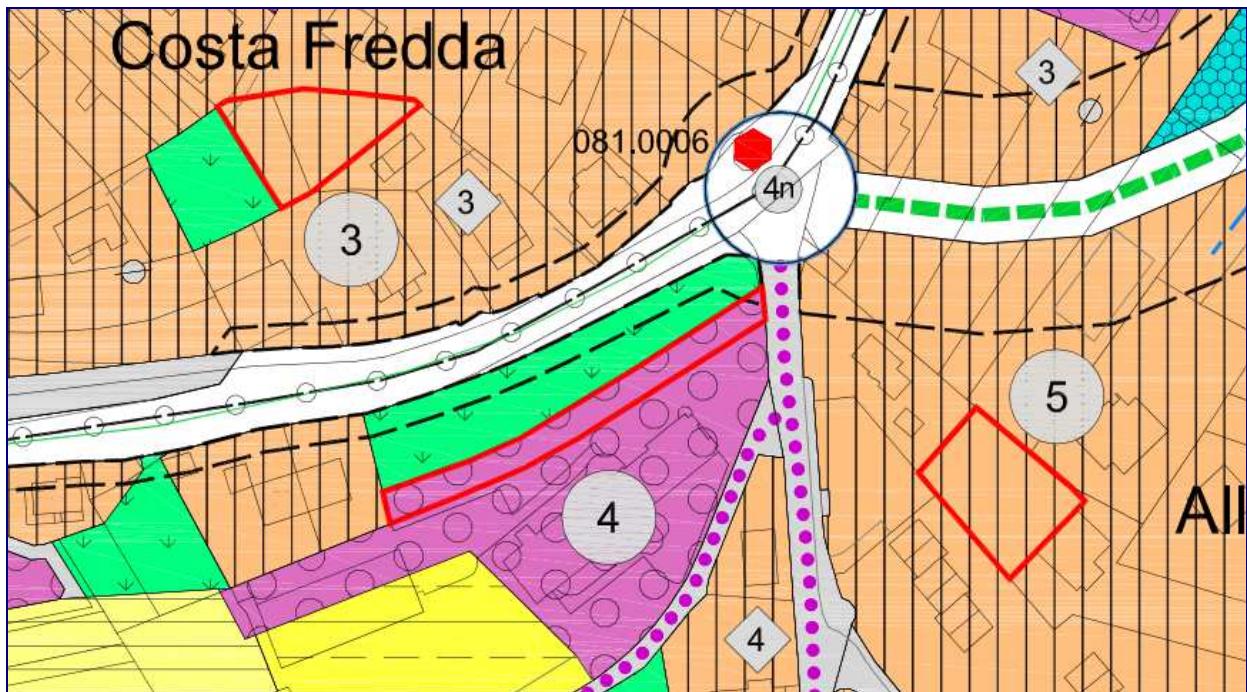


PRG VIGENTE

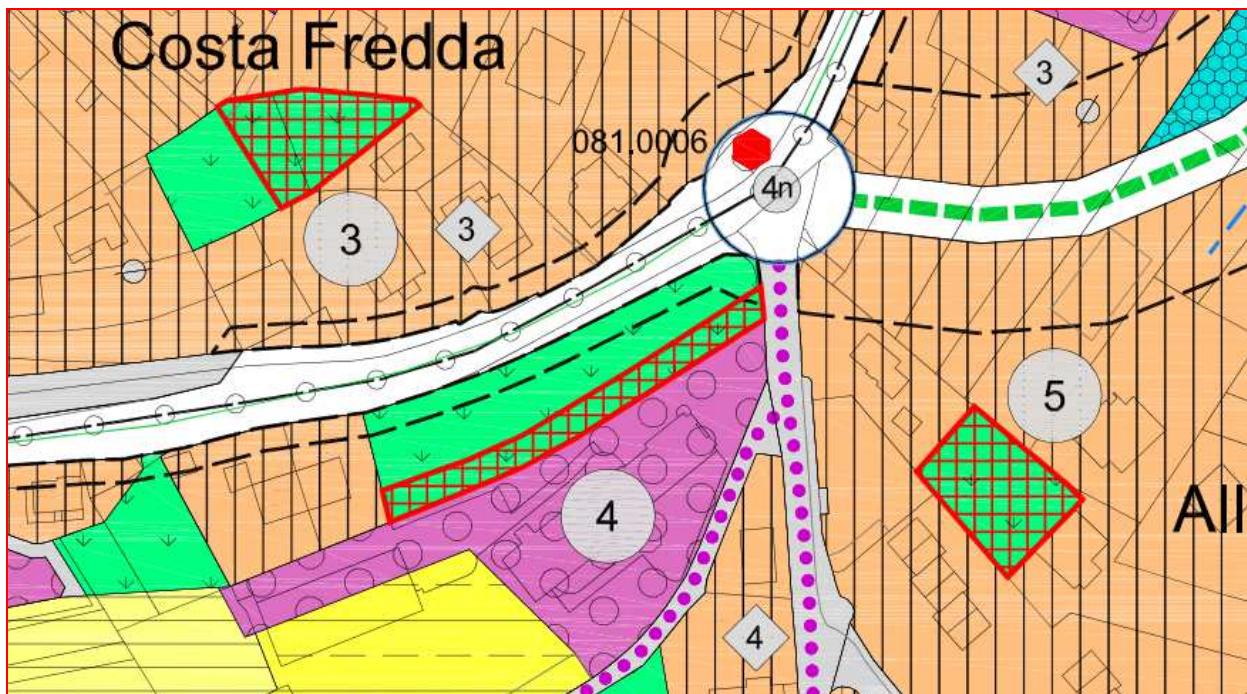


PRG VARIANTE 2021

### VARIANTI n. 3, 4 e 5

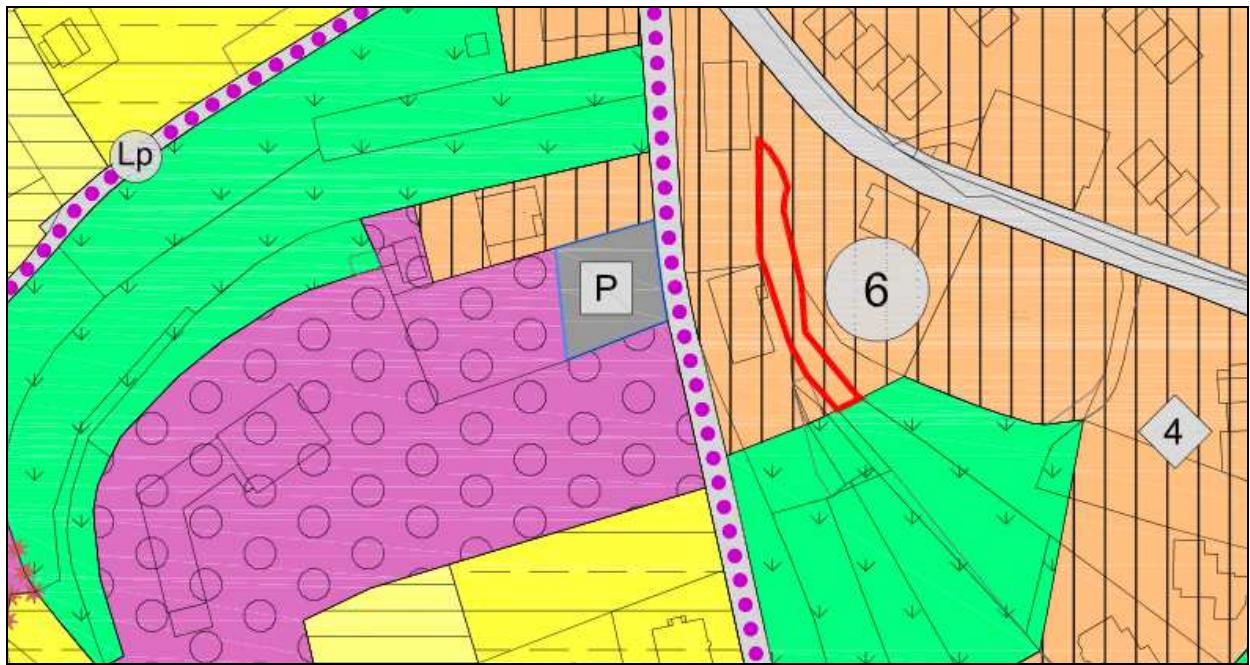


PRG VIGENTE

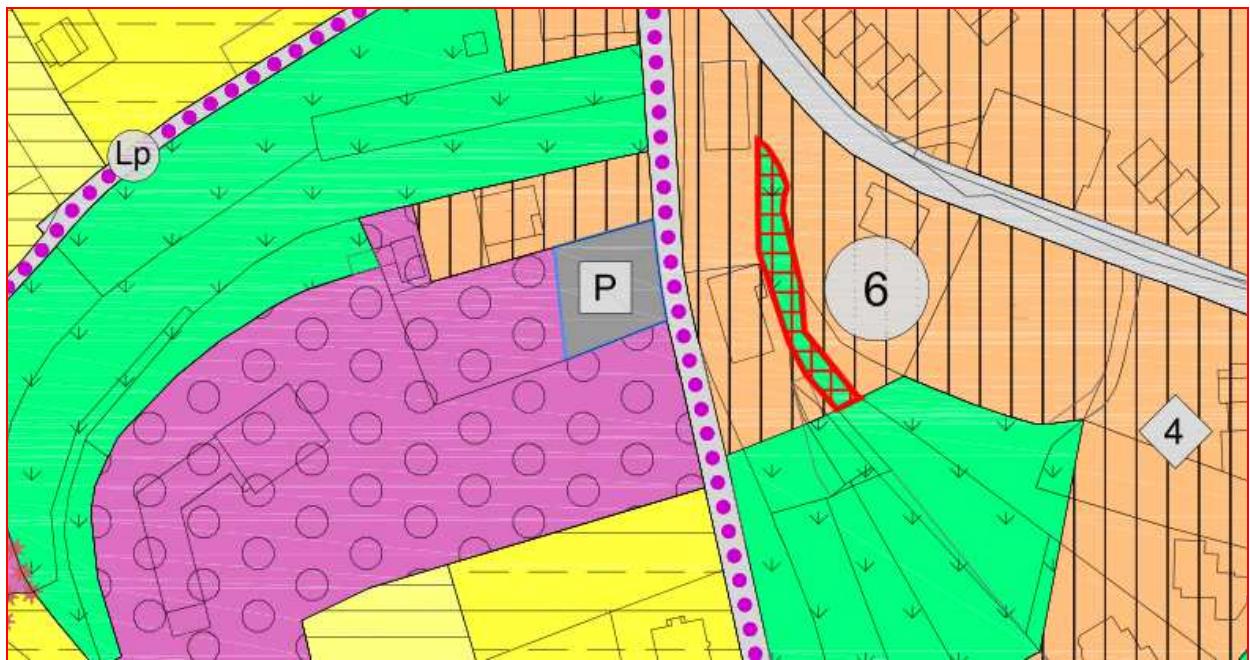


PRG VARIANTE 2021

## VARIANTE n. 6

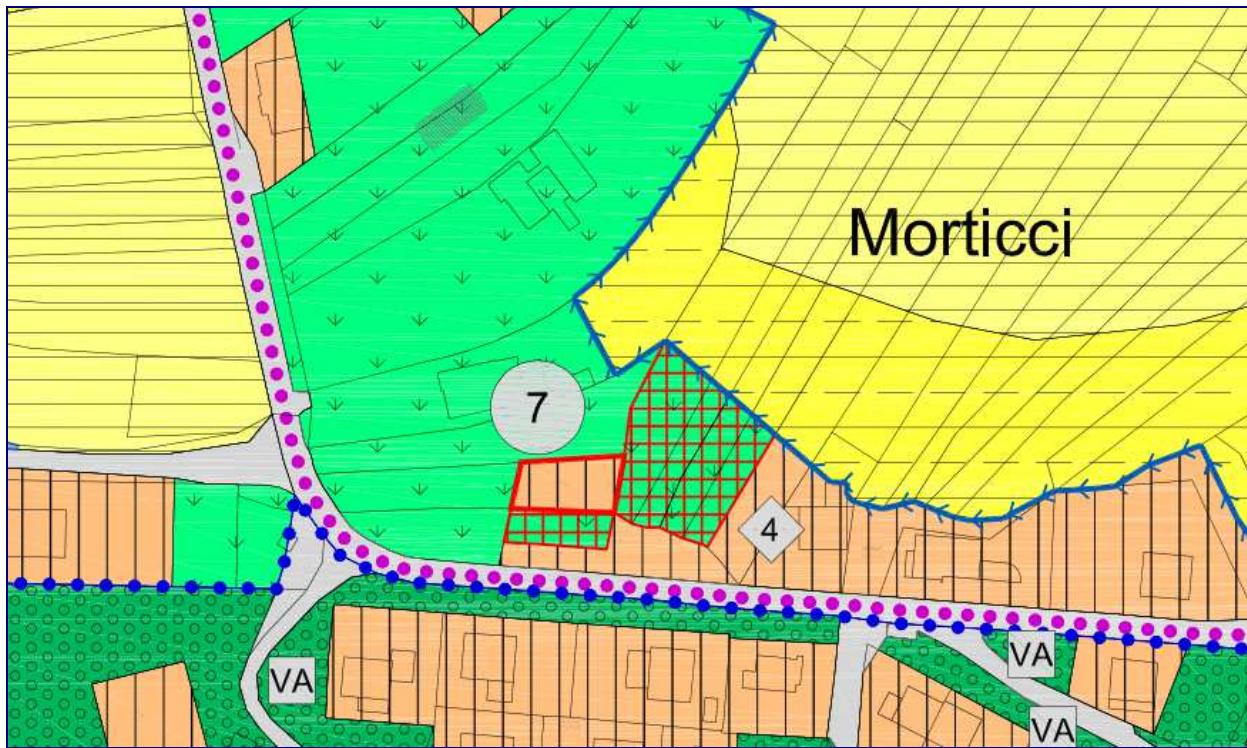


PRG VIGENTE

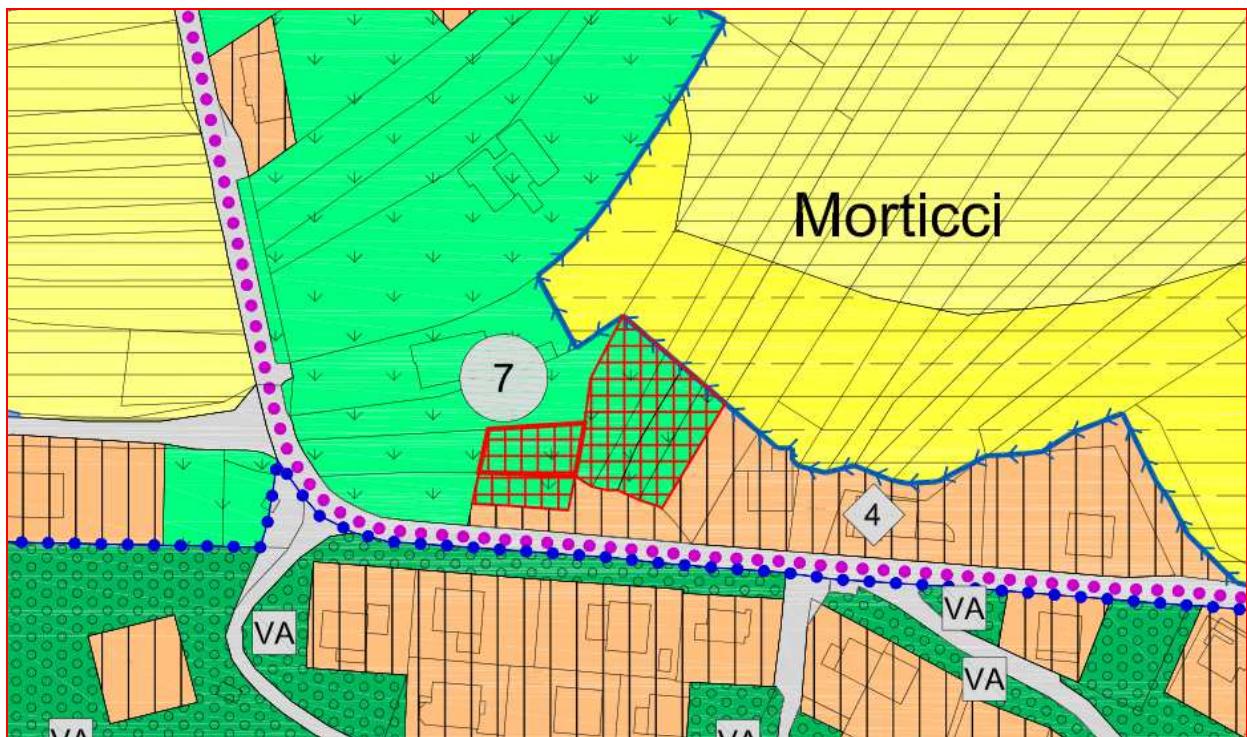


PRG VARIANTE 2021

## VARIANTE n. 7



PRG VIGENTE

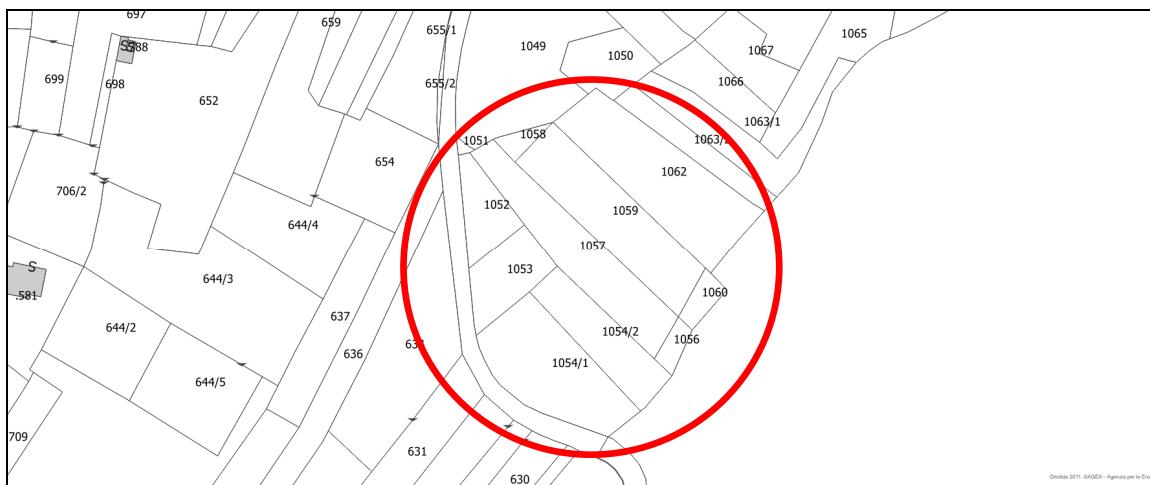


PRG VARIANTE 2021

## 5. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE

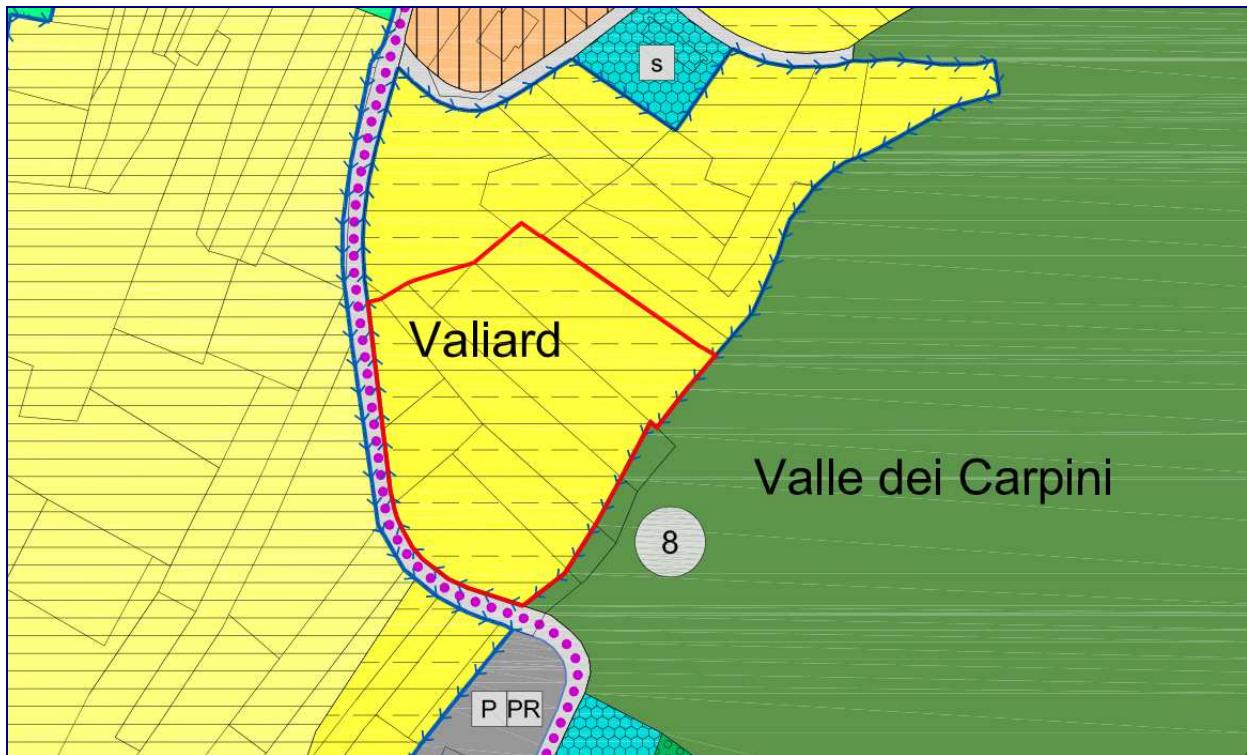
Come sottolineato in premessa, l'Amministrazione comunale di Fai della Paganella, nell'ambito dell'esercizio di governo del proprio territorio, ha proposto **3 varianti urgenti** (individuate in cartografia con i numeri **8, 9 e 10**) necessarie per rendere lo strumento urbanistico comunale più aderente al programma delle opere pubbliche.

La **Variante n. 8** prevede il parziale ripristino di una previsione urbanistica già modificata con la precedente Variante 2018 al PRG, riguardante una zona prima destinata a verde pubblico attrezzato, situata a sud-est dell'abitato di Fai in località Valiard su proprietà private e ora destinata ad area agricola di interesse locale. L'area, di circa **6.452 mq.**, si trova in corrispondenza dell'esistente parco giochi dotato di attrezzature per lo svago, che il Comune ha da tempo attrezzato su terreni privati in affitto convenzionato. L'Amministrazione comunale ritiene fondamentale il ritorno alla destinazione pubblica di tale area (verde pubblico attrezzato), anche in ragione degli interventi (recentemente programmati e messi a bilancio) di rinnovo e messa in sicurezza delle attrezzature.

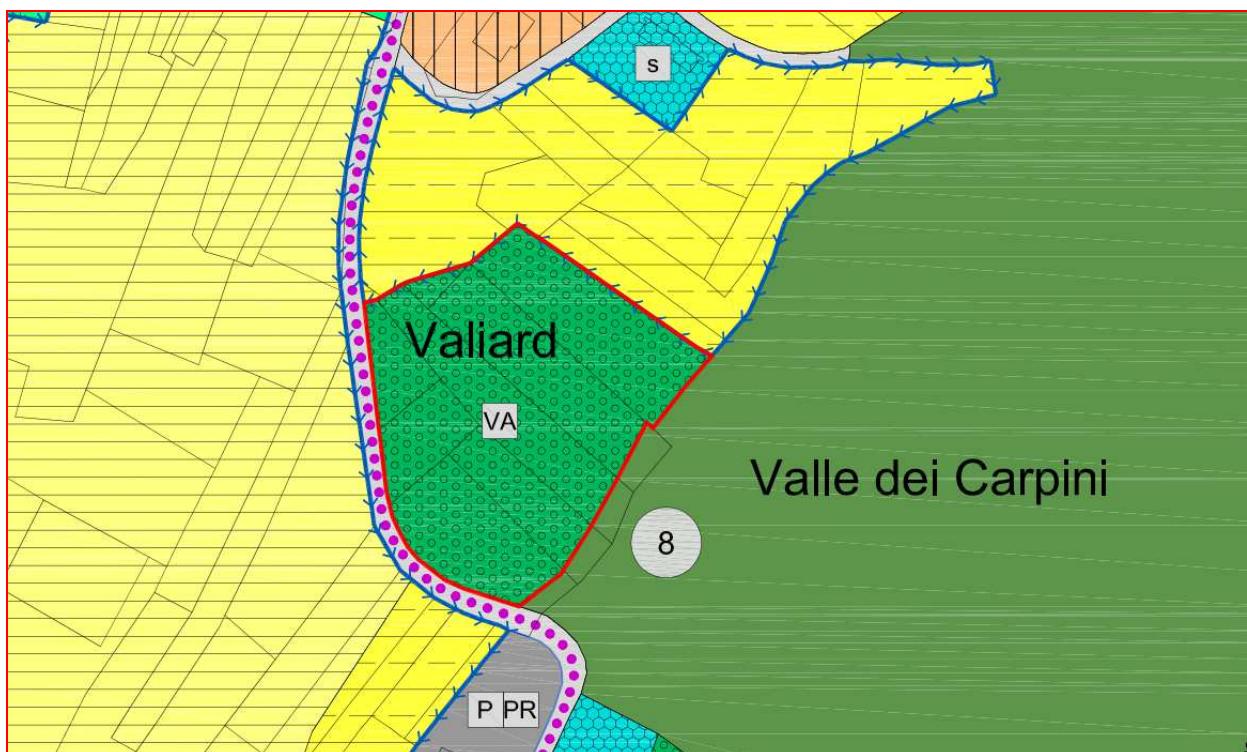


Ottobre 2011: GAGEA - Agenzia per le Infrastrutture e il Territorio

## VARIANTE n. 8

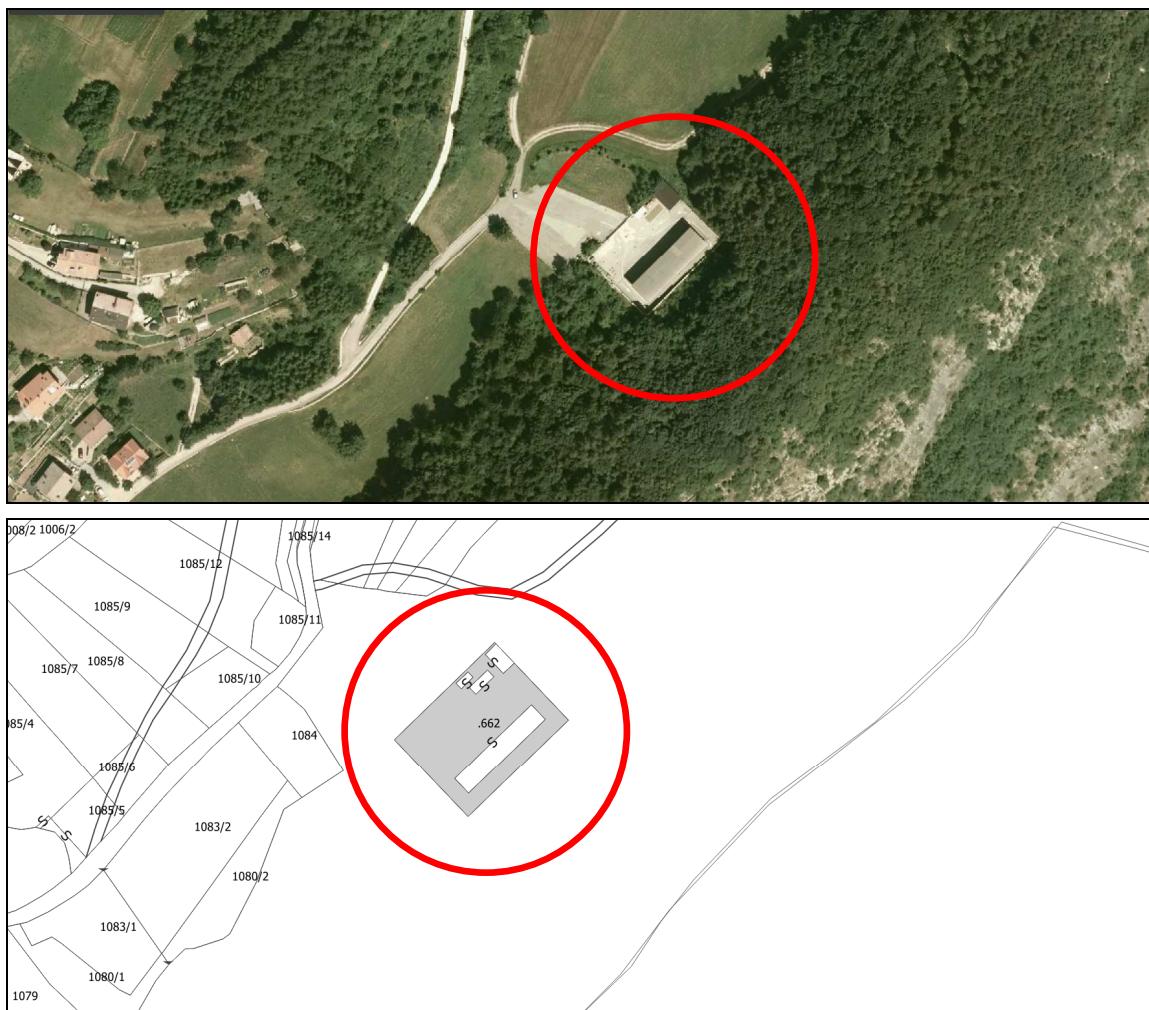


PRG VIGENTE

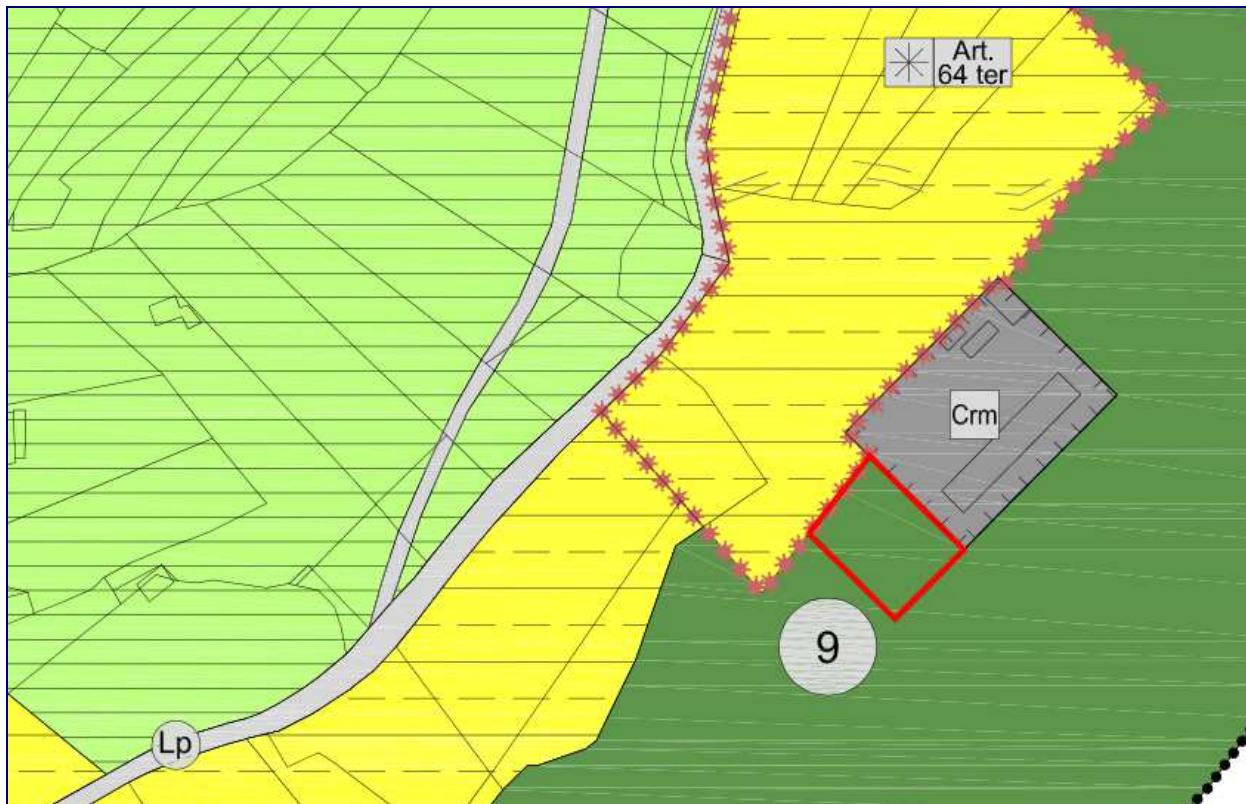


PRG VARIANTE 2021

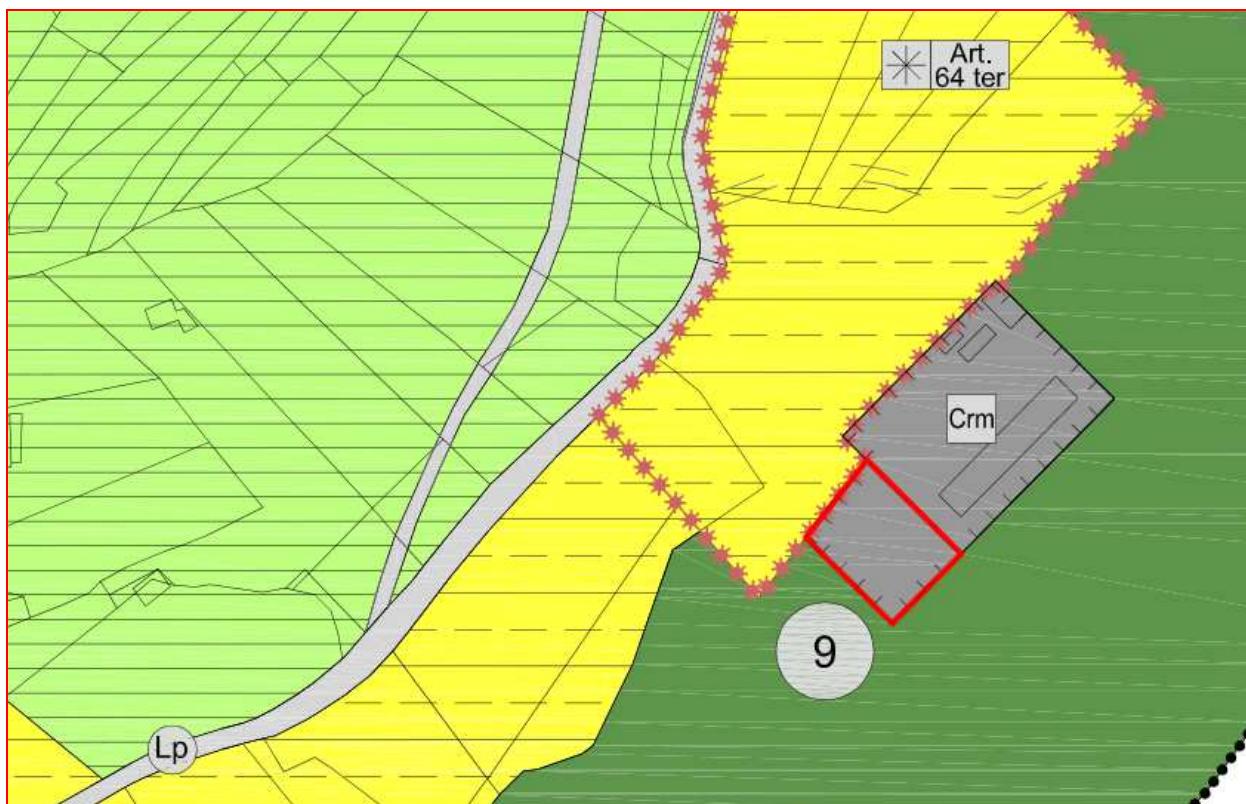
La **Variante n. 9** prevede l'ampliamento di circa **520,50 mq.** dell'area di proprietà comunale destinata a CRM (p.ed. 662 situata in località Valle dei Carpini) in corrispondenza del lato corto posizionato a sud-ovest, per una profondità di circa 20 metri, a scapito di una corrispondente porzione del vasto terreno boscato di proprietà comunale (p.f. 1873/2), soggetto ad Uso Civico. La modifica urbanistica risulta indispensabile e funzionale per il necessario allungamento della tettoia esistente che non risulta più adeguata a soddisfare le attuali esigenze, tipiche di un centro di raccolta materiali ben organizzato. Per le verifiche previste dalla L.P.n.6/2005 in merito ai beni soggetti ad Uso Civico, si rimanda al successivo punto 9. della presente Relazione Illustrativa. Nel merito di questa ipotesi di variante l'Amministrazione comunale ha recentemente contattato il Servizio Foreste della Provincia Autonoma di Trento, ottenendo un preliminare assenso alla trasformazione dell'area boscata. Si specifica inoltre che la variante in oggetto non interferisce con il perimetro della adiacente ex discarica di inerti situata in Località Dossi, regolata a sua volta dall'art. 64ter delle Norme di Attuazione di PRG.



## VARIANTE n. 9



## PRG VIGENTE



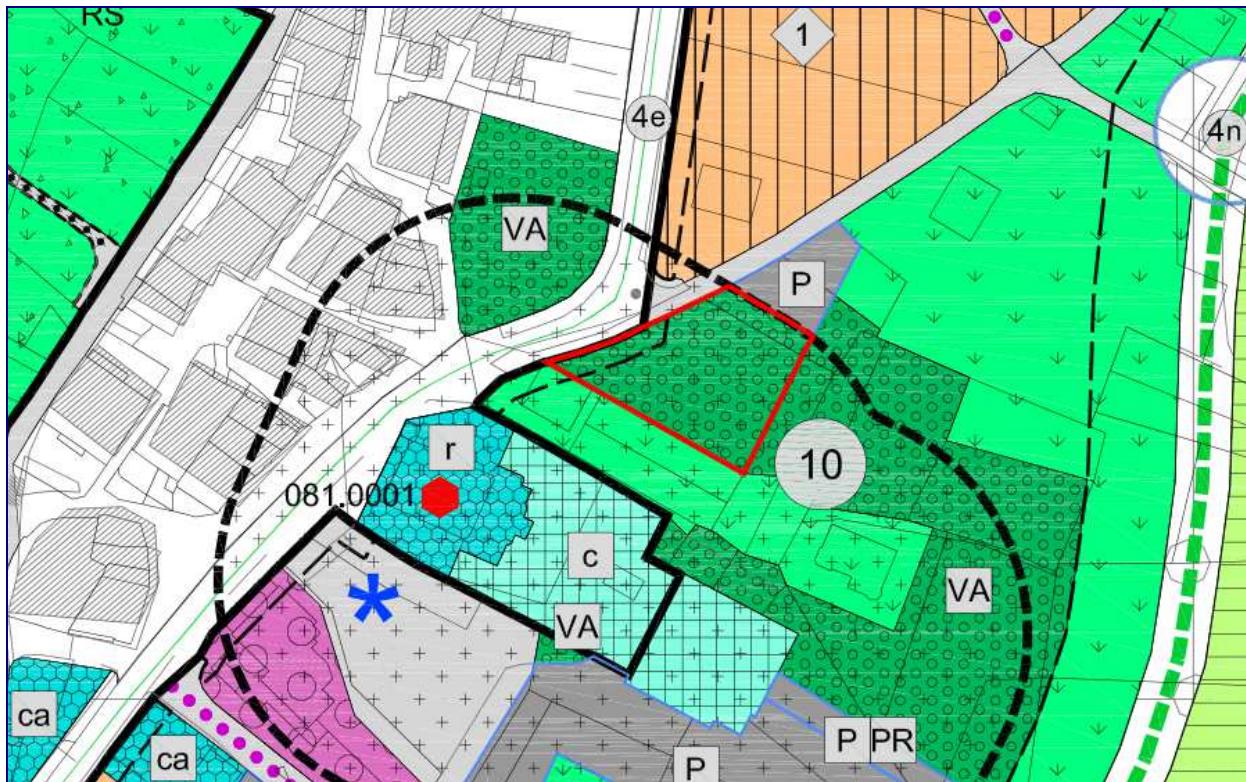
## PRG VARIANTE 2021

Infine la **Variante n. 10** prevede la trasformazione di una superficie di proprietà comunale di circa **1045 mq.** (situata in posizione strategica e centrale nei pressi della Chiesa di San Nicolò e già destinata a verde pubblico attrezzato) in zona a parcheggio pubblico di progetto, necessaria a soddisfare le esigenze di sosta delle autovetture soprattutto nel periodo di maggiore affluenza turistica ma anche nelle occasioni legate alle festività religiose ed a quelle inerenti le frequentazioni del cimitero. L'area risulterà altresì funzionale alle future occasioni di incontro che verranno determinate dalla nuova piazza in via di realizzazione.

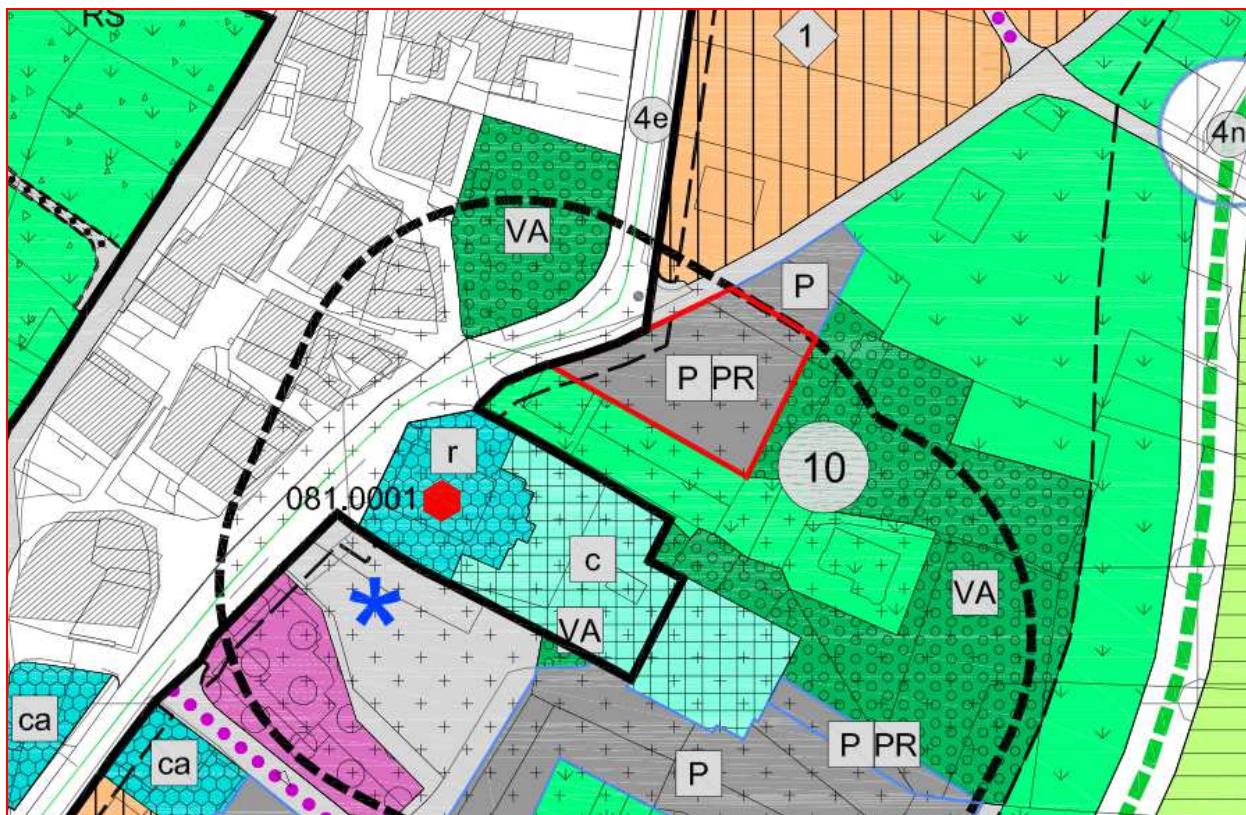


Si prevede che l'area destinata a parcheggio di progetto, corrispondente alla p.f. 838, si unisca con il piccolo parcheggio già previsto da anni sui limitrofi terreni privati (pp. ff. 840/1 e 840/2). Per tale motivo la variante prevede di trasformare in parcheggio di progetto anche la piccola striscia di verde pubblico attrezzato (porzione della p.f. 840/1 di circa 118 mq.) posta a confine con la p.f. 838 medesima.

## VARIANTE n. 10



## PRG VIGENTE



## PRG VARIANTE 2021

## **6. DETERMINAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO MASSIMO DEGLI INTERVENTI DI CAMBIO D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE SU EDIFICI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE AI SENSI DELL'ART.55 DELLA L.P.N.6/2020**

Premesso che in sintonia con la L.P. 11 dicembre 2005, n°16, il Comune di Fai della Paganella aveva a suo tempo provveduto alla determinazione del dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto a quelli destinati a residenza ordinaria e che la volumetria complessiva per **residenza ordinaria** stabilita al **2024** riportata nell'art.41bis delle Norme di PRG risulta di **6.600 mc.** mentre quella per **alloggi per vacanze** risulta di **1.320 mc.**, a seguito dell'approvazione della L.P. 6 agosto 2020, n. 6 “Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2020 - 2022”, il Comune di Fai della Paganella, in sintonia con l'art. 55 della legge medesima intitolato “Riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanza”, ha ora definito **il dimensionamento massimo degli interventi di cambio d'uso per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze su edifici esistenti da riqualificare** (che non ricadono in aree destinate al fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 18 della L.P.n.15/2015) entro il contingente pari al 10 per cento del dimensionamento per residenza ordinaria così come individuato dal comma 6 dell'art.41bis delle Norme di Attuazione di PRG “Disciplina degli alloggi destinati a residenza”.

Il contingente aggiuntivo, determinato percentualmente rispetto alla volumetria complessiva per **residenza ordinaria** corrisponde dunque a **660 mc.** Il suo utilizzo potrà avvenire esclusivamente con le modalità e con le finalità stabilite dall'art.55 della L.P. 6 agosto 2020, n. 6.

In particolare il cambio d'uso sarà ammesso solo se parte di un intervento di recupero dell'edificio ai sensi dell'articolo 77, comma 2, della legge provinciale per il governo del territorio 2015, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, prevista dall'articolo 77, comma 1, lettere a) e b), della legge provinciale per il governo del territorio 2015, che comporti il miglioramento della classe energetica fino al raggiungimento della classe

superiore a quella obbligatoria e la riqualificazione del medesimo sotto il profilo architettonico e paesaggistico. Quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, la riqualificazione è soggetta a parere obbligatorio e vincolante della commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC).

In sintonia con l'art. 55 della L.P. 6 agosto 2020, n. 6, la Delibera consiliare di approvazione del presente dimensionamento viene assunta antecedentemente al 31 dicembre 2021.

## 7. VARIANTI NORMATIVE

Le vigenti Norme di attuazione di PRG risultano aggiornate alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (RUEP) ed approvate quindi anch'esse con la Deliberazione della Giunta Provinciale n° 1840 dd. 22 novembre 2019.

Esse vengono ora modificate contestualmente alla Variante 2021 per opere pubbliche con l'intento di:

- integrare l'art.41bis Disciplina degli alloggi destinati a residenza, per adeguarlo a quanto definito nel precedente punto 6.;
- aggiornare gli articoli 3, 5, 22 e 27bis delle Norme di Attuazione di PRG, in seguito alla entrata in vigore della Carta Provinciale di Sintesi della Pericolosità (CSP), approvata dalla Giunta provinciale con Deliberazione n.1317 dd.04 settembre 2020:
  - art. 3 Lettura del Piano - Definizioni puntuali
  - art. 5 Attuazione del Piano
  - art. 22 Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP)
  - art. 27bis Recupero dei muri a secco per terrazzamento agricolo;
- eliminare alcune incongruenze riscontrate in corrispondenza dell'art.50.02 “Piazza di progetto”, integrandone con l'occasione i contenuti proponendo la realizzazione di un manufatto di servizio, funzionale alla futura ottimale localizzazione del Punto Informativo Turistico che, attualmente, è situato in locali appositamente affittati.

Per le modifiche apportate agli articoli 3 - 5 - 22 e 41 bis, si rimanda direttamente al fascicolo delle Norme di Attuazione predisposto nella stesura di raffronto tra norme vigenti e norme adottate.

Per quanto riguarda invece l'integrazione dell'art.50.02, di seguito si espongono le modifiche apportate.

L'articolo **50.02** appartiene più in generale al Capitolo II delle NA, SERVIZI ED INTERVENTI PUNTUALI, ed è direttamente e logicamente collegato con gli articoli **50** e **50.01** che lo precedono e con l'articolo **50.03** che lo segue:

### ***ART. 50***

#### ***INTERVENTI PUNTUALI***

*All'interno degli abitati, centri storici compresi, e delle loro previste espansioni, il P.R.G., oltre alle aree per nuovi servizi pubblici, indica con apposita simbologia una serie di interventi puntuali comprendenti opere di interesse pubblico incidenti su aree, atte ad elevare il tono dell'ambiente fisico circostante e/o ad incrementare il livello di vita associata. Detti interventi puntuali riguardano:*

### ***ART. 50.01***

#### ***A) PIAZZA DA SISTEMARE E VALORIZZARE***

*Si tratta della sistemazione e valorizzazione di piazze esistenti da attrezzare mediante la creazione di aree di sosta e di ricreazione, con fontane e panchine, pavimentazione stradali, riordino della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile) e delle aree di parcheggio, illuminazione, piantumazioni arboree ecc.*

### ***ART. 50.02***

#### ***B) PIAZZA DI PROGETTO***

*Si tratta della formazione di nuove piazze da creare nei modi e nei metodi di cui al comma precedente e secondo le seguenti indicazioni:*

- a) la valorizzazione di assi forti commerciali da creare ex novo;
- b) la realizzazione di parcheggi in superficie o sotterranei ai bordi o all'interno della nuova piazza da creare;
- c) introduzione facoltativa di masse arboree compatte o di filari alberati all'interno o ai margini della piazza a fini paesaggistici;
- d) operazioni di ritocco alla viabilità esistente in connessione con la piazza da creare.

### ***ART. 50.03***

#### ***C) CINTURAZIONE ARBOREA***

*Si tratta della realizzazione di filari alberati all'interno o all'esterno degli abitati a fini paesaggistici, in modo da creare una quinta verde. La cinturazione arborea dovrà essere realizzata utilizzando essenze indigene di tradizione locale o naturalizzate da lungo tempo, nel nostro paesaggio e secondo la caratteristica climatica, pedologica e di utilizzazione delle varie aree.*

Le incongruenze rilevate nell'articolo **50.02** delle norme in vigore sono di seguito evidenziate in **giallo**:

## ART. 50.02

### B) PIAZZA DI PROGETTO

Si tratta della formazione **di nuove piazze** da creare nei modi e nei metodi **di cui al comma precedente** e secondo le seguenti indicazioni:

- a)
- b) **la valorizzazione di assi forti commerciali da creare ex novo;**
- c) **la realizzazione di parcheggi in superficie o sotterranei ai bordi o all'interno della nuova piazza da creare;**
- d) introduzione facoltativa di masse arboree compatte o di filari alberati all'interno o ai margini della piazza a fini paesaggistici;
- e) operazioni di ritocco alla viabilità esistente in connessione con la piazza da creare.

Le modifiche proposte nell'articolo **50.02** con la Variante 2021 sono di seguito evidenziate in **rosso**:

## ART. 50.02

### B) PIAZZA DI PROGETTO

Si tratta della formazione **di una nuova piazza** da creare nei modi e nei metodi **stabiliti nei precedenti articoli 50 e 50.01** e secondo le seguenti indicazioni:

- a) **costruzione di eventuali manufatti di servizio con una SUN complessiva non superiore a 25 mq. e una H max di ml. 3,20;**
- b) realizzazione di parcheggi in superficie o sotterranei ai bordi o all'interno della nuova piazza da creare;
- c) introduzione facoltativa di masse arboree compatte o di filari alberati all'interno o ai margini della piazza a fini paesaggistici;
- d) operazioni di ritocco alla viabilità esistente in connessione con la piazza da creare.

Articolo **50.02** testo finale di raffronto: parti stralciate - parti nuove:

## ART. 50.02

### B) PIAZZA DI PROGETTO

Si tratta della formazione **di nuove piazze di una nuova piazza** da creare nei modi e nei metodi **di cui al comma precedente** **stabiliti nei precedenti articoli 50 e 50.01** e secondo le seguenti indicazioni:

- a) **la valorizzazione di assi forti commerciali da creare ex novo;** **costruzione di eventuali manufatti di servizio con una SUN complessiva non superiore a 25 mq. e una H max di ml. 3,20;**
- b) **la realizzazione di parcheggi in superficie o sotterranei ai bordi o all'interno della nuova piazza da creare;**
- c) introduzione facoltativa di masse arboree compatte o di filari alberati all'interno o ai margini della piazza a fini paesaggistici;
- d) operazioni di ritocco alla viabilità esistente in connessione con la piazza da creare.

## 8. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE: VERIFICA DI INTERFERENZA CON LA CSP

L'obiettivo generale della **verifica di interferenza con la Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP)** è quello di controllare le varianti a monte delle altre procedure di valutazione ambientale (Valutazione di impatto ambientale, Valutazione di incidenza, Valutazione strategica), eventualmente integrando le verifiche necessarie all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi con la **valutazione in rapporto alla CSP**, configurandosi tale azione come processo contestuale all'iter di pianificazione o programmazione oltre che come strumento di supporto alle decisioni.

Come è noto la valutazione ambientale è sempre richiesta quando la variante al PRG riguarda:

- siti e zone della rete Natura 2000 che richiedono la valutazione d'incidenza;
- trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;
- opere e interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA).

Lo svolgimento della verifica preliminare dal punto di vista ambientale ha accertato che le modifiche contenute nella Variante 2021 al PRG di Fai della Paganella:

- non rilevano in quanto non interessano zone della rete Natura 2000 e non richiedono la valutazione d'incidenza;
- non rilevano ai fini della riduzione di aree agricole di pregio e aree agricole del PUP;
- non rilevano ai fini della sottoposizione dei progetti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA);
- non producono effetti significativi sull'ambiente.

La **Carta di sintesi della pericolosità (CSP)**, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n.1317 del 4 settembre 2020, si configura come strumento urbanistico per la disciplina della trasformazione d'uso del territorio al fine di perseguire la tutela

dell'incolumità delle persone e la riduzione della vulnerabilità dei beni in ragione dell'assetto idrogeologico del territorio.

La carta di sintesi della pericolosità ingloba le varie discipline relative alla classificazione dell'instabilità territoriale, mirando a fornire un quadro di riferimento organico per le attività di pianificazione urbanistica e di trasformazione del territorio rispetto al tema del pericolo. L'articolo 22 della L.P.n.15/2015 prevede che, con l'entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità, cessano di applicarsi le disposizioni del PGUAP in materia di uso del suolo e che le disposizioni contenute nella CSP prevalgano sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e adottati.

La carta di sintesi della pericolosità individua in particolare:

- a) le aree con penalità elevate;
- b) le aree con penalità medie;
- c) le aree con penalità basse;
- d) le aree con altri tipi di penalità.

## **Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'**

### **Classi di Penalità**

Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)

#### **penalità ordinarie**

	P4 - elevata	art. 15
	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17

#### **altri tipi di penalità**

	APP - aree da approfondire	art. 18
	PRV - residua da valanga	art. 18
	P1 - trascurabile o assente	art. 18

## **Legenda - CARTE DELLA PERICOLOSITA'**

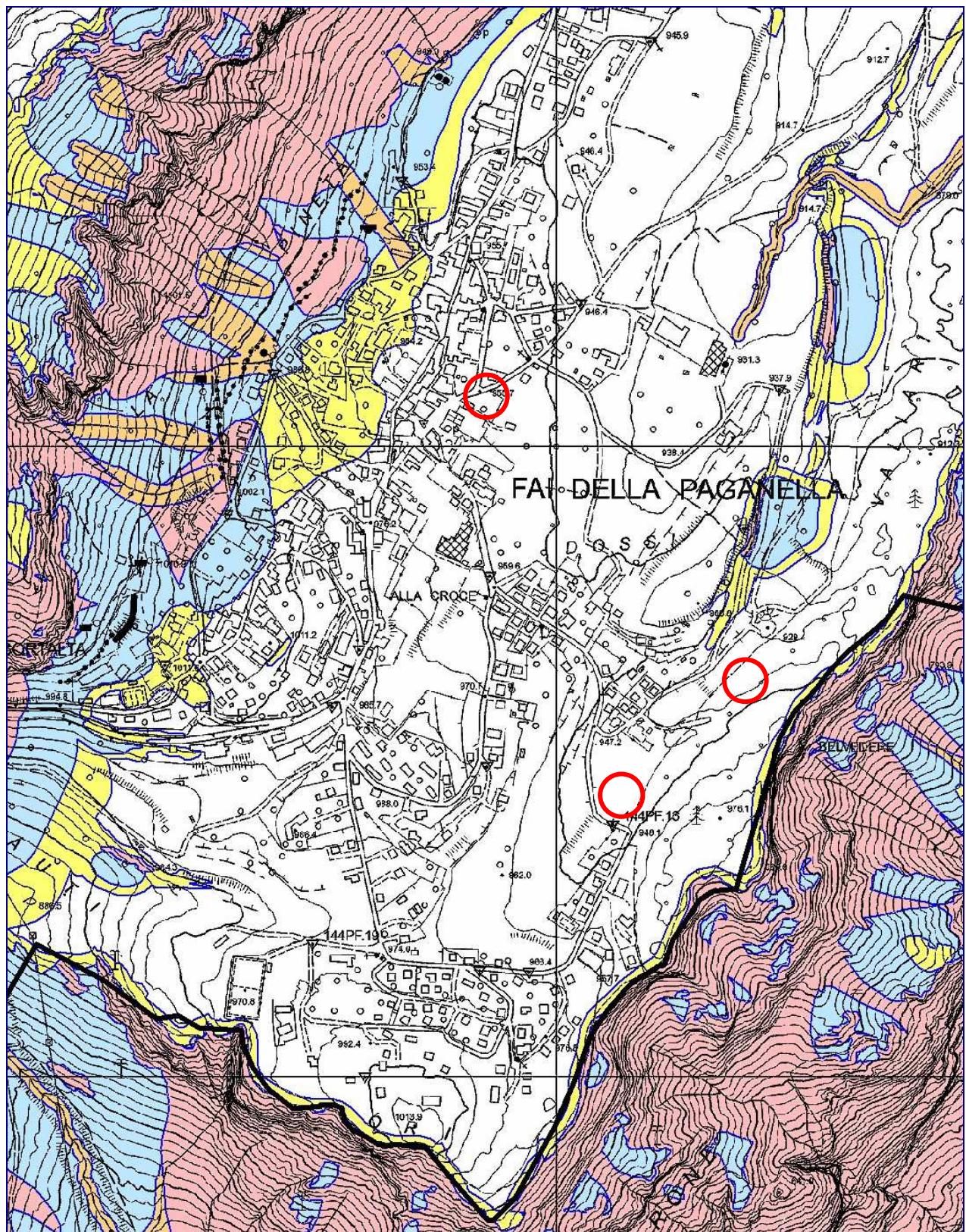
### **Classi di pericolosità ordinaria**

	H4 - elevata
	H3 - media
	H2 - bassa
	H1 - trascurabile

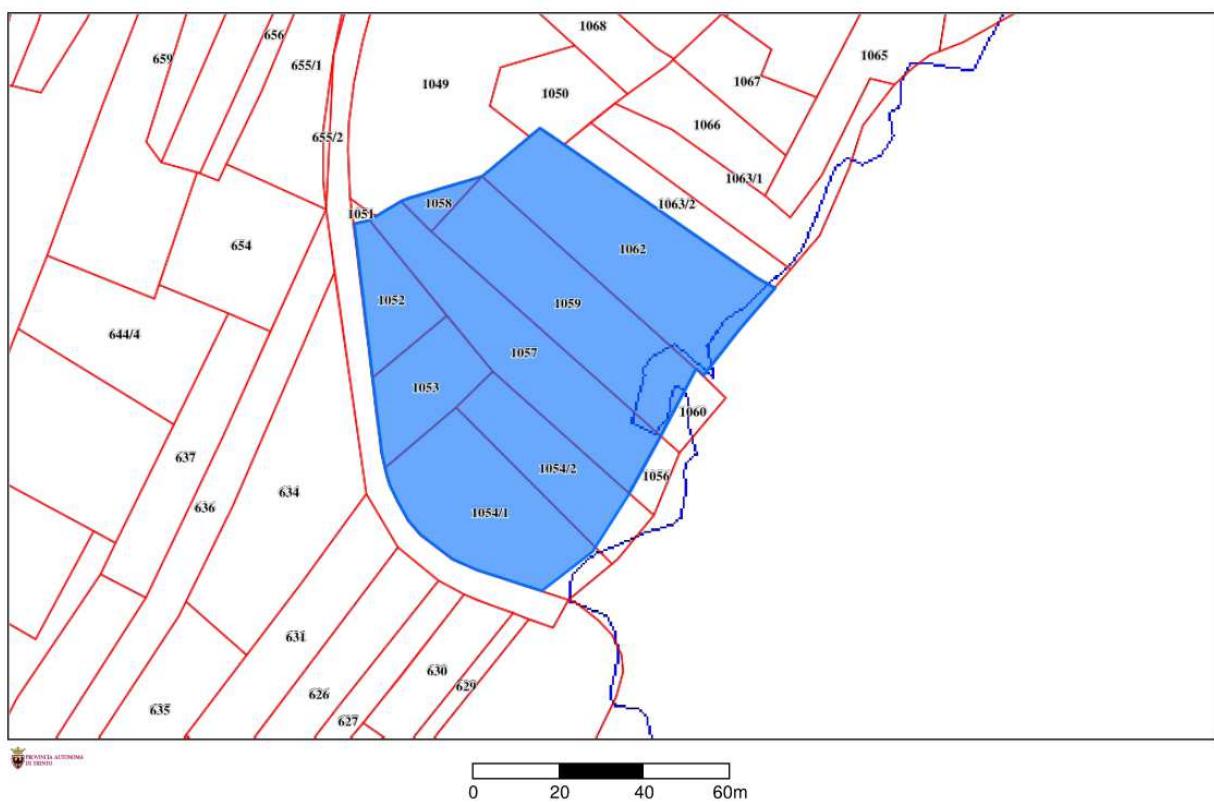
**CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)**

**ESTRATTO TAV. 60010**

**LOCALIZZAZIONE DELLE TRE VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE**



### VARIANTE N. 8

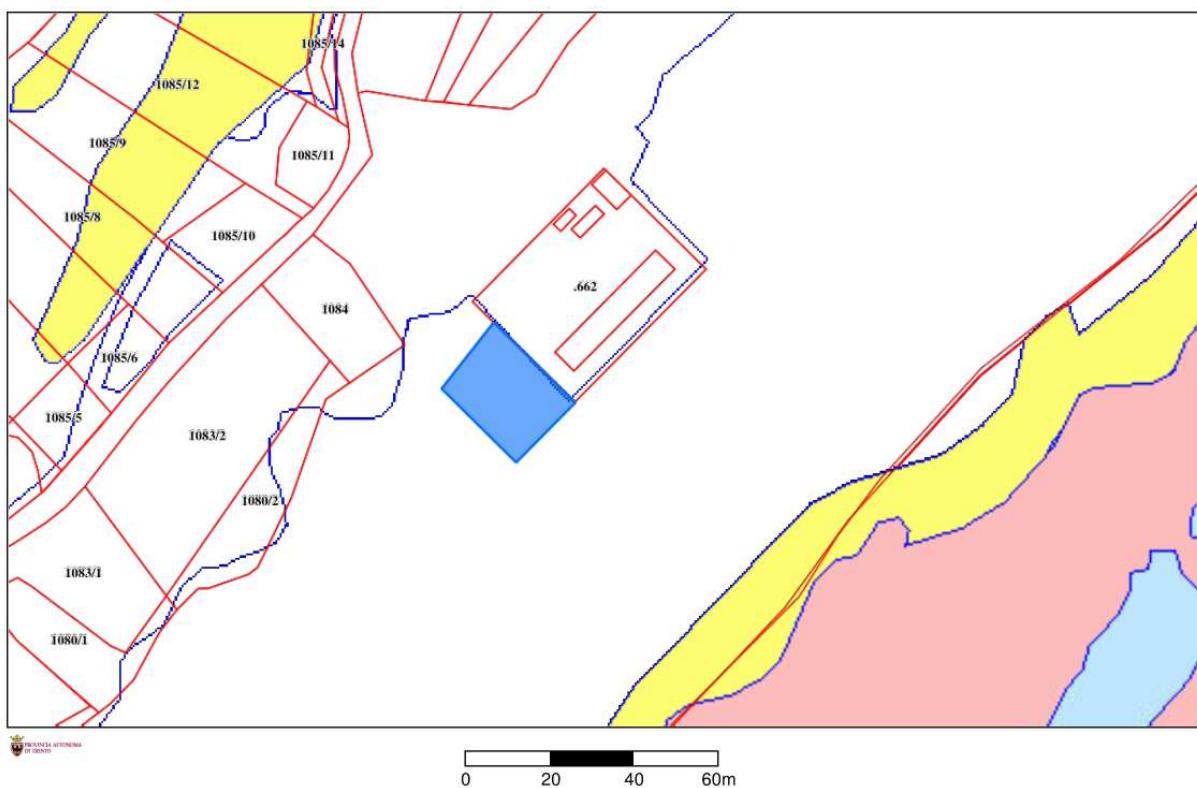


Provincia Autonoma di Trento

SCALA 1:1000

17/05/2021 08:55

### VARIANTE N. 9

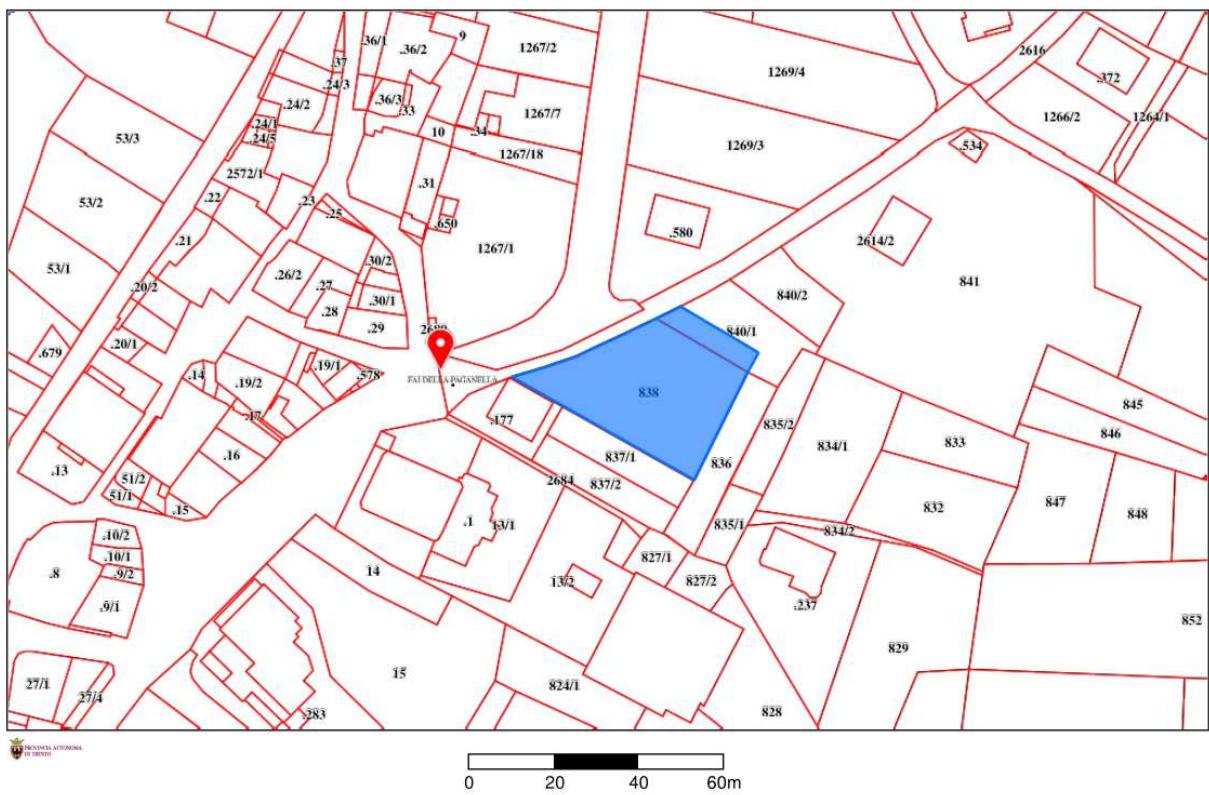


Provincia Autonoma di Trento

SCALA 1:1000

17/05/2021 08:55

## VARIANTE N. 10



In particolare, dalla verifica con la CSP, si evince che tutte e tre le varianti per opere pubbliche n. 8 - 9 - 10 sono localizzate in corrispondenza di aree bianche caratterizzate da penalità trascurabile o assente (P1), per le quali vale l'art.18 delle Norme della CSP che recita:

***“Si fa riferimento, in generale, ad aree dove, anche in funzione del grado di studio, non sono state individuate condizioni favorevoli all’insorgere di eventi pericolosi. In tali aree, per gli interventi di trasformazione edilizia, il progettista incaricato, mediante la relazione geologica quando prevista dalle Norme Tecniche per le Costruzioni o approfondimenti specifici, considera le eventuali misure precauzionali da adottare soprattutto per gli interventi che ricadono in prossimità di aree con livello di penalità maggiore.”***

## 9. RENDICONTAZIONE URBANISTICA PER LE VARIANTI N. 8 - 9 -10

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 obiettivi 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 appurate.**

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 delle VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE N. 8 - 9 -10 al **PRG 2021 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 2021 AL PRG</b>
<b>Componenti Ambientali</b>	<b>Aria</b>	<b>NO</b>
	<b>Fattori climatici</b>	<b>NO</b>
	<b>Suolo</b>	<b>SI</b> <b>(limitato consumo di suolo boscato)</b>
	<b>Acqua</b>	<b>(conferma aree protette, rispetto sorgenti, ecc.)</b> <b>NO</b>
	<b>Biodiversità, flora e fauna</b>	<b>(conferma aree protette, ambiti ecologici, ecc.)</b> <b>NO</b>
	<b>Paesaggio</b>	<b>(vincoli paesaggistici, qualità edificazione, ecc)</b> <b>NO</b>
	<b>Popolazione e salute umana</b>	<b>(dimensionamento residenziale)</b> <b>NO</b>
	<b>Patrimonio Culturale</b>	<b>(perimetrazione centri storici, normative specifiche di tutela di insediamenti e manufatti)</b> <b>NO</b>
<b>Altri fattori</b>	<b>Rischi naturali</b>	<b>(vincoli geologici e idrogeologici, PGUAP)</b> <b>NO</b>
	<b>Domanda di trasporto, accessibilità</b>	<b>NO</b>
	<b>Efficienza energetica</b>	<b>(vincoli paesaggistici)</b> <b>NO</b>
	<b>Produzione di rifiuti e utilizzo di risorse</b>	<b>NO</b>

#### 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:**

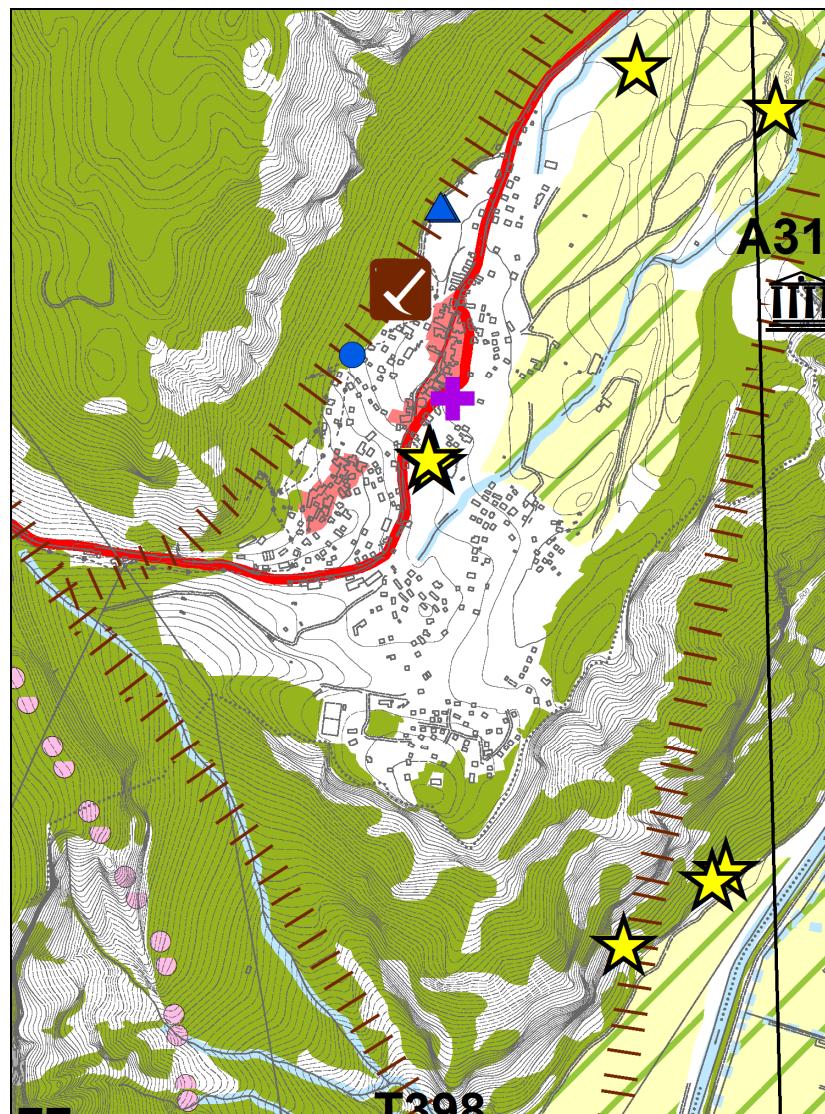
- Dos Castel (n. A31): Insediamento su altura di età pre-protostorica.

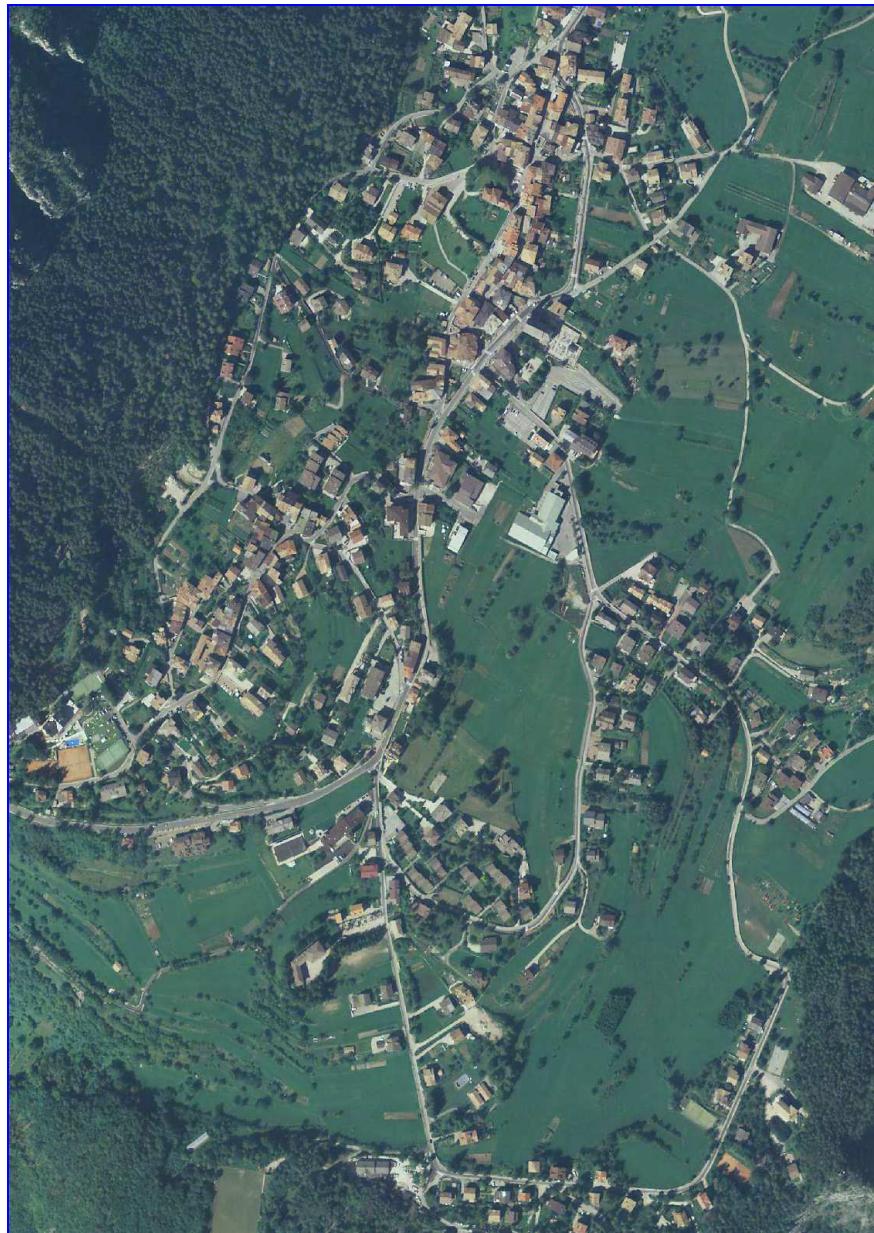
- **altre aree di interesse archeologico:**

- 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**





### LA RISORSA PAESAGGIO

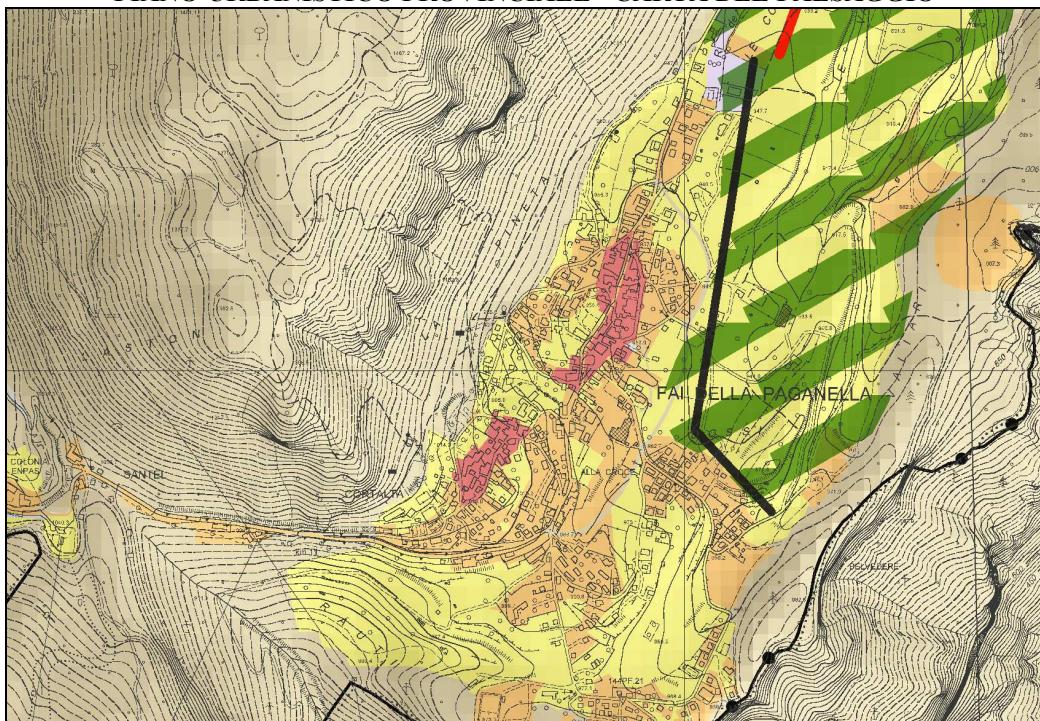
Sulla scorta di quanto indicato dal nuovo PUP, il PRG “dovrebbe” rafforzare la riconoscibilità dell’offerta territoriale valorizzandone la diversità paesistica, la qualità ambientale e la specificità culturale, sostenendo il recupero e la valorizzazione dell’identità ambientale e culturale degli abitati. 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 perseguire 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



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**

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° 1840 dd. 22 novembre 2019, in adeguamento alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio” nonchè al Decreto del Presidente della Provincia dd.19/05/2017, n.8-61/Leg., relativo al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. La presente Variante non sostanziale 2021 è stata predisposta per apportare 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 tre modifiche per opere pubbliche (ripristino di un'area a verde pubblico attrezzato, ampliamento del CRM e previsione di un nuovo parcheggio in zona cimiteriale), utili per adeguare e aggiornare lo strumento urbanistico al programma di governo del territorio comunale.

**COERENZA DELLE VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE AL PRG DI FAI DELLA PAGANELLA CON GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL PUP**

In linea di principio non si rilevano nelle **Varianti 8 - 9 - 10 per opere pubbliche** in oggetto azioni non coerenti con le strategie territoriali del PUP:

INDIRIZZI PUP	VARIANTI n. 8-9-10 AL PRG DI FAI
<b>IDENTITÀ'</b> rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale del Trentino, valorizzandone la diversità paesaggistica, la qualità ambientale e la specificità culturale	le <b>Varianti</b> al PRG non sono molto significative 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	le <b>Varianti</b> al PRG non sono molto significative 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	le <b>Varianti</b> al PRG non sono molto significative 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 le <b>Varianti</b> al PRG non sono molto significative se rapportate 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 delle varianti in discussione passano attraverso il controllo preventivo dei possibili effetti ambientali prodotti dalle stesse, 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 delle varianti proposte nell'ambito del PRG 2021, 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 2021	Descrizione sintetica della variante e motivazioni
8	Area agricola di interesse locale	Verde pubblico attrezzato	La variante prevede il parziale ripristino di una previsione urbanistica modificata con la precedente Variante 2018 al PRG, riguardante una zona prima destinata a verde pubblico attrezzato, situata a sud-est dell'abitato di Fai in località Valiard su proprietà private e ora destinata ad area agricola di interesse locale. L'area, di circa <b>6.452 mq.</b> , si trova in corrispondenza dell'esistente parco giochi dotato di attrezzature per lo svago, che il Comune ha da tempo allestito su terreni privati in affitto convenzionato. L'Amministrazione comunale ritiene fondamentale il ritorno alla destinazione pubblica di tale area (verde pubblico attrezzato), anche in ragione degli interventi di rinnovo e di messa in sicurezza delle attrezzature, recentemente programmati e messi a bilancio.
<b>VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA</b>			<b>NON SOGETTA</b>
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			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>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <b>NO</b>
<b>Rif. Tab. A</b>  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"			<b>NON SOGETTA</b>  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>  Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente			<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <b>NO</b>
<b>TUTELA E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI</b>  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			la variante in oggetto non interferisce con le misure di tutela previste dal PRG-IS vigente
<b>VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO</b>  Il Comune di Fai della Paganella non è dotato di Piano di valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio montano			<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <b>NO</b>
<b>VERIFICA DI COERENZA INTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente			La variante in oggetto interessa ambiti territoriali esterni alle zone montane e non interferisce con manufatti di edilizia tradizionale di montagna
			<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <b>NO</b>

<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 aveva attivato, nell'ambito della predisposizione della precedente Variante 2013 al PRG, la verifica del dimensionamento residenziale secondo le indicazioni specificate dalla Provincia	<b>La variante in oggetto non incide sul dimensionamento residenziale del PRG</b>	
	<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b>		<b>NO</b>
<b>VERIFICA DI COERENZA ESTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dalla CSP	<b>CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'</b>		
	<b>CLASSE DI PENALITA' PREVALENTE: TRASCURABILE O ASSENTE (P1)</b>	In particolare dalla verifica con la CSP si evince la variante per opere pubbliche n. 8 è localizzata in corrispondenza di aree bianche caratterizzate da penalità trascurabile o assente (P1), per le quali vale l'art.18 delle Norme della CSP che recita: <i>"Si fa riferimento, in generale, ad aree dove, anche in funzione del grado di studio, non sono state individuate condizioni favorevoli all'insorgere di eventi pericolosi. In tali aree, per gli interventi di trasformazione edilizia, il progettista incaricato, mediante la relazione geologica quando prevista dalle Norme Tecniche per le Costruzioni o approfondimenti specifici, considera le eventuali misure precauzionali da adottare soprattutto per gli interventi che ricadono in prossimità di aree con livello di penalità maggiore."</i>	
<b>VERIFICA DI COERENZA ESTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PUP	<b>INVARIANTI</b>  La porzione di territorio oggetto di modifica urbanistica non insiste sul sistema delle Invarianti del Piano urbanistico provinciale, in quanto interessa una superficie agricola di interesse locale	<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b>	<b>NO</b>
	<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>TUTELE PAESISTICHE</b>  <b>La porzione di territorio oggetto di variante non ricade in area di Tutela Ambientale</b>	
<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b>			<b>NO</b>
<b>LA VARIANTE N. 8 NON INTERESSA BENI DI PROPRIETA' COMUNALE SOGGETTI AD USO CIVICO</b>			

N° Var.	Destinazione PRG vigente	Destinazione PRG variante 2021	Descrizione sintetica della variante e motivazioni
9	Area a bosco	CRM (ampliamento)	<p>La variante prevede l'ampliamento di circa <b>520,50 mq.</b> della zona destinata a CRM (p.ed. 662) sul lato corto di sud ovest per circa 20 metri, in località Valle dei Carpini, su terreno di proprietà comunale (p.f. 1873/21 - area boscata soggetta ad Uso Civico). La modifica urbanistica risulta indispensabile e funzionale per il necessario allungamento della tettoia esistente che non risulta più sufficiente a soddisfare le odierni esigenze, tipiche di un centro di raccolta materiali ben organizzato.</p> <p>Si specifica inoltre che la variante in oggetto non interferisce con il perimetro della adiacente ex discarica di inerti situata in Località Dossi, regolata a sua volta dall'art. 64ter delle Norme di Attuazione di PRG.</p>
<b>VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA</b>			<b>NON SOGETTA</b>
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			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>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <span style="float: right;">NO</span>
<p><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>			<b>NON SOGETTA</b>
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>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <span style="float: right;">NO</span>
<b>VERIFICA DI COERENZA INTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente	<b>TUTELA E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI</b>  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		la variante in oggetto non interferisce con le misure di tutela previste dal PRG-IS vigente
			<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>VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO</b>  Il Comune di Fai della Paganella non è dotato di Piano di valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio montano	La variante in oggetto interessa ambiti territoriali esterni alle zone montane e non interferisce con manufatti di edilizia tradizionale di montagna	
	<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b>		<b>NO</b>
<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 aveva attivato, nell'ambito della predisposizione della precedente 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 dalla CSP	<b>CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'</b>		
	<b>CLASSE DI PENALITA' PREVALENTE: TRASCURABILE O ASSENTE (P1)</b>	In particolare dalla verifica con la CSP si evince la variante per opere pubbliche n. 9 è localizzata in corrispondenza di aree bianche caratterizzate da penalità trascurabile o assente (P1), per le quali vale l'art.18 delle Norme della CSP che recita: <i>"Si fa riferimento, in generale, ad aree dove, anche in funzione del grado di studio, non sono state individuate condizioni favorevoli all'insorgere di eventi pericolosi. In tali aree, per gli interventi di trasformazione edilizia, il progettista incaricato, mediante la relazione geologica quando prevista dalle Norme Tecniche per le Costruzioni o approfondimenti specifici, considera le eventuali misure precauzionali da adottare soprattutto per gli interventi che ricadono in prossimità di aree con livello di penalità maggiore."</i>	
<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 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>LA VARIANTE N. 9 INTERESSA BENI DI PROPRIETA' COMUNALE SOGGETTI AD USO CIVICO</b>			

N° Var.	Destinazione PRG vigente	Destinazione PRG variante 2021	Descrizione sintetica della variante e motivazioni
10	Verde pubblico attrezzato	Parcheggio di progetto	<p>La <b>Variante</b> prevede la trasformazione di una superficie di proprietà comunale di circa <b>1045 mq.</b> (situata in posizione strategica e centrale nei pressi della Chiesa di San Nicolò e già destinata a verde pubblico attrezzato) in zona a parcheggio pubblico di progetto, necessaria a soddisfare le esigenze di sosta delle autovetture soprattutto nel periodo di maggiore affluenza turistica ma anche nelle occasioni legate alle festività religiose ed a quelle inerenti le frequentazioni del cimitero. L'area risulterà altresì funzionale alle future occasioni di incontro che verranno determinate dalla nuova piazza in via di realizzazione.</p> <p>La prevista zona a parcheggio, corrispondente alla p.f. 838, in prospettiva si unirà con il piccolo parcheggio già previsto da anni sui limitrofi terreni privati (pp.ff. 840/1 e 840/2).</p>
<b>VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA</b>			<b>NON SOGGETTA</b>
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			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>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <b>NO</b>
<p><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>			<b>NON SOGGETTA</b>
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>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <b>NO</b>
<b>VERIFICA DI COERENZA INTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente	<b>TUTELA E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI</b>  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	la variante in oggetto non interferisce con le misure di tutela previste dal PRG-IS vigente	<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <b>NO</b>

<b>VERIFICA DI COERENZA INTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente	<b>VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO</b>  Il Comune di Fai della Paganella non è dotato di Piano di 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</b>
		<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <span style="color: red;">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 aveva attivato, nell'ambito della predisposizione della precedente Variante 2013 al PRG, la verifica del dimensionamento residenziale secondo le indicazioni specificate dalla Provincia	<b>La variante in oggetto non incide sul dimensionamento residenziale del PRG</b>
		<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <span style="color: red;">NO</span>
<b>VERIFICA DI COERENZA ESTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dalla CSP	<b>CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'</b>	
	<b>CLASSE DI PENALITA' PREVALENTE: TRASCURABILE O ASSENTE (P1)</b>	In particolare dalla verifica con la CSP si evince la variante per opere pubbliche n. 10 è localizzata in corrispondenza di aree bianche caratterizzate da penalità trascurabile o assente (P1), per le quali vale l'art.18 delle Norme della CSP che recita: <i>"Si fa riferimento, in generale, ad aree dove, anche in funzione del grado di studio, non sono state individuate condizioni favorevoli all'insorgere di eventi pericolosi. In tali aree, per gli interventi di trasformazione edilizia, il progettista incaricato, mediante la relazione geologica quando prevista dalle Norme Tecniche per le Costruzioni o approfondimenti specifici, considera le eventuali misure precauzionali da adottare soprattutto per gli interventi che ricadono in prossimità di aree con livello di penalità maggiore."</i>
		<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b> <span style="color: red;">NO</span>
<b>VERIFICA DI COERENZA ESTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PUP	<b>INVARIANTI</b>  La porzione di territorio oggetto di modifica urbanistica non insiste sul sistema delle Invarianti del Piano urbanistico provinciale, in quanto interessa una superficie agricola di interesse locale	<b>TUTELE PAESISTICHE</b>  <b>La porzione di territorio oggetto di variante non ricade in area di Tutela Ambientale</b>
	<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> <span style="color: red;">NO</span>
<b>LA VARIANTE N. 10 NON INTERESSA BENI DI PROPRIETA' COMUNALE SOGGETTI AD USO CIVICO</b>		

## 10. VARIANTE N. 9 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. 9 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. 9 per opere pubbliche interessa parti del territorio comunale sottoposte al **vincolo di uso civico**:

Nº Var.	Destinazione PRG vigente	Destinazione PRG variante 2021	Descrizione della Variante
9	Area a bosco	CRM (ampliamento CRM)	La variante prevede l'ampliamento di circa <b>520,50 mq.</b> della zona destinata a CRM (p.ed. 662) sul lato corto di sud ovest per circa 20 metri, in località Valle dei Carpini, su terreno di proprietà comunale (p.f. 1873/21 - area boscata soggetta ad Uso Civico). La modifica urbanistica risulta indispensabile e funzionale per il necessario allungamento della tettoia esistente che non risulta più sufficiente a soddisfare le odierni esigenze, tipiche di un centro di raccolta materiali ben organizzato. Si specifica inoltre che la variante in oggetto non interferisce con il perimetro della adiacente ex discarica di inerti situata in Località Dossi, regolata a sua volta dall'art. 64ter delle Norme di Attuazione di PRG.

PROPRIETA' SOGGETTA AD USO CIVICO	QUALITA' CATASTALE	SUP. CATASTALE mq.	SUPERFICIE INTERESSATA DALLA VARIANTE N. 9 (mq.)
p.f.1873/21	bosco	689447	<b>520,50</b>

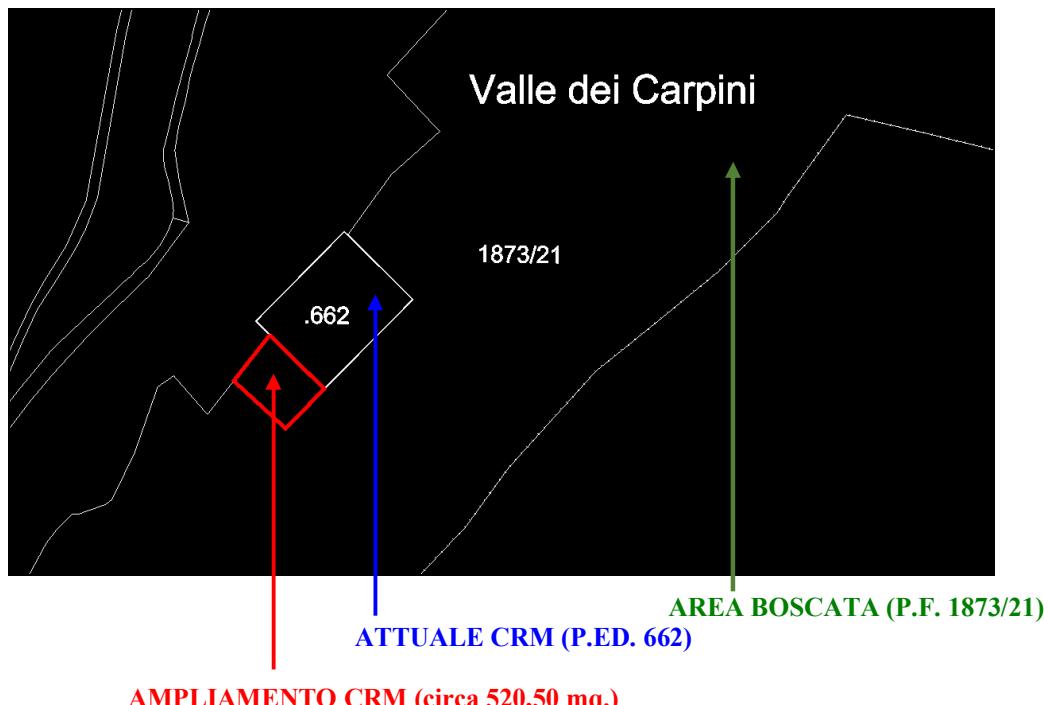
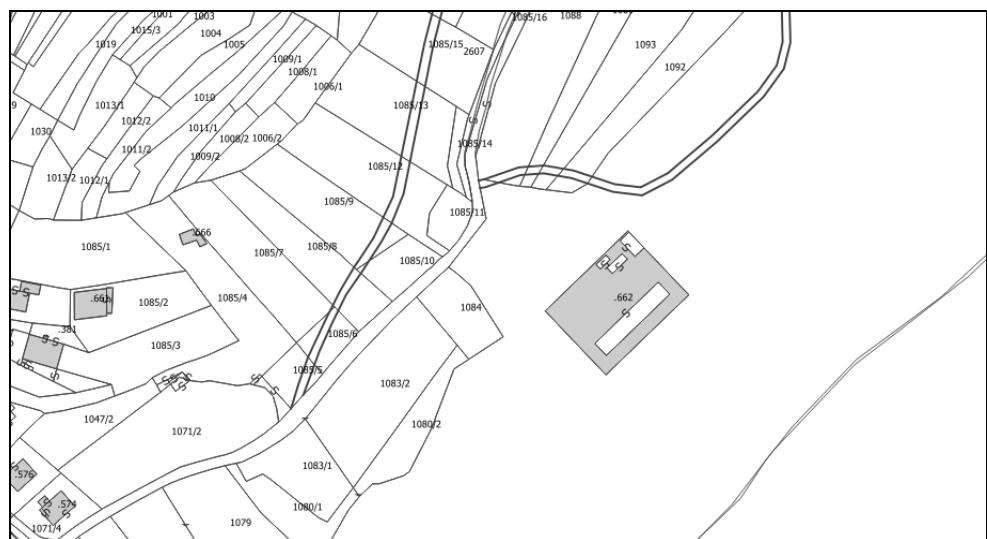
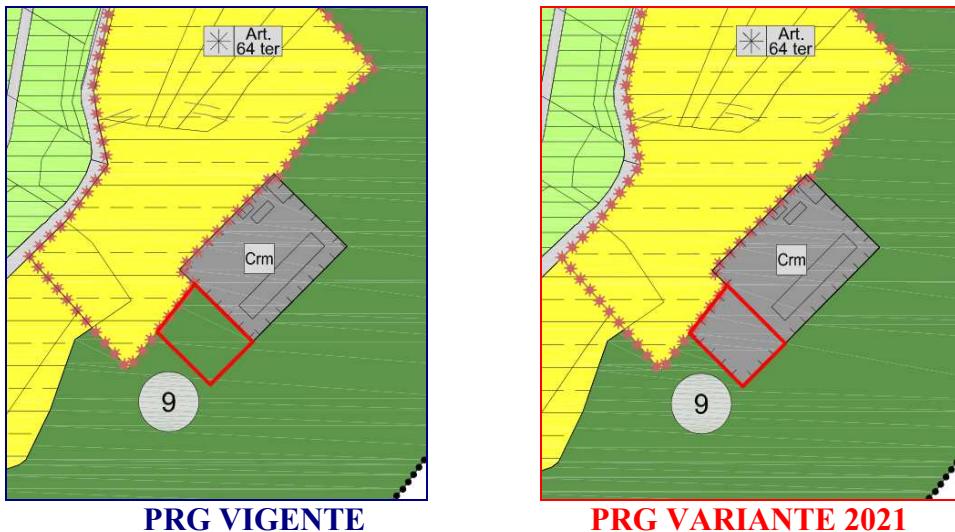
La **Variante n.9** in oggetto è stata sottoposta a verifica per valutare l'opportunità della scelta urbanistica in relazione al territorio comunale e al relativo bene (p.f.1873/1) sottoposto al vincolo di uso civico.

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 l'ampliamento del CRM previsto su di una porzione dell'area boscata soggetta ad uso civico si pone come naturale completamento del polo tecnologico già realizzato utilizzando una limitata superficie della p.f.1873/1 stessa.

**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.**

## VARIANTE n. 9



**ESTRATTO NORME DI PRG CHE INTERESSANO IL BENE SOGGETTO AD USO CIVICO:**

**ART. 56 AREA A BOSCO (destinazione attuale)**

- 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.

**ART. 63 AREA PER IMPIANTI TECNOLOGICI (destinazione proposta)**

- 63.01. Sono aree destinate ad attrezzature ed impianti del tipo tecnologico e sono suddivise in: energia (centrali idroelettriche, trasporto energia elettrica, ecc.) impianti di igiene ambientale quali depuratori, discariche controllate, discariche di inerti, centri di rottamazione, centri di smaltimento e trattamento di rifiuti solidi urbani, serbatoi e corpi idrici, impianti per telecomunicazioni.
- 63.02. Le distanze dalle fasce di rispetto dagli impianti di depurazione devono essere conformi a quanto riportato nel *"testo coordinato criteri di delimitazione zone di rispetto depuratori"* allegato alla Deliberazione della Giunta provinciale n. 850 del 28 aprile 2006. Le fasce di rispetto dagli impianti di depurazione si dividono in due categorie a diverso grado di vincolo:  
**Zona "A":** è quella adiacente al depuratore.

**Zona “B”:** è quella adiacente alla zona “A”.

Nelle zone “A” e “B” è esclusa ogni edificazione a scopo residenziale e/o ricettivo, produttivo, commerciale o di servizio. Nella fasce A e B deve ritenersi esclusa anche la realizzazione di stazioni di distribuzioni di carburante e i relativi accessori.

Nelle zone “A” e “B” è consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici in vigore, la sola realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, purché non pregiudichino potenziali ampliamenti o consolidamenti dell’impianto di depurazione. A tal fine, in sede autorizzatoria o concessoria ovvero in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche deve essere preventivamente acquisito il parere del servizio provinciale competente in materia di opere igienico-sanitarie.

Fra le opere di infrastrutturazione del territorio sono ricompresi, ai sensi dell’art. 67, comma 2, del Testo unico, anche gli impianti di gestione dei rifiuti pubblici o privati.

In tal caso, gli impianti di gestione dei rifiuti possono essere realizzati nelle zone “A” e “B” alle seguenti condizioni:

- non pregiudichino potenziali ampliamenti o consolidamenti dell’impianto di depurazione;
- siano garantiti criteri di protezione igienico-sanitaria degli operatori, mediante l’applicazione della normativa in materia di sicurezza dei lavoratori (decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 e s.m.): il soggetto che intende svolgere le attività sopra indicate deve produrre all’Autorità competente al rilascio di provvedimenti autorizzatori o concessori un valutazione del rischio igienico-sanitario dei propri dipendenti correlata al decreto legislativo n. 626 del 1994, in relazione alla propria attività e ai rischi indiretti derivanti dall’impianto di depurazione. La valutazione del rischio dovrà descrivere in modo chiaro ed esauriente quali possano essere gli elementi interferenti con la salute degli operatori, i fattori correttivi da adottare, le indagini clinico laboratoristiche a cui sottoporre gli operatori ed i tempi di controllo.

A tal fine, nell’ambito dei procedimenti autorizzatori devono essere preventivamente acquisiti i pareri del servizio provinciale competente in materia di opere igienico-sanitarie e dell’Azienda provinciale per i servizi sanitari.

Nella zona “B” è altresì consentita la realizzazione di manufatti rurali a servizio delle conduzione del fondo o per la zootecnia, con esclusione comunque delle abitazioni.

Gli edifici esistenti in zona “B”, destinati ad uso residenziale e/o ricettivo, produttivo, commerciale o di servizio possono essere ampliati, al solo fine di garantire la funzionalità e sempre nel rispetto degli strumenti urbanistici in vigore, per un massimo del 20% del volume esistente alla data di approvazione della fascia di rispetto da parte dell’organo competente.

Nelle zone “A” e “B” è altresì consentito, nel rispetto degli strumenti urbanistici in vigore, lo svolgimento di attività che non comportino edificazione, alle seguenti condizioni:

- non pregiudichino potenziali ampliamenti o consolidamenti dell’impianto di depurazione;
- siano garantiti criteri di protezione igienico-sanitaria degli operatori, mediante l’applicazione della normativa in materia di sicurezza dei lavoratori (decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 e s.m.): il soggetto che intende svolgere le attività sopra indicate deve produrre all’Autorità competente al rilascio di provvedimenti autorizzatori o concessori un valutazione del rischio igienico-sanitario dei propri dipendenti correlata al decreto legislativo n. 626 del 1994, in relazione alla propria attività e ai rischi indiretti derivanti dall’impianto di depurazione. La valutazione del rischio dovrà descrivere in modo chiaro ed esauriente quali possano essere gli elementi interferenti con la salute degli operatori, i fattori correttivi da adottare, le indagini clinico laboratoristiche a cui sottoporre gli operatori ed i tempi di controllo.

A titolo esemplificativo si elencano le seguenti attività:

- attività di deposito e lavorazione di materiali (es. mediante impianti mobili) che non comportino la realizzazione di opere edificatorie;
- parcheggi o rimessaggi di autovetture ovvero di altri automezzi (es. camion, camper, roulotte), con esclusione della sosta con personale a bordo e purché lo svolgimento di tali attività non preveda la realizzazione di opere edificatorie.

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **PARTE SECONDA**

### **(DEFINITIVA ADOZIONE)**

## 11. PREMESSA

Conseguentemente all'attuazione dell'adozione preliminare della Variante non sostanziale 2021 al PRG di Fai della Paganella, adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 16 dd. 26 maggio 2021, sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015.

In particolare il PRG in tutti i suoi elementi e la deliberazione di adozione stessa, sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per trenta giorni consecutivi previo avviso di data 17 luglio 2021 pubblicato su di un quotidiano locale, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune.

Chiunque ha potuto prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito (dal 13/07/2021 all' 11/08/2021), osservazioni nel pubblico interesse.

Contemporaneamente al deposito il PRG è stato trasmesso, in formato digitale, alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per il Parere previsto ai sensi dell'art.39, comma 2 della L.P.15/2015: il procedimento è stato sospeso in data 17 giugno per una richiesta di chiarimenti in merito alla avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione della variante in oggetto ed è ripreso in data 28 luglio 2021 con la convocazione della Conferenza dei servizi provinciali per l'esame delle varianti.

In data 08 settembre 2021 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con nota di protocollo S013/2021-18.2.2-2021-73/GBE (Pratica 2874), ha trasmesso al Comune di Fai della Paganella il Parere N. 23/21 dd. 01 settembre 2021.

Ai sensi dell'articolo 37, comma 8 della L.P. 15/2015, il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante al PRG entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricezione del parere per la verifica di coerenza rispetto al PUP, e quindi entro il 7 novembre 2021, pena l'estinzione del diritto di procedimento.

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



## Comune di Fai della Paganella

PROVINCIA DI TRENTO

Via Villa, 29 C.A.P. 38010 Codice Fiscale e P. I.V.A. N. 00431040229

Tel. 0461/583122 - Fax 0461/583407

PEC: [comune@pec.comune.faidellapaganella.tn.it](mailto:comune@pec.comune.faidellapaganella.tn.it)

Prot. n. 2524/VI-1

Fai della Paganella, 13 luglio 2021

### DEPOSITO VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. DI FAI DELLA PAGANELLA IN SEGUITO AD APPROVAZIONE PRELIMINARE

Visto e considerato che:

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 37 comma e 39 della L.P. 15/2015 con deliberazione consiliare n. 16 di data 26.05.2021 è stata adottata in via preliminare (1<sup>a</sup> Adozione) la variante non sostanziale n. 1/2021 al Piano Regolatore Generale, per accoglimento di n. 7 domande di inedificabilità ex art. 45 della L.P. 15/2015 e, per inserimento di n. 3 modifiche per Opere Pubbliche e di alcune variazioni normative.

Ai sensi del citato art. 37, comma 3. "Il Comune adotta in via preliminare il P.R.G. e pubblica l'avviso relativo all'adozione del piano e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone con le modalità previste dal comma 1. Contestualmente il Comune deposita il piano presso gli Uffici comunali, a disposizione del pubblico, per sessanta giorni consecutivi e pubblica sul Sito istituzionale tutta la relativa documentazione integrale"

Ai sensi dell'art. 39, comma 3 della L.P. 15/2015 i termini vengono dimezzati in caso di variante non sostanziale, portando così il tempo di deposito e pubblicazione da sessanta a trenta giorni

## SI AVVISA

Che in data 26.05.2021 il Consiglio comunale di Fai della Paganella ha adottato con deliberazione n. 16 in via preliminare la variante non sostanziale n. 1/2021 al Piano Regolatore Generale, per accoglimento di n. 7 domande di inedificabilità ex art. 45 della L.P. 15/2015 e, per inserimento di n. 3 modifiche per Opere Pubbliche e di alcune variazioni normative.

A far data da oggi tutta la documentazione sarà depositata per trenta giorni presso gli Uffici comunali in libera consultazione e sarà pubblicata sul Sito comunale all'indirizzo:

<https://www.comune.faidellapaganella.tn.it/Comune/Documents/Plani-e-progetti>



IL SINDACO

- dott.ssa Marialaura Mottes



## 12. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE PRELIMINARE

Conseguentemente all'attuazione dell'adozione preliminare della Variante non sostanziale 2021 al PRG di Fai della Paganella, adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 16 dd. 26 maggio 2021, sono pervenute **n. 3 osservazioni** durante il periodo di deposito degli elaborati:

1. OSSERVAZIONE PERVENUTA VIA PEC DI DATA 22/06/2021, DELL'AVV. AGLAIA PORTALE PER CONTO DEI SIGNORI LUCA E SOFIA GIOVANNINI, PROPRIETARI DELLA P.F.791/3 C.C. FAI;
2. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO D468-0002465-07/07/2021-A, DEL SIG. AGOSTINI LUCIANO, PROPRIETARIO DELLE PP.FF. 840/1 E 840/2 C.C. FAI;
3. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO D468-0002845-09/08/2021-A, DEL SIG. CATTANI MATTIA.

Premesso che il **comma 4 dell'art. 37 della L.P. 15/2015** consente a qualsiasi persona, anche non direttamente interessata, di formulare osservazioni nel pubblico interesse, con la definitiva adozione della Variante 2021 al PRG di Fai della Paganella, vengono formalmente ratificate da parte del Consiglio comunale anche le risposte alle osservazioni pervenute le quali dovrebbero generalmente riferirsi a parti del piano (cartografiche e/o normative) che, rispetto al piano regolatore vigente, sono state modificate in maniera puntuale con la preliminare adozione.

Nel caso contrario, cioè se le osservazioni protocollate riguardano parti del PRG che non sono state modificate con la preliminare adozione, le stesse non risulterebbero formalmente pertinenti al procedimento in atto.

Di seguito l'illustrazione sintetica delle 3 osservazioni pervenute comprensiva di estratti catastali e urbanistici di riferimento:

**1. OSSERVAZIONE PERVENUTA VIA PEC DI DATA 22/06/2021, DELL'AVV. AGLAIA PORTALE PER CONTO DEI SIGNORE LUCA E SOFIA GIOVANNINI, PROPRIETARI DELLA P.F.791/3 C.C. FAI**

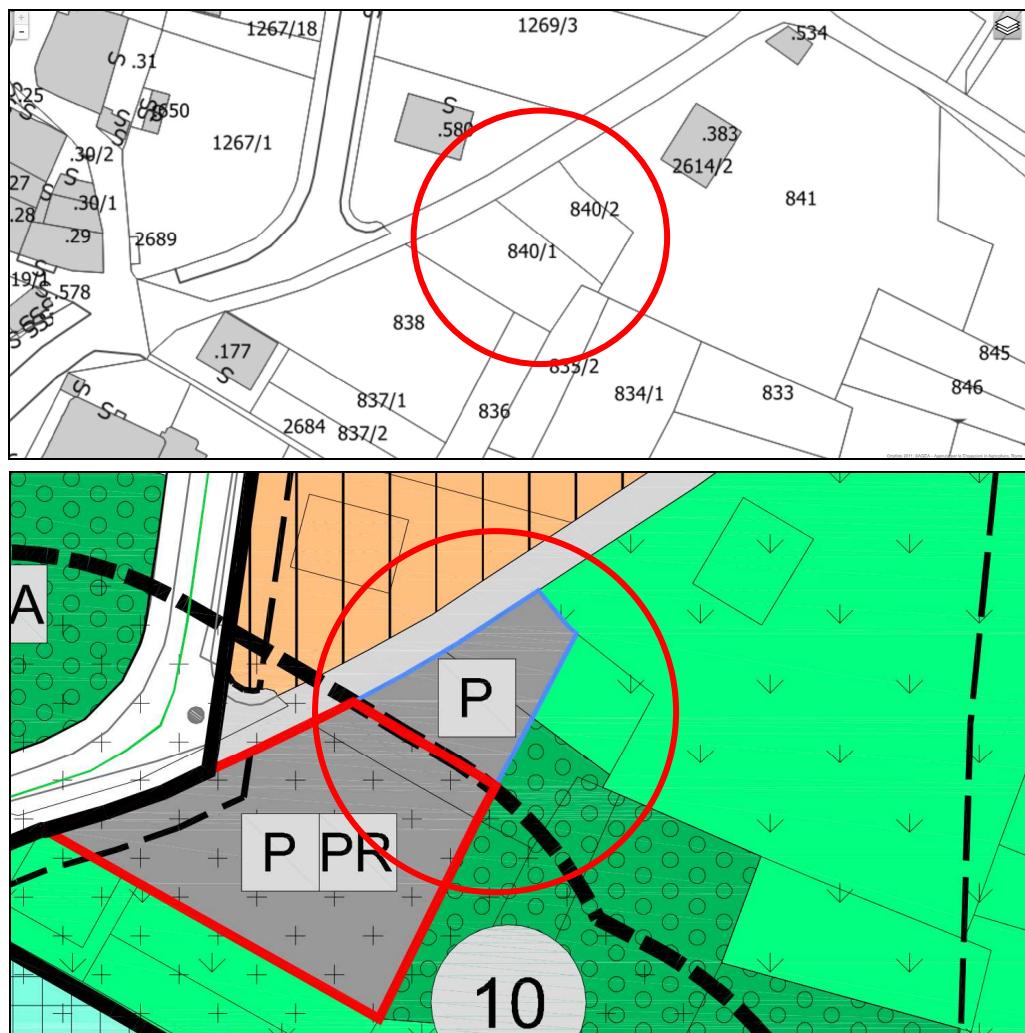


In sintesi, premesso che la p.f. 791/3 è ricompresa nella zona per servizi pubblici esistenti di livello locale con cartiglio SC (aree destinate all'attività scolastica e culturale) normata dall'art. 46 delle Norme di attuazione di PRG, considerando che l'opera pubblica cui è destinata l'area non è mai stata realizzata né il Comune ha mai avviato l'iter di esproprio del terreno in oggetto, l'osservazione da una parte richiede la forma di indennizzo prevista per Legge in quanto il Comune ha reiterato tale vincolo per anni senza mai realizzare l'opera pubblica e dall'altra ne sollecita lo stralcio dalla cartografia di PRG.

Dal punto di vista formale l'osservazione si riferisce ad una parte del piano regolatore che non è stata modificata con la preliminare adozione rispetto al PRG vigente e dunque, in linea di principio, non risulta pertinente con il procedimento in atto e quindi non risulta accoglibile. La vertenza tra proprietà e Amministrazione comunale sull'eventuale indennizzo andrà risolta in altre sedi.

Si osserva per altro che in occasione della presente Variante 2021 al PRG i proprietari avrebbero eventualmente potuto richiedere al Comune l'inedificabilità della p.f. 791/3 e quindi la trasformazione della particella stessa in zona a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.

**2. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO D468-0002465-07/07/2021-A, DEL SIG. AGOSTINI LUCIANO, PROPRIETARIO DELLE PP.FF. 840/1 E 840/2 C.C. FAI**



In sintesi, premesso che le pp.ff. 840/1 e 840/2 sono in parte ricomprese nella zona per parcheggi pubblici esistenti (art. 68 delle Norme di attuazione di PRG) e in parte nella zona destinata a verde pubblico (art. 49 NA), considerando che le suddette opere pubbliche cui sono destinate le aree non sono state ancora realizzate né il Comune ha mai avviato l'iter di esproprio dei terreni in oggetto, l'osservazione richiede la forma di indennizzo prevista per Legge in quanto il Comune ha reiterato tali vincoli per anni senza mai realizzare le opere pubbliche.

Dal punto di vista formale l'osservazione si riferisce ad una parte del piano regolatore che non è stata modificata con la preliminare adozione rispetto al PRG vigente e dunque, in linea di principio, non risulta pertinente e quindi non è accoglibile. La vertenza tra proprietà e Amministrazione comunale sull'indennizzo andrà eventualmente risolta in altre sedi.

Si osserva per altro che nell'osservazione nulla viene invece eccepito sulla nuova previsione che interessa la porzione più meridionale della p.f. 840/1 che viene ricompresa nel nuovo parcheggio pubblico di progetto previsto dalla variante n. 10 per opere pubbliche.

### 3. OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO D468-0002845-09/08/2021-A, DEL SIG. CATTANI MATTIA

Dal punto di vista formale l'osservazione non esprime un parere negativo alla Variante 2021 ma elenca, nel pubblico interesse, una serie di proposte urbanistiche che si riferiscono però a parti del piano regolatore che non sono state modificate con la preliminare adozione, rispetto al PRG vigente.

In sintesi viene richiesto:

- il potenziamento della viabilità provinciale (a favore della mobilità pedonale e ciclabile) che uscendo dal paese porta in località Santel;
- la modifica della superficie minima degli alloggi portandola da 65 a 35 mq netti;
- l'incentivazione di una politica abitativa esclusiva per la prima casa a favore delle giovani coppie e delle famiglie che si vogliono insediare a Fai;
- l'attuazione e l'implementazione del piano attuativo previsto da 20 anni in Località Santel che coinvolga anche la riqualificazione dell'area delle ex Colonie INPDAP;
- la valorizzazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (privato e pubblico) in zone come Santel, Cortalta, Capannina, Ori.

L'osservazione, pur essendo incentrata a tematiche edilizie ed urbanistiche di interesse pubblico, non è pertinente con la Variante 2021 e non risulta dunque formalmente accoglibile.

Successivamente, in sintonia con le disposizioni degli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015, il Comune ha pubblicato sul proprio sito l'elenco degli articoli delle norme di attuazione del piano interessati dalle osservazioni pervenute e le planimetrie con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni, per i previsti 10 giorni<sup>1</sup> a partire dal 23 settembre 2021 e fino a tutto il 2 ottobre 2021.

**NEL SUDETTO PERIODO NON SONO PERVENUTE ULTERIORI OSSERVAZIONI.**

---

<sup>1</sup> Periodo di 20 giorni dimezzato ai sensi del comma 3 dell'art.89 della L.P.15/2015, trattandosi di una variante non sostanziale.



## Comune di Fai della Paganella

PROVINCIA DI TRENTO

Via Villa, 29 C.A.P. 38010 Codice Fiscale e P. I.V.A. N. 00431040229

Tel. 0461/583122 - Fax 0461/583407

PEC: [comune@pec.comune.faidellapaganella.tn.it](mailto:comune@pec.comune.faidellapaganella.tn.it)

# A V V I S O

**PUBBLICAZIONE OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA VARIANTE NON SOSTANZIALE 2021  
(ACCOGLIMENTO DOMANDE DI INEDIFICABILITA' VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE) AL  
PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)  
ADOTTATO PRELIMINARMENTE CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 16 DD. 26.05.2021  
(ART. 37 COMMA 4 DELLA L.P. 15/2015 E SS.MM.)**

Si porta a conoscenza che, a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione degli atti di pianificazione relativi alla variante non sostanziale (accoglimento domande di inedificabilità varianti per opere pubbliche) al Piano Regolatore Generale del Comune di Fai della Paganella, adottata in via preliminare con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 dd. 26.05.2021, l'elenco delle osservazioni pervenute nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di adozione preliminare, gli articoli del piano interessati dalle osservazioni e la planimetria con l'indicazione delle parti del territorio oggetto di osservazioni sono tutti pubblicati sul Sito Istituzionale nella sezione Amministrazione trasparente al seguente link:

<https://www.comune.faidellapaganella.tn.it/Amministrazione-Trasparente/Pianificazione-e-governo-del-territorio>

Gli atti sono depositati e consultabili dal pubblico presso la sede municipale del Comune di Fai della Paganella - in Via Villa n. 29 - presso l'Ufficio Segreteria nei seguenti orari:

- dal lunedì al venerdì: ore 8:30 - 12:30

Per dieci (10) giorni consecutivi dalla data del presente avviso, e quindi entro il giorno 02 ottobre 2021 chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni già pervenute presso l'Amministrazione nel periodo originario di deposito del Piano.

I termini di cui sopra sono perentori e pertanto non saranno considerate ulteriori osservazioni pervenute fuori del termine summenzionato.

Fai della Paganella, 23 settembre 2021

Atto n° 2665/VI-1



IL SINDACO  
- dott.ssa Mariavittoria Motte -



### **13. PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO N. 23/21 DD. 01 SETTEMBRE 2021 E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO**

In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 39, comma 3, della L.P.15/2015, la Variante non sostanziale 2021 al PRG del Comune di Fai della Paganella è stata sottoposta al parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio e valutata nella Conferenza di servizi del 27 luglio 2021.

Nel Verbale n.23/21 dd. 01/09/2021, pervenuto al Comune di Fai in data 08/09/2021, sono sintetizzate, per punti, le varie questioni emerse, relativamente a:

- Analisi degli elaborati cartografici di piano
- Aree a bosco
- Beni culturali
- 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 della Variante le dovute integrazioni e/o correzioni richieste, che vengono più avanti sintetizzate secondo i seguenti punti:

- A) CARTOGRAFIA E SHAPE
- B) AREE A BOSCO
- C) BENI CULTURALI
- D) NORME DI ATTUAZIONE

#### **A) CARTOGRAFIA E SHAPE**

La documentazione cartografica e i relativi file shp, redatti secondo le specificazioni tecniche per l'*“Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio”* (approvate con DGP n. 2129/2008 successivamente aggiornata con DGP n. 1227/2016), sono stati corretti secondo le note specifiche rilevate in fase istruttoria. Sono stati ricontrrollati i codici dei vari tematismi e verificata la simbologia del sistema insediativo (legenda di PRG), nonchè i relativi rimandi agli articoli delle norme di attuazione.

In particolare, per quanto riguarda la rappresentazione cartografica del piano, è stata ripristinata l'indicazione dei singoli articoli nella tabella degli attributi del dato **shp Z602\_P** (specifici riferimenti normativi) ed integrato il dato **shp Z601\_N** (piazza di progetto).

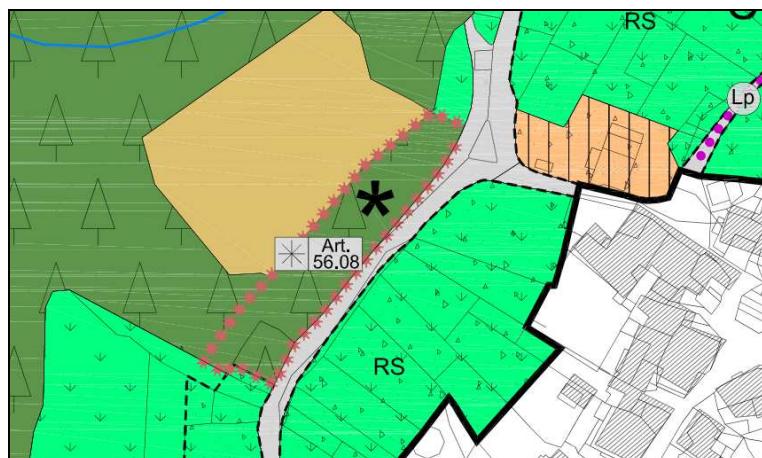
## **B) AREE A BOSCO**

In sede di Conferenza di servizi, il Servizio Foreste ha segnalato la necessità di apportare due correzioni all'art. 56 delle Norme di attuazione (Area a bosco) richiedendo in particolare di eliminare il comma 8 e di modificare contestualmente la destinazione urbanistica dell'area di proprietà comunale soggetta a tale riferimento normativo "adeguandola all'uso che è in atto almeno dal 2006, in quanto in contrasto con la destinazione a bosco".

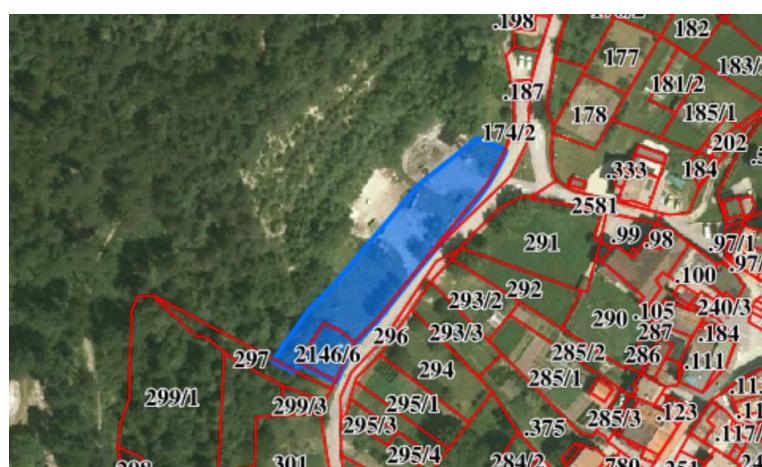
Pertanto dall'art. 56 Area a bosco è stato eliminato il seguente comma 8 (specifico riferimento normativo):

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.*

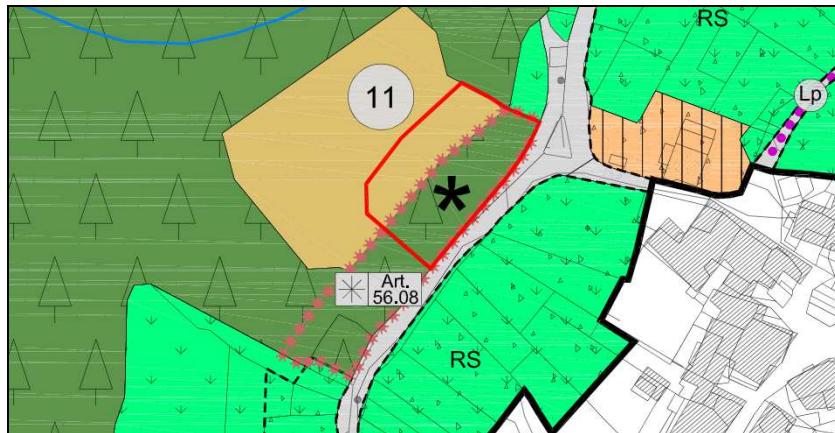
ed è stato verificato che, effettivamente, l'area segnalata dal Servizio Foreste localizzata a nord-ovest dell'insediamento storico di Cortalta, non risulta boscata e, pertanto, tale destinazione inappropriata è stata sostituita con la più congrua area per servizi infrastrutturali con specifica funzione di deposito (shp F803\_P - nuovo articolo 48bis), rappresentata dalla nuova **variante n. 11 per opere pubbliche**.



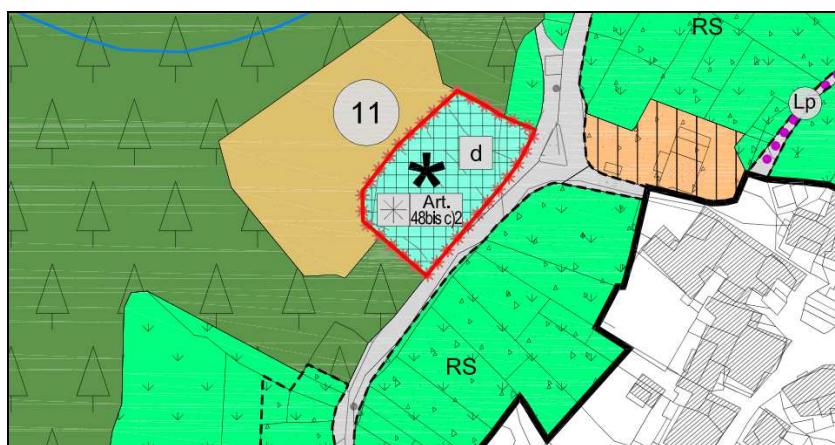
ESTRATTO PRG VIGENTE - AREA BOSCATA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO ALL'ART.56.08



Con l'occasione l'Amministrazione comunale, dopo opportuna verifica con il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, ha ritenuto necessario ridefinire il perimetro di tale zona in funzione della sua reale estensione e forma, portando la previsione di piano dalla superficie urbanistica attuale (circa 1760 mq.) del PRG vigente alla superficie realmente necessaria (circa 1560 mq.), andando anche in sovrapposizione con una piccola porzione della adiacente area ad elevata integrità, come meglio evidenziato dal seguente elaborato cartografico di raffronto:



ESTRATTO PRG VARIANTE 2021 DEFINITIVA ADOZIONE TAV. B - 1:2000 - STESURA DI RAFFRONTO



ESTRATTO PRG VARIANTE 2021 DEFINITIVA ADOZIONE TAV. B - 1:2000 - STESURA CONCLUSIVA

Come più avanti specificato, la nuova **variante n. 11 per opere pubbliche** è stata anche opportunamente verificata con la Carta di Sintesi della Pericolosità integrando così anche il documento di Rendicontazione urbanistica predisposto per la preliminare adozione.

## **C) BENI CULTURALI**

In tema di tutela dei beni culturali, la Soprintendenza ha segnalato la necessità di integrare a livello normativo il testo dell'art. 50 Interventi puntuali con un rimando al punto 32.01 dell'art. 32bis Manufatti isolati, siti e altri elementi di rilevanza storico-artistica, socioculturale, documentaria, ambientale e paesaggistica, che così recita:

*“ai sensi dell’art. 10 comma 4) lettere f) e g) del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm. “Codice dei Beni culturali e del paesaggio”, sono altresì considerati Beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela anche le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico e le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico”*

segnalando altresì che la piazza di progetto, di cui all'art. 50.02 - lettera B) Piazza di progetto si trova limitrofa alla chiesa di S. Nicolò Vescovo e al contermine cimitero, sottoposti a vincolo diretto imposto con Determinazione del Dirigente n.812 di data 18 settembre 2006 e pertanto per l'approvazione del relativo progetto andrà coinvolta la Soprintendenza al fine di valutarne la competenza autorizzativa.

A tale proposito si specifica che per i lavori di riqualificazione urbana *“La piazza che diventa verde”* 1° lotto dei lavori, è già stata ottenuta la relativa autorizzazione con Determinazione del Dirigente n.1096 di data 10 dicembre 2019.

Infine, per quanto riguarda gli aspetti relativi ai beni archeologici, è stata richiesta la sostituzione del contenuto delle norme di attuazione relativo alle aree a tutela archeologica, recentemente sottoposta a revisione da parte della Soprintendenza stessa.

In tal senso è stato completamente riaggiornato l'art. 32 Area di tutela archeologica, riportando le specifiche precisazioni indicate in merito alle:

- aree di proprietà pubblica
- aree a tutela 01
- aree a tutela 02
- scoperte fortuite

Dal punto di vista cartografico è stato effettuato, come richiesto dalla Soprintendenza, l'aggiornamento delle aree a tutela archeologica esistenti a Fai della Paganella, recentemente sottoposte a revisione, tramite gli shapefile direttamente forniti dall'Ufficio beni archeologici.

## **D) NORME DI ATTUAZIONE**

In merito all'aggiornamento dell'art. 41 bis Disciplina degli alloggi destinati a residenza, apportato con la preliminare adozione della Variante 2021 (nuovo comma 8 relativo alla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze), il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha rilevato che negli elaborati di piano non sono presenti riferimenti all'eventuale dimezzamento del contingente destinato a tempo libero e vacanze previsto dall'art. 130 della L.P. 15/2015

dove, al comma 2, si stabilisce che “*le previsioni dei PRG relative al dimensionamento degli alloggi per il tempo libero e vacanze nel rispetto del dimensionamento massimo previsto dalla deliberazione della Giunta provinciale sulla base dell’articolo 57, comma 3, della L.P. 1/2008, (...) mantengono la loro efficacia se il dimensionamento è assegnato a specifiche previsioni insediative. Se invece il predetto 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*”.

Viene richiesto dunque al Comune di Fai della Paganella un approfondimento rispetto alla effettiva assegnazione del contingente citato a specifiche previsioni insediative e all’applicazione di detto art.130 della L.P.15/2015.

Nel merito si specifica che in occasione della precedente Variante 2018 al PRG, redatta in adeguamento alla L.P. n.15/2015 e al Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (RUEP) ed approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 1840 dd. 22 novembre 2019, il tema della collocazione della volumetria assegnata a specifiche previsioni insediative era stato affrontato e nel comma 6 dell’articolo 41bis era stato specificato che:

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.*

Considerando che le aree residenziali libere di proprietà comunale sono tutte localizzate all’interno del Piano attuativo R1 “Ori-Paion” (art. 11 Norme di attuazione di PRG), si concorda sulla opportunità di inerire tale precisazione all’interno del medesimo comma 6., integrando l’ultimo capoverso nel seguente modo:

*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 localizzate all’interno del Piano attuativo R1 “Ori-Paion”, nel rispetto delle quantità massime definite dal dimensionamento residenziale, fino ad esaurimento del contingente prestabilito dal Piano regolatore.*

Un’ulteriore modifica apportata alle Norme di piano, collegata con la necessità di definire la destinazione più opportuna per l’area non boschata di proprietà comunale destinata a deposito materiali (nuova variante n. 11 per opere pubbliche) riguarda l’inserimento del nuovo articolo 48bis Aree per servizi infrastrutturali con specifica funzione di deposito, che testualmente recita:

***ART. 48bis AREE PER SERVIZI INFRASTRUTTURALI CON SPECIFICA FUNZIONE DI DEPOSITO***

- 48b.01 Il piano individua in modo puntuale sulle tavole del sistema urbanistico l’area per servizi infrastrutturali con specifica funzione di deposito materiali, localizzata in corrispondenza di una porzione della p.f. 2146/1 di proprietà comunale posta in pregio alla viabilità locale esistente.*
- 48b.02 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.*
- 48b.03 Sono ammessi solo i manufatti eventualmente necessari alla messa in sicurezza dell’area e quelli per l’attività di deposito nonché le eventuali sistemazioni a verde di mascheramento di carattere paesaggistico.*
- 48b.04 Qualora dovesse decadere la specifica funzione di deposito materiali, tale zona dovrà essere sistemata con destinazione a verde.*

**14. NUOVA VARIANTE N. 11 PER OPERE PUBBLICHE: VERIFICA DI INTERFERENZA CON LA CSP E INTEGRAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA**

L’obiettivo generale della **verifica di interferenza con la Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP)** è quello di controllare le varianti a monte delle altre procedure di valutazione ambientale (Valutazione di impatto ambientale, Valutazione di incidenza, Valutazione strategica), eventualmente integrando le verifiche necessarie all’atto dell’elaborazione e adozione di piani e programmi con la **valutazione in rapporto alla CSP**, configurandosi tale azione come processo contestuale all’iter di pianificazione o programmazione oltre che come strumento di supporto alle decisioni.

Come è noto la valutazione ambientale è sempre richiesta quando la variante al PRG riguarda:

- siti e zone della rete Natura 2000 che richiedono la valutazione d’incidenza;
- trasformazione di aree agricole di pregio di cui all’articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all’articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- ampliamento delle aree sciabili di cui all’articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;
- opere e interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA).

Lo svolgimento della verifica preliminare dal punto di vista ambientale ha accertato che le modifiche contenute nella Variante 2021 al PRG di Fai della Paganella:

- non rilevano in quanto non interessano zone della rete Natura 2000 e non richiedono la valutazione d'incidenza;
- non rilevano ai fini della riduzione di aree agricole di pregio e aree agricole del PUP;
- non rilevano ai fini della sottoposizione dei progetti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA);
- non producono effetti significativi sull'ambiente.

La **Carta di sintesi della pericolosità (CSP)**, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n.1317 del 4 settembre 2020, si configura come strumento urbanistico per la disciplina della trasformazione d'uso del territorio al fine di perseguire la tutela dell'incolumità delle persone e la riduzione della vulnerabilità dei beni in ragione dell'assetto idrogeologico del territorio.

La carta di sintesi della pericolosità individua in particolare:

- e) le aree con penalità elevate;
- f) le aree con penalità medie;
- g) le aree con penalità basse;
- h) le aree con altri tipi di penalità.

## Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

### Classi di Penalità

Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)

#### penalità ordinarie

	P4 - elevata	art. 15
	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17

#### altri tipi di penalità

	APP - aree da approfondire	art. 18
	PRV - residua da valanga	art. 18
	P1 - trascurabile o assente	art. 18

## Legenda - CARTE DELLA PERICOLOSITA'

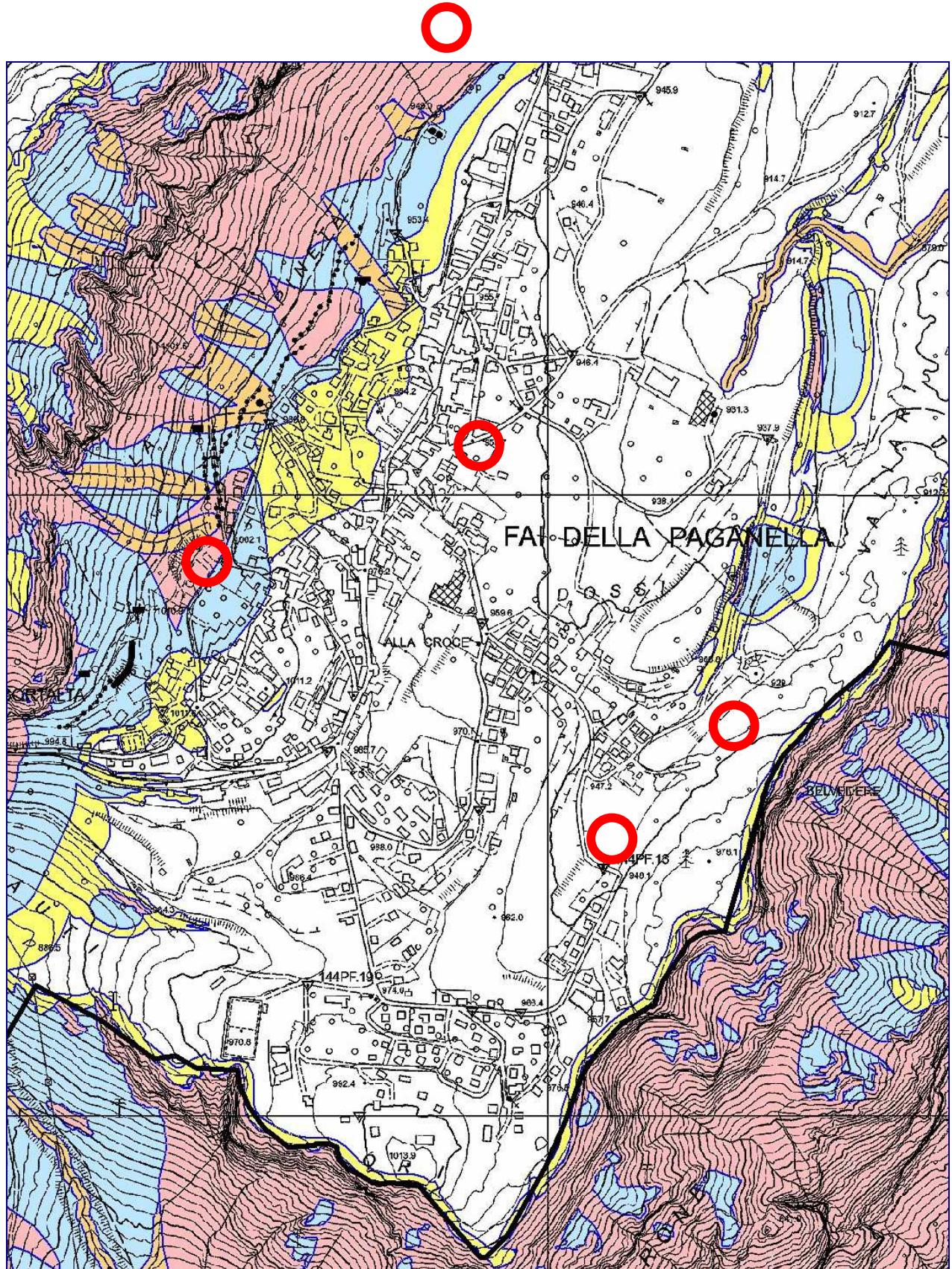
### Classi di pericolosità ordinaria

	H4 - elevata
	H3 - media
	H2 - bassa
	H1 - trascurabile

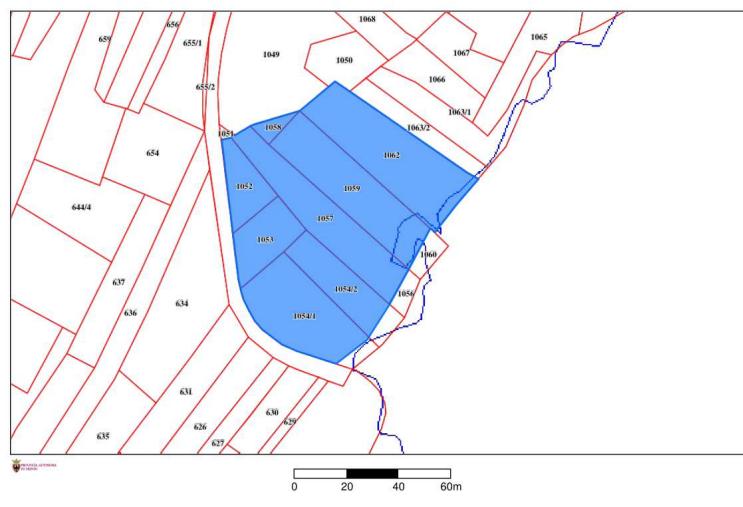
## CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)

## ESTRATTO TAV. 60010

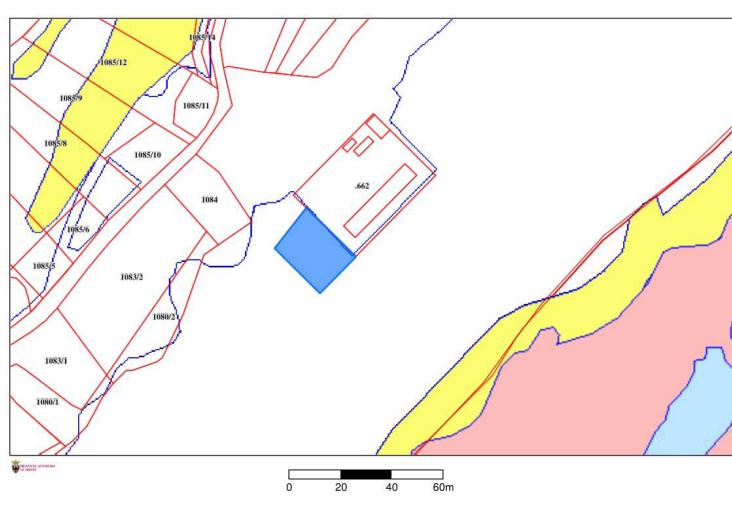
## LOCALIZZAZIONE DELLE 4 VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE



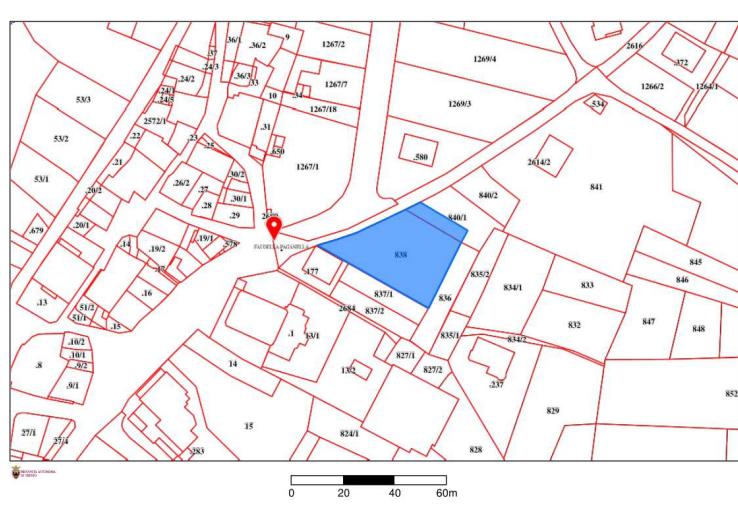
## VARIANTE N. 8



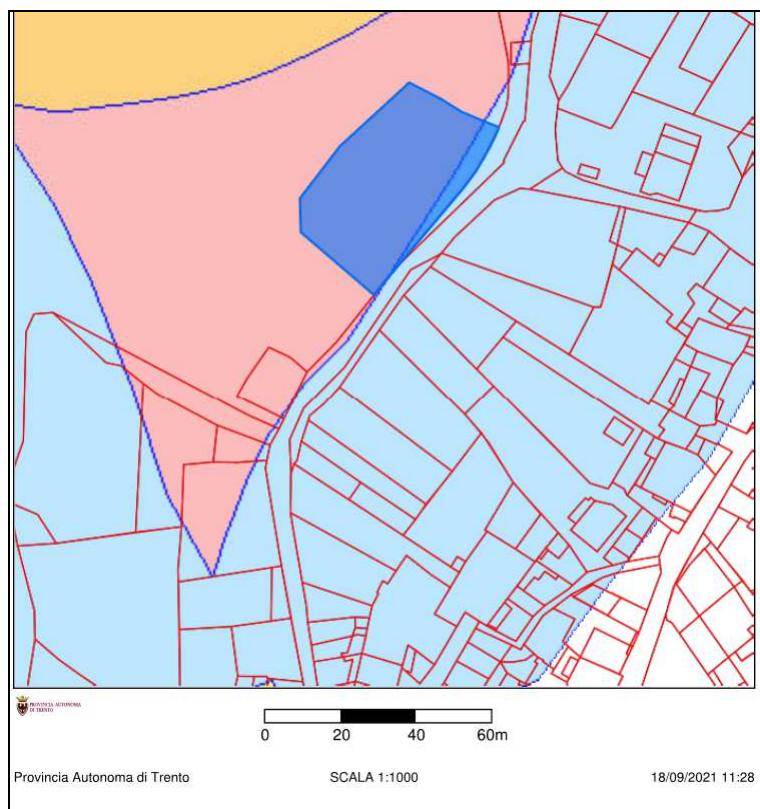
## VARIANTE N. 9



## VARIANTE N° 10



### VARIANTE N. 11



In particolare, come verificato con la preliminare adozione, dalla verifica con la CSP, si evince che le varianti per opere pubbliche n. 8, 9 e 10 sono localizzate in corrispondenza di aree bianche caratterizzate da penalità trascurabile o assente (P1), per le quali vale l'art.18 delle Norme della CSP, mentre la nuova variante n. 11 ricade in area rossa (penalità elevata P4) per la quale vale quanto disposto dall'art. 15:

***“Nelle aree con penalità elevate è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve le opere di difesa e prevenzione volte alla riduzione e alla eliminazione del pericolo.***

***In deroga al comma precedente e a condizione che un apposito studio di compatibilità allegato al progetto analizzi dettagliatamente le condizioni di pericolo e definisca gli accorgimenti costruttivi di carattere strutturale, localizzativo e architettonico per la realizzazione degli interventi e quelli per la loro utilizzazione atti a tutelare l'incolumità delle persone e a ridurre la vulnerabilità dei beni, possono essere realizzate, previa autorizzazione della Provincia, le opere di infrastrutturazione di rilevanza pubblica che non risultano delocalizzabili e non contribuiscono a incrementare il carico insediativo esposto a pericolo.”***

## INTEGRAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Ad integrazione della Rendicontazione urbanistica (punto 9, pag. 27 della presente Relazione illustrativa - prima parte) e di quanto precedentemente illustrato per le varianti n. **8, 9 e 10** per opere pubbliche in merito alla coerenza delle stesse con gli indirizzi strategici del PUP, è stata verificata anche la nuova variante n. **11**:

## COERENZA DELLE VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE AL PRG 2021 DI FAI DELLA PAGANELLA CON GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL PUP

In linea di principio non si rilevano nelle **Varianti 8 - 9 - 10 - 11 per opere pubbliche** in oggetto azioni non coerenti con le strategie territoriali del PUP:

INDIRIZZI PUP	VARIANTI n. 8-9-10-11 AL PRG DI FAI
<b>IDENTITÀ'</b> rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale del Trentino, valorizzandone la diversità paesaggistica, la qualità ambientale e la specificità culturale	le <b>Varianti</b> al PRG non sono molto significative 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	le <b>Varianti</b> al PRG non sono molto significative 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	le <b>Varianti</b> al PRG non sono molto significative 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 le <b>Varianti</b> al PRG non sono molto significative se rapportate 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 delle varianti in discussione passano attraverso il controllo preventivo dei possibili effetti ambientali prodotti dalle stesse, 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 nuova variante proposta nell'ambito del PRG 2021, 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 2021	Descrizione sintetica della variante e motivazioni
11	<b>Area a bosco (circa 1760 mq) destinata a deposito comunale materiali con specifico riferimento normativo di carattere geologico</b>	<b>Area per servizi infrastrutturali con specifica funzione di deposito (circa 1560 mq) con specifico riferimento normativo legato alla pericolosità della zona</b>	La variante prevede la conferma della attuale destinazione a deposito materiali su di una porzione della p.f. 2146/1 di proprietà comunale, con la contestuale ridefinizione della zona urbanistica che, come rilevato dal Servizio Foreste, non risulta boscata. L'area, destinata a servizi infrastrutturali con specifica funzione di deposito, è vincolata allo studio di compatibilità previsto dall'art.15 delle norme della CSP.
<b>VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA</b>			<p><b>NON SOGETTA</b></p> <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"</p>
<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>			<p><b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b></p> <p><b>NO</b></p>
<b>VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DELLE OPERE ALLA PROCEDURA DI VIA (Valutazione di impatto ambientale)</b>			<p><b>NON SOGETTA</b></p> <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.</p>
<p><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>			<p><b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b></p> <p><b>NO</b></p>
<b>VERIFICA DI COERENZA INTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente	<b>TUTELA E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI</b>	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>la variante in oggetto non interferisce con le misure di tutela previste dal PRG-IS vigente</p>
			<p><b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b></p> <p><b>NO</b></p>

<b>VERIFICA DI COERENZA INTERNA</b>  Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente	<b>VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO</b>  Il Comune di Fai della Paganella non è dotato di Piano di valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio montano	La variante in oggetto interessa ambiti territoriali esterni alle zone montane e non interferisce con manufatti di edilizia tradizionale di montagna	
	<b>EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI</b>		<b>NO</b>
<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 aveva attivato, nell'ambito della predisposizione della precedente 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 dalla CSP	<b>CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'</b>		
	<b>CLASSE DI PENALITA' PREVALENTE: ELEVATA PERICOLOSITA' (P4)</b>	In particolare dalla verifica con la CSP si evince la variante per opere pubbliche n.11 è localizzata in corrispondenza di aree rosse caratterizzate da penalità elevate (P4), per le quali vale l'art.15 delle Norme della CSP che recita: "Nelle aree con penalità elevate è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve le opere di difesa e prevenzione volte alla riduzione e alla eliminazione del pericolo. In deroga al comma precedente e a condizione che un apposito studio di compatibilità allegato al progetto analizzi dettagliatamente le condizioni di pericolo e definisca gli accorgimenti costruttivi di carattere strutturale, localizzativo e architettonico per la realizzazione degli interventi e quelli per la loro utilizzazione atti a tutelare l'incolumità delle persone e a ridurre la vulnerabilità dei beni, possono essere realizzate, previa autorizzazione della Provincia, le opere di infrastrutturazione di rilevanza pubblica che non risultano delocalizzabili e non contribuiscono a incrementare il carico insediativo esposto a pericolo."	
		<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 non insiste direttamente sul sistema delle Invarianti del Piano urbanistico provinciale, in quanto interessa una superficie che non risulta boscata e neppure agricola. La variante incide leggermente sulla adiacente zona ad elevata integrità.	<b>TUTELE PAESISTICHE</b>  La porzione di territorio oggetto di variante non ricade 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>
---	-----------

**LA VARIANTE N. 11 CONFERMA LA MEDESIMA DESTINAZIONE A DEPOSITO MATERIALI GIA' PREVISTA NEL PRG VIGENTE SULL'AREA CORRISPONDENTE AD UNA PORZIONE DI CIRCA 1560 MQ. DELLA P.F. 2146/1 DI PROPRIETA' COMUNALE E NON DEVE PERTANTO ESSERE SOTTOPOSTA ALLE VERIFICHE PREVISTE DALLA L.P.6/2005, NON MUTANDO DI FATTO LA SUA FUNZIONE.**

### RISULTATI DELLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA

La presente rendicontazione urbanistica ha esaminato i contenuti conclusivi della **Variante 2021** al **PRG di Fai della Paganella**, i suoi obiettivi e le azioni messe in atto; la verifica condotta ha evidenziato la coerenza sostanziale della Variante 2021 al PRG di Fai della Paganella con gli obiettivi, le strategie, le invarianti e le cartografie del PUP. In particolare:

- ✓ **la variante** prevista non produce effetti diretti e indiretti su siti della rete “Natura 2000”;
- ✓ **la variante** prevista non produce effetti diretti e indiretti rilevanti sul sistema delle Invarianti del PUP;
- ✓ **la variante** prevista non interferisce con edifici appartenenti alla categoria dell’edilizia tradizionale di montagna né con edifici del centro storico;
- ✓ **la variante** prevista non interferisce sul dimensionamento residenziale di PRG;
- ✓ **la variante** prevista non si riferisce alla previsione di opere assoggettabili alla procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA);
- ✓ **la variante** prevista, rapportata alla CSP, evidenzia che la modifica **n. 11** per opere pubbliche, introdotta con la definitiva adozione, è collocata in area ad elevata pericolosità (P4) come d’altra parte specificato dall’apposito riferimento normativo.

L’analisi degli impatti attesi sull’ambiente ha quindi evidenziato che tali impatti sono generalmente neutri.

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **PARTE TERZA**

### **(MODIFICHE CONCLUSIVE)**

## 15. MODIFICHE CONCLUSIVE

Con comunicazione S013/2021/18-2-2021-73/GB di data 15 dicembre 2021 (Protocollo comunale PAT/90182), il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha trasmesso al Comune di Fai della Paganella la valutazione in merito alla definitiva adozione della Variante non sostanziale 2021, approvata con Delibera consiliare n. 34 di data 12 ottobre 2021, relativamente ai seguenti due aspetti:

- integrazioni normative (art.48 bis delle N.d.A.) riguardanti la variante n. 11 inserita con la definitiva adozione;
- integrazione del dato shape Z601\_N relativo alla indicazione puntuale della piazza di progetto.

### INTEGRAZIONI NORMATIVE

Con riferimento alla nuova **variante puntuale n. 11** (che prevede il cambio di destinazione urbanistica da area a bosco con specifico riferimento normativo all'art.56 comma 8 delle N.d.A. ad area per servizi infrastrutturali con funzione di deposito con specifico riferimento normativo all'art. 48 bis delle N.d.A.) e alla verifica delle interferenze della variante stessa con le aree a penalità della Carta di Sintesi della pericolosità (CSP), il Servizio Bacini Montani ha ritenuto ammissibile la modifica proposta come mera presa d'atto della situazione vigente pur essendo la stessa localizzata in corrispondenza di un'area a penalità P4, dato che la zona, destinata a deposito fin dal 2006 come precedentemente segnalato anche dal Servizio Foreste, non è soggetta ad alcuna trasformazione urbanistica. Tuttavia, considerata la criticità della zona il Servizio prescrive **l'adozione di misure di mitigazione della pericolosità a carattere gestionale che si devono concretizzare nella redazione di un piano di gestione della pericolosità da parte del soggetto che utilizza l'area. In base a tale piano dovrà essere vietato l'accesso all'area, in concomitanza di eventi meteorici significativi.**

Pertanto la stesura conclusiva dell'articolo 48 bis delle Norme di Attuazione di PRG è la seguente:

#### *ART. 48bis*

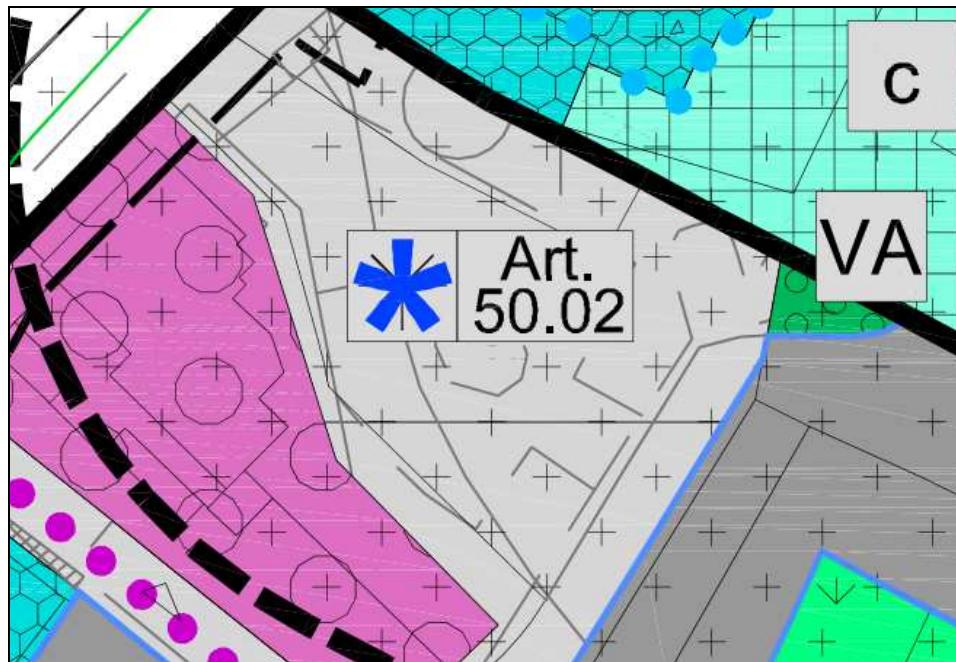
#### ***AREE PER SERVIZI INFRASTRUTTURALI CON SPECIFICA FUNZIONE DI DEPOSITO***

- 48b.01. *Il piano individua in modo puntuale sulle tavole del sistema urbanistico l'area per servizi infrastrutturali con specifica funzione di deposito materiali, localizzata in corrispondenza di una porzione della p.f. 2146/1 di proprietà comunale posta in fregio alla viabilità locale esistente.*

- 48b.02 *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.*
- 48b.03 *Sono ammessi solo i manufatti eventualmente necessari alla messa in sicurezza dell'area e quelli per l'attività di deposito nonché le eventuali sistemazioni a verde di mascheramento di carattere paesaggistico.*
- 48b.04 *Qualora dovesse decadere la specifica funzione di deposito materiali, tale zona dovrà essere sistemata con destinazione a verde.*
- 48b.05 *Considerata la criticità della zona, l'area è soggetta alla redazione di un piano di gestione della pericolosità da parte del Comune di Fai della Paganella che la utilizza come deposito. In base a tale piano dovrà esserne vietato l'accesso in concomitanza di eventi meteorici significativi.*

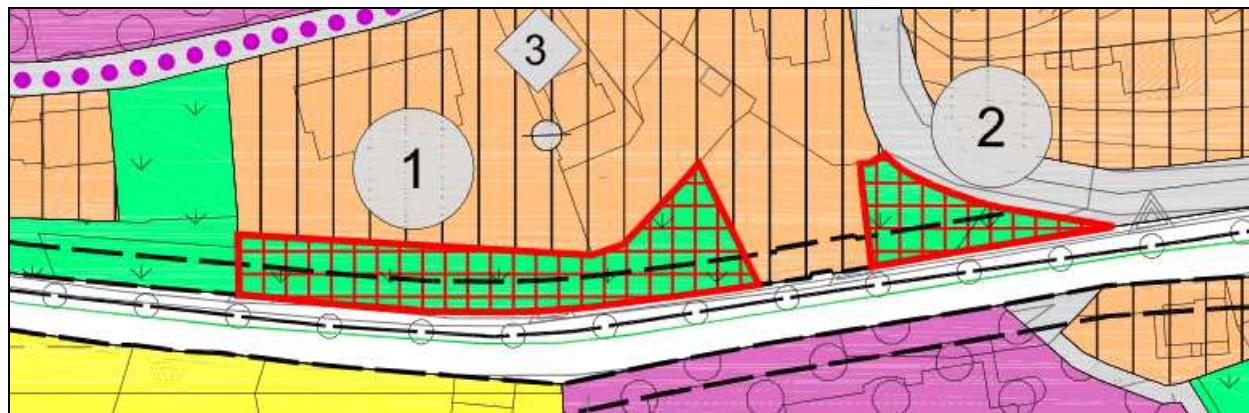
### INTEGRAZIONE DEI DATI SHAPE

Come richiesto dal Servizio Urbanistica è stato integrato il **dato shape Z601\_N** relativo alla indicazione puntuale della piazza di progetto, presente invece sia nella cartografia che nella legenda in formato pdf:



## CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE

L’Ufficio Tecnico del Comune di Fai della Paganella ha segnalato un errore cartografico riscontrato nella **variante n. 1 per inedificabilità** che si chiede correggere in questa fase conclusiva. Per mera svista è stata inserita come verde privato con vincolo decennale di inedificabilità tutta la p.f. 326/1 in CC. Fai, anziché solo una porzione, come d’altra parte richiesto dal proprietario con istanza di protocollo n. 1190/2021:



**VARIANTE 1 - PRELIMINARE E DEFINITIVA ADOZIONE  
(CON INTERA P.F.326/1 ERRONEAMENTE RICOMPRESA IN VERDE PRIVATO)**



**VARIANTE 1 - STESURA CONCLUSIVA  
(CON SOLO UNA PARTE DELLA P.F.326/1 RESA INEDIFICABILE)**

La relativa tabella di sintesi riportata a pagina 6 della presente Relazione, viene dunque così modificata:

Richiesta di protocollo n° / anno	Particelle fondiarie C.C. Fai	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie mq.	Ipotesi di nuova destinazione urbanistica (Variante 2021)	VARIANTE N°
1190 / 2021	porzione della p.f. 326/1	Zona residenziale B di completamento (cartiglio 3)	941,71 609	Verde privato	1

## 16. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In applicazione dell'art.55 comma 2 della L.P. 6 agosto 2020 n. 6 e ad integrazione di quanto relazionato al precedente punto 6 (pag. 18) in merito al dimensionamento massimo del cambio d'uso per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze in corrispondenza di edifici esistenti, in sintonia con quanto disposto dalla Circolare di prot. 483609 dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione, di data 7 agosto 2020 e dalle successive precisazioni del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con la Circolare di prot. 708160 di data 29 settembre 2021, si ritiene opportuno **verificare il dimensionamento residenziale del PRG di Fai della Paganella con riferimento alle più recenti dinamiche demografiche e insediative, a partire dall'ultimo dimensionamento residenziale (stabilito per il decennio 2014-2024), effettuato nell'ambito dell'adeguamento del piano regolatore generale alla L.P. n. 16/2005 (art. 57 della legge urbanistica provinciale 2008) con la Variante generale 2013 approvata dalla Giunta provinciale con Deliberazione n. 219 del 16 febbraio 2015.**

La suddetta Variante generale 2013 era stata dunque anche l'occasione per l'adeguamento del PRG di Fai della Paganella alla L.P. 11 dicembre 2005, n. 16 “Disciplina della perequazione, della residenza ordinaria e per vacanze e altre disposizioni in materia di urbanistica” dato che il Comune, rientrando tra quelli soggetti alla disciplina degli alloggi destinati a residenza, avrebbe dovuto provvedere già precedentemente (cioè entro il termine dell’11 gennaio 2007), alla determinazione del dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto a quelli destinati a residenza ordinaria.

Tuttavia, il forte ritardo dell'adeguamento dello strumento urbanistico di Fai della Paganella alla L.P.16/2005 (rispetto ai termini previsti originariamente dalla legge stessa) e la conseguente ratifica del dimensionamento residenziale effettuata con quella variante generale approvata nel 2015 per il **periodo 2014-2024**, agevola oggi la verifica del dimensionamento stesso, giacchè esso risulta ancora formalmente valido.

In particolare si sottolinea che la Variante generale 2013 era stata redatta in adeguamento alle disposizioni regolamentari di attuazione della legge urbanistica provinciale L.P. 1/2008 ma, per la determinazione del dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto a quelli destinati a residenza ordinaria, aveva utilizzato la metodologia di lavoro proposta dalla Deliberazione della

Giunta provinciale n.1281/2006, che, attraverso i “Criteri di base per il dimensionamento residenziale dei Piani regolatori generali”, aveva fornito i principali parametri e fattori utili per il calcolo del dimensionamento stesso (dati statistici sulla popolazione, sulle abitazioni, sullo stato dei servizi di igiene ambientale, sul consumo di suolo, sulla situazione occupazionale del territorio, nonchè la proiezione della popolazione residente al 2010), seguendo un percorso logico che era stato possibile adattare alle singole situazioni territoriali, in base al principio della sussidiarietà responsabile, tenuto conto delle strategie di sviluppo proprie di ciascuna realtà comunale.

In tale maniera, attraverso le linee generali della “Procedura per il dimensionamento residenziale”, sulla base dei dati forniti dalla Provincia e tenendo presente la durata temporale dello strumento urbanistico e la sua natura, era stato determinato **il fabbisogno residenziale di Fai della Paganella e la volumetria complessiva per residenza ordinaria e per alloggi per vacanze al 2024** (periodo di validità del PRG).

Tale **volumetria per residenza ordinaria e per alloggi per vacanze** era stata conseguentemente riportata nell'apparato normativo di PRG con l'art. 41bis, comma 6:

***ART. 41BIS***  
***DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA***

*Omissis...*

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 localizzate all'interno del Piano attuativo Ori-Paion, nel rispetto delle quantità massime definite dal dimensionamento residenziale, fino ad esaurimento del contingente prestabilito dal Piano regolatore.*

Tale articolo è stato dunque inserito nel PRG approvato con D.G.P. n. 219 del

16/02/2015 e poi confermato nelle NA vigenti approvate con D.G.P. n. 1840 del 22/11/2019 in adeguamento alla L.P. n.15/2015 e al Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale (RUEP) ed infine integrato con la presente Variante 2021 per opere pubbliche.

Va da sé che il generale e condiviso obiettivo di favorire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio e la sua identità insediativa, ammettendo il consumo di suolo nei limiti delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione stabilmente insediata, ha consentito in questi anni di soddisfare prevalentemente le esigenze abitative per alloggi destinati a residenza ordinaria rispetto a quelle per alloggi per tempo libero e vacanze.

Nel dimensionamento residenziale di Fai, stabilito per il periodo **2014-2024** (decennio ancora in itinere), la **proiezione della popolazione al 2024 era stata calcolata in 940 abitanti residenti corrispondenti a circa 420 famiglie** (con un incremento di +8 nuclei rispetto al 2014) ed era stata elaborata a partire dai dati forniti dal Servizio Statistica della Provincia su specifica richiesta del Comune.

Tale proiezione viene oggi ampiamente confermata dall'andamento della popolazione residente ai censimenti, dal quale emerge un sostanziale saldo positivo per tutti i Comuni della Paganella che, nell'ultimo decennio 2011-2021 presentano, nel complesso della Comunità, il notevole incremento del + 6,13 % corrispondente ad un saldo + 296 abitanti residenti nel decennio, come sintetizzato nella seguente tabella:

COMUNI	1921	1971	1981	1991	2001	2011	2021
ANDALO	854	880	935	994	1015	1026	1268
CAVEDAGO	868	520	495	442	455	530	545
FAI DELA PAGANELLA	1025	888	854	855	900	898	914
MOLVENO	795	928	946	1018	1102	1110	1134
SPORMAGGIORE	1746	1079	1023	1062	1175	1259	1258
COMUNITA' DI VALLE	5288	4295	4253	4371	4647	4823	5119

Per il Comune di Fai della Paganella l'aumento della popolazione residente nel periodo 2011-2021 risulta un po' meno evidente ma sempre significativo, con una percentuale di incremento di circa **+ 1,78 %**, corrispondente a **+ 16 abitanti residenti** (da 898 nel 2011

a 914 nel 2021).

Prendendo poi spunto dallo studio di settore effettuato dal Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento relativo all'evoluzione demografica al 2030, stimata per le varie aree geografiche del Trentino, per la Comunità della Paganella è previsto un ulteriore incremento della popolazione residente di + 222 unità che passerebbe quindi da 5119 abitanti residenti nel 2021 a 5341 abitanti residenti nel 2030.

TAV. I.27 – Evoluzione della struttura demografica per comunità di valle e classi quinquennali di età (previsioni al 31 dicembre 2030) – *Maschi e femmine*

Classi di età	Val di Fiemme	Primiero	Valsugana e Tesino	Alta Valsugana e Bersntol	Valle di Cembra	Val di Non	Valle di Sole	Giudicarie	Alto Garda e Ledro	Vallagarina	Comun General de Fascia	Altipiani Cimbr	Rotaliana Königsberg	Paganella	Territorio Val d'Adige	Valle dei Laghi	Provincia
Fino a 4 anni	1.011	518	1.312	2.712	623	2.002	793	1.963	2.397	4.345	554	199	1.491	255	5.709	532	<b>26.417</b>
5-9	1.025	528	1.379	2.836	641	2.046	816	2.019	2.500	4.525	556	209	1.515	258	5.919	553	<b>27.325</b>
10-14	1.035	539	1.430	2.926	657	2.091	835	2.071	2.586	4.670	557	215	1.541	260	6.102	569	<b>28.084</b>
15-19	1.030	541	1.451	2.986	661	2.105	839	2.098	2.637	4.765	554	216	1.550	259	6.209	575	<b>28.476</b>
20-24	988	520	1.419	2.990	646	2.045	811	2.069	2.608	4.764	536	205	1.505	246	6.147	569	<b>28.069</b>
25-29	1.126	564	1.583	3.330	703	2.221	889	2.222	2.853	5.209	563	242	1.658	246	6.692	621	<b>30.723</b>
30-34	1.353	695	1.982	4.046	857	2.741	1.069	2.665	3.569	6.367	670	286	2.031	302	8.116	783	<b>37.532</b>
35-39	1.531	821	2.323	4.710	971	3.178	1.237	3.046	4.219	7.366	733	349	2.384	352	9.350	900	<b>43.468</b>
40-44	1.581	835	2.399	4.874	988	3.254	1.274	3.194	4.333	7.608	745	361	2.454	370	9.726	925	<b>44.920</b>
45-49	1.532	808	2.314	4.749	953	3.181	1.250	3.118	4.247	7.483	755	348	2.396	349	9.566	898	<b>43.949</b>
50-54	1.495	787	2.217	4.640	928	3.069	1.228	3.027	4.085	7.332	747	341	2.332	353	9.277	847	<b>42.705</b>
55-59	1.547	755	2.174	4.587	912	2.945	1.226	2.981	4.052	7.361	798	346	2.308	355	9.515	895	<b>42.757</b>
60-64	1.559	774	2.158	4.371	899	2.859	1.173	2.912	3.933	7.099	804	331	2.281	364	9.384	865	<b>41.765</b>
65-69	1.467	735	2.046	4.056	836	2.719	1.210	2.711	3.694	6.563	717	335	2.142	352	9.011	801	<b>39.395</b>
70-74	1.189	628	1.700	3.299	701	2.495	1.009	2.260	3.002	5.462	589	287	1.755	312	7.637	639	<b>32.964</b>
75-79	967	501	1.380	2.699	527	2.028	813	2.003	2.414	4.524	454	239	1.452	243	6.413	523	<b>27.180</b>
80-84	789	421	1.139	2.085	433	1.735	643	1.583	1.992	3.803	398	192	1.235	200	5.588	420	<b>22.655</b>
85-89	540	271	700	1.320	288	1.093	419	1.019	1.341	2.449	233	124	754	137	3.602	283	<b>14.574</b>
90-94	317	178	437	775	196	667	256	615	817	1.509	126	76	443	76	2.263	174	<b>8.926</b>
95-99	131	77	202	335	82	304	112	265	354	663	51	36	191	36	985	76	<b>3.900</b>
100 e oltre	46	32	74	126	30	129	45	104	136	252	15	10	79	16	446	27	<b>1.567</b>
<b>Totale</b>	<b>22.263</b>	<b>11.530</b>	<b>31.819</b>	<b>64.453</b>	<b>13.530</b>	<b>44.907</b>	<b>17.945</b>	<b>43.945</b>	<b>57.769</b>	<b>104.120</b>	<b>11.155</b>	<b>4.946</b>	<b>33.497</b>	<b>5.341</b>	<b>137.657</b>	<b>12.476</b>	<b>617.351</b>

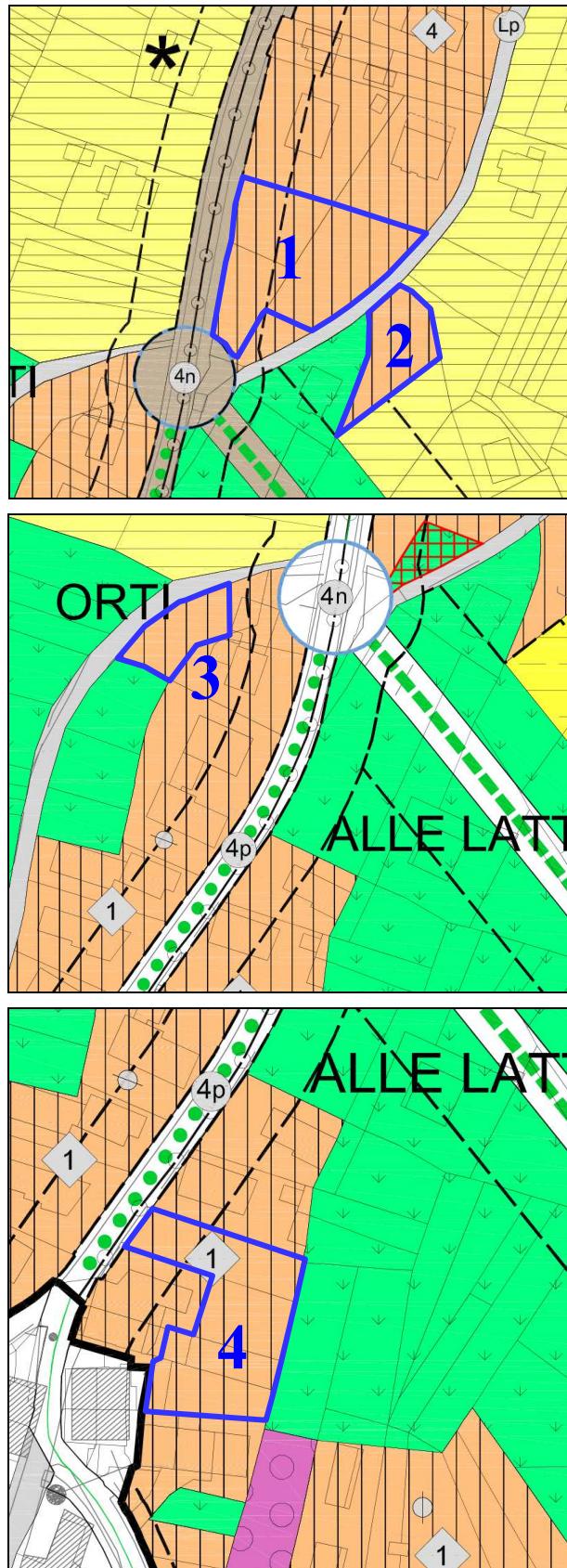
Fonte: PAT, Servizio Statistica

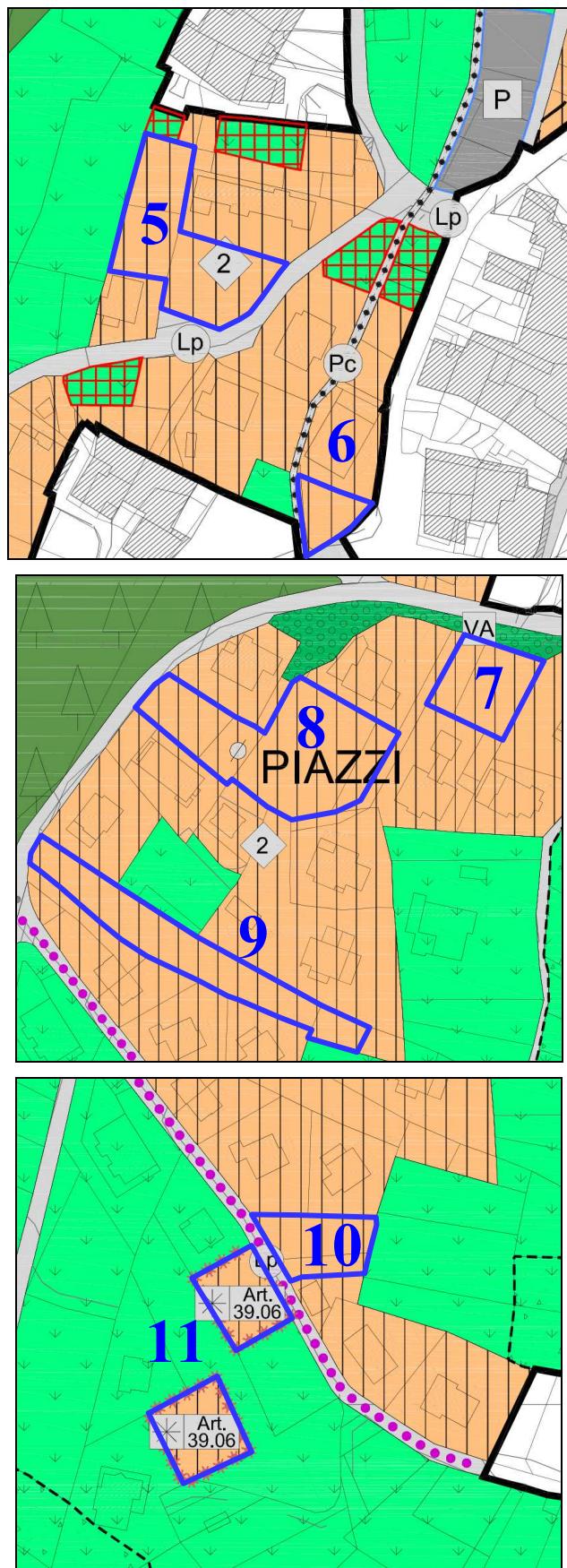
Per tali motivazioni si ritiene che la verifica del dimensionamento residenziale per il **decennio 2014-2024**, così come calcolato in occasione della Variante generale 2013 approvata dalla Giunta provinciale con D.G.P. n. 219 del 16/02/ 2015, sia ancora del tutto attuale e la stima del fabbisogno residenziale si conferma sostanzialmente in linea con l'andamento della popolazione e coerente con il ragionevole sviluppo del territorio stabilito dal PRG nell'ambito delle aree residenziali di completamento ancora libere e disponibili a soddisfare le richieste di nuova residenza.

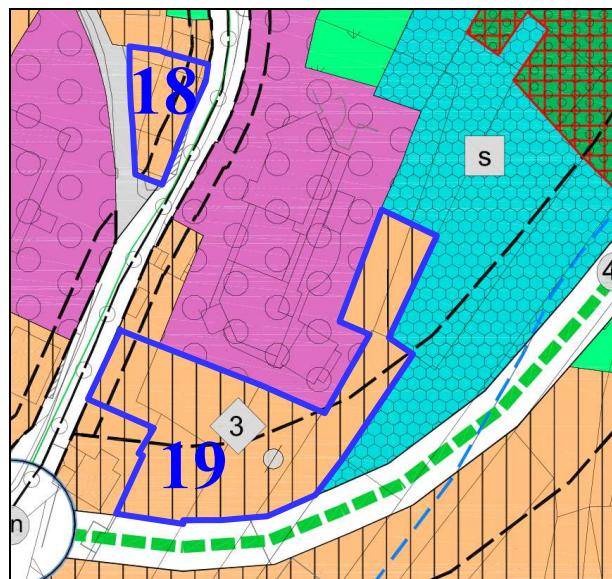
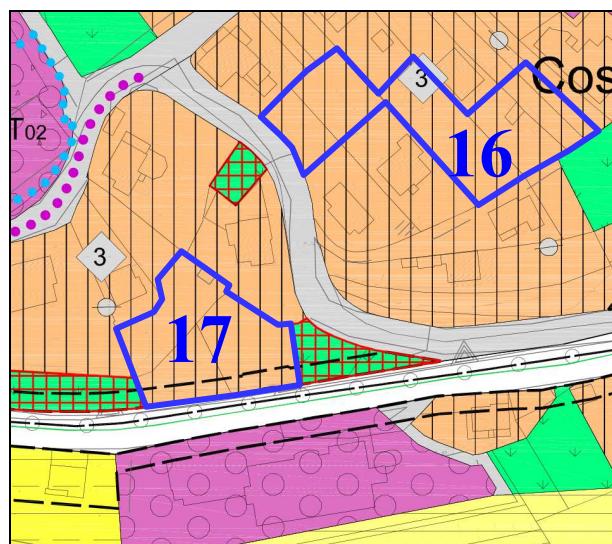
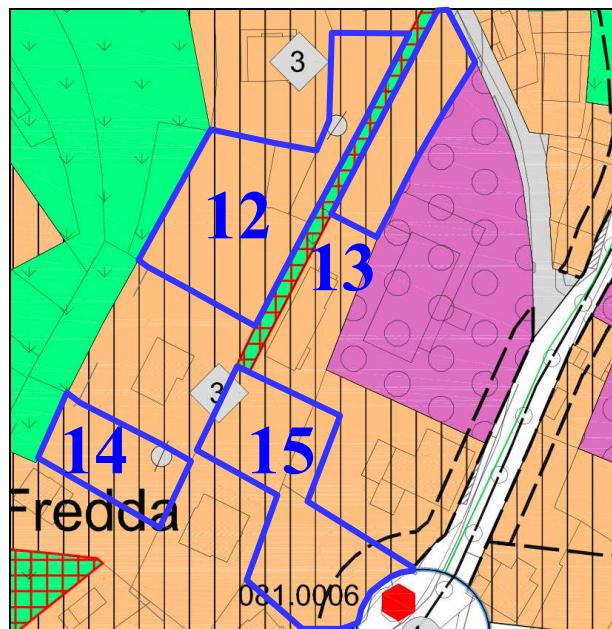
A tale proposito si è ritenuto quindi opportuno verificare la reale disponibilità di **zone B residenziali di completamento non edificate** a Fai (cioè la capacità teorica insediativa del PRG vigente) anche alla luce delle varie superfici che sono state rese inedificabili (ai sensi dei commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. n.15/2015) con la Variante 2018 (circa - 4063 mq.) e con la presente Variante 2021 (circa - 2642 mq.).

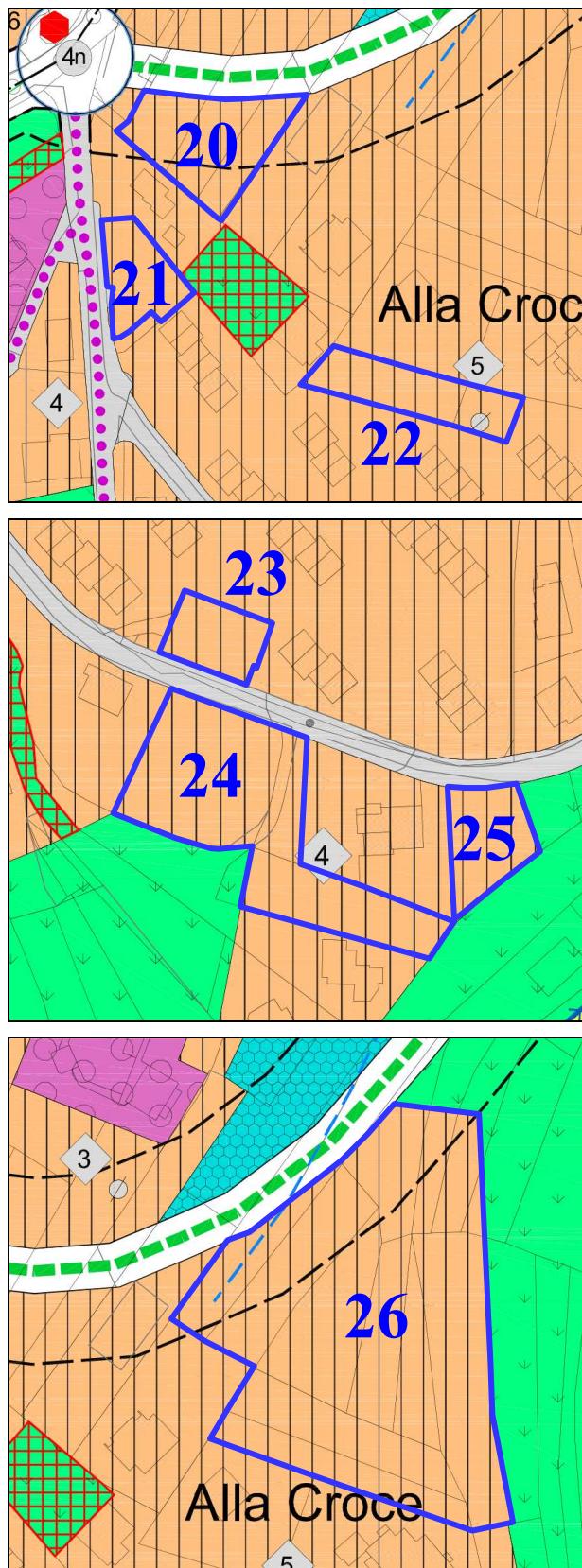
Di seguito si riportano gli estratti cartografici del PRG vigente sui quali sono state evidenziate le principali **zone residenziali B di completamento** che risultano oggi ancora libere da costruzioni.

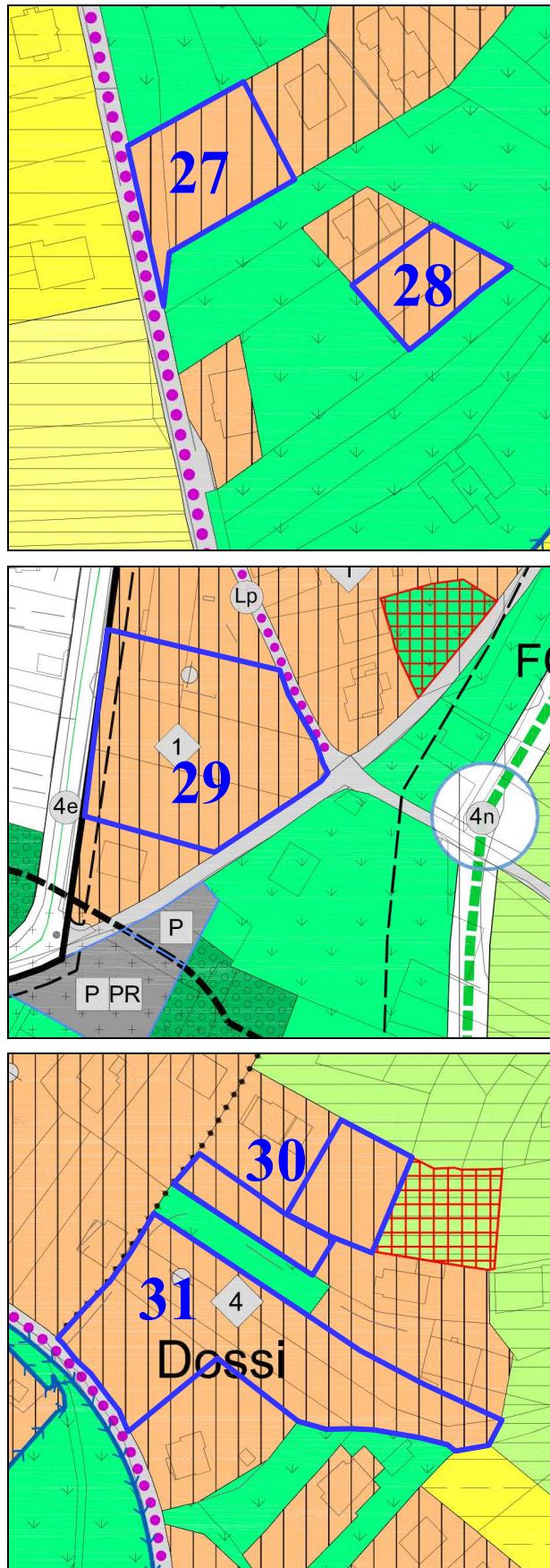
La loro misurazione, effettuata con calcolo automatico, ammonta a **circa 54.361 mq.**:

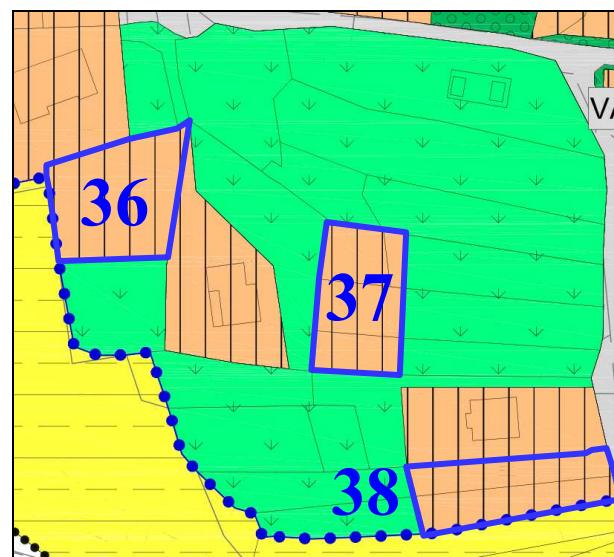
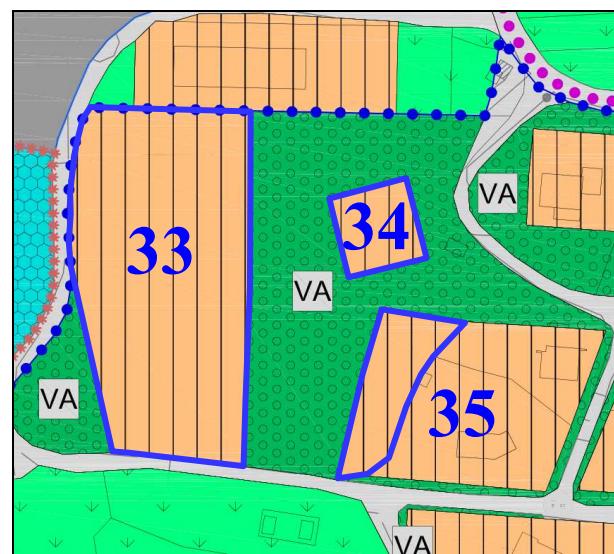
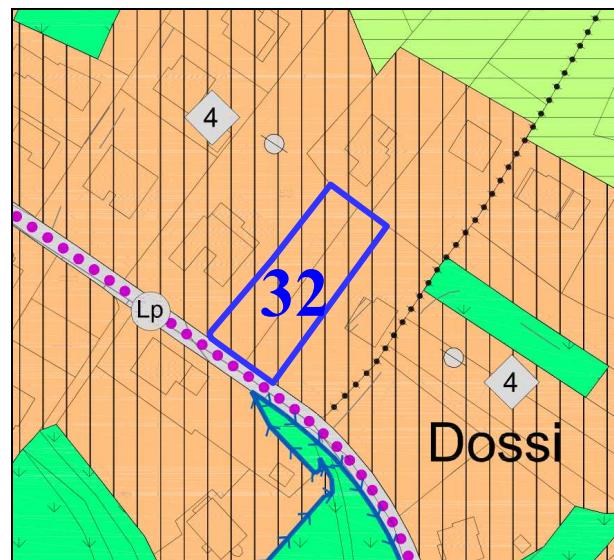


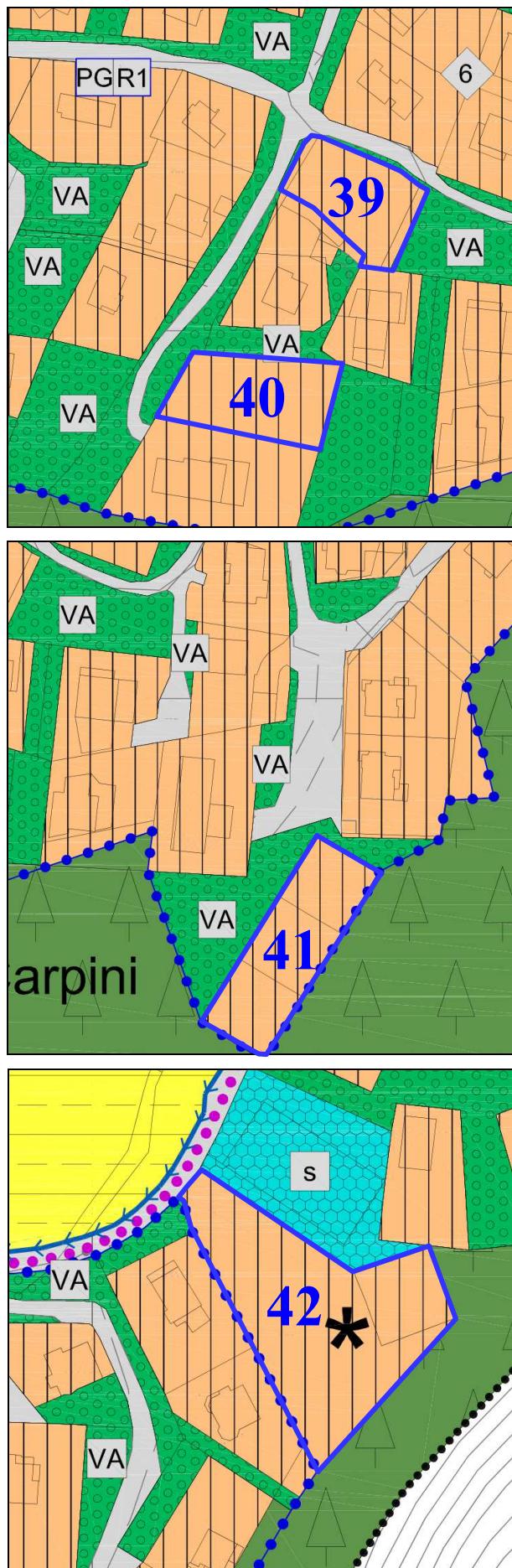












La misurazione delle superfici edificabili ancora disponibili, effettuata in automatico, ha fornito la seguente situazione insediativa:

AREE RESIDENZIALI LIBERE	SUPERFICIE MQ.	CARTIGLIO	INDICE U.F.	SUN TEORICA MQ.
1	2339	4	0,47	1099
2	1140	4	0,47	536
3	391	1	0,69	270
4	1613	1	0,69	1113
5	979	2	0,63	616
6	164	2	0,63	103
7	638	2	0,63	402
8	1889	2	0,63	1190
9	1404	2	0,63	884
10	508	2	0,63	320
11	1000	2	0,63	630
12	1688	3	0,56	945
13	685	3	0,56	383
14	810	3	0,56	453
15	1441	3	0,56	807
16	2407	3	0,56	1348
17	780	3	0,56	437
18	620	3	0,56	347
19	3850	3	0,56	2156
20	760	5	0,69	524
21	614	5	0,69	423
22	554	5	0,69	382
23	360	5	0,69	248

AREE RESIDENZIALI LIBERE	SUPERFICIE MQ.	CARTIGLIO	INDICE U.F.	SUN TEORICA MQ.
24	1790	4	0,47	841
25	758	4	0,47	356
26	4230	5	0,69	2918
27	654	4	0,47	307
28	591	4	0,47	277
29	3420	1	0,69	2359
30	1050	4	0,47	493
31	2015	4	0,47	947
32	871	4	0,47	409
33	4057	6	0,47	1906
34	419	6	0,47	197
35	320	6	0,47	150
36	647	6	0,47	304
37	453	6	0,47	213
38	1113	6	0,47	523
39	661	6	0,47	310
40	1185	6	0,47	557
41	1167	6	0,47	548
42	2326	6	0,47	1093
<b>TOTALE</b>	<b>54361</b>	-	-	<b>30324</b>

Le **aree residenziali B di completamento** ancora libere a Fai della Paganella ammontano a **circa 54.361 mq.**, corrispondenti a una **SUN potenziale** di ben **30.324 mq..**

Tuttavia tale notevole quantità è da ritenersi esclusivamente teorica. Infatti il grado di utilizzazione della superficie fondiaria non è generalmente molto alto per vari motivi

come la presenza di un elevato frazionamento fondiario, la presenza di vari lotti interclusi, l'esistenza di strade, fasce di rispetto e manufatti che, di fatto, ne limitano l'utilizzazione. Inoltre il valore dell'indice **Uf** (utilizzazione fondiaria) indicato dalle Norme di attuazione del piano regolatore, rappresenta solo teoricamente il massimo sfruttamento edificatorio possibile, giacchè esso quasi mai viene sfruttato appieno.

E' stato infatti più volte verificato che la sottoutilizzazione media della superficie fondiaria risulta pari almeno al 30% generalmente per i seguenti motivi:

- indisponibilità alla vendita;
- presenza di lotti interclusi;
- superficie destinata a giardino o orto;
- alto frazionamento e presenza di più proprietari per un unico lotto.

Applicando l'indice di sottoutilizzazione media delle aree residenziali (30%) si riduce di fatto la quantità delle **aree edificabili effettivamente libere** ad una soglia più reale e ragionevole corrispondente a circa **mq. 24000** per una capacità insediativa massima e teorica di circa **mq. 21300 di nuova SUN**.

Le suddette disponibilità insediative risultano comunque sovrabbondanti rispetto al **fabbisogno abitativo stimato al 2024** sulla base del dimensionamento residenziale a suo tempo calcolato con la Variante generale 2013 che ha previsto **al 2024 940 abitanti residenti e una volumetria complessiva (residenza ordinaria + alloggi per vacanze) di circa 6600 + 1320 = 7920 mc.**

Naturalmente, per poter effettuare una valutazione attendibile tra la capacità insediativa del PRG (espressa oggi in superficie utile netta potenziale) e il suddetto dato volumetrico complessivo (volume lordo fuori terra per residenza ordinaria e per alloggi per vacanze) definito per il decennio 2014-2024, i 7920 mc. vanno opportunamente trasformati in SUN. Pertanto il volume in questione deve essere innanzi tutto ridefinito al netto degli elementi strutturali quali muri perimetrali, solai, vani scala e ascensore, accertando, con ragionevole esattezza, l'incidenza volumetrica degli elementi strutturali sopra citati rispetto al volume lordo.

Alla luce delle indicazioni introdotte dall'articolo 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, lo strumento urbanistico di Fai della Paganella è già stato adeguato alla L.P. 15/2015 e al RUEP stesso (PRG approvato con D.G.P. n. 1840 dd. 22 novembre 2019) e tutti i precedenti parametri volumetrici 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 aree insediative.

In particolare per passare con una buona precisione dal volume lordo fuori terra al volume netto degli edifici, è stato applicato un opportuno coefficiente di riduzione di 0,75. Tale coefficiente, condiviso e ritenuto attendibile dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, viene ora applicato al dimensionamento residenziale (corrispondente al volume lordo fuori terra di 7920 mc.) ottenendo un volume netto di 5940 mc. Dividendo il volume netto per 2,40 m. (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN (da destinare a residenza ordinaria + alloggi per vacanze) al 2024 di 2475 mq.** che risulta ovviamente molto inferiore alla effettiva capacità insediativa del Piano vigente che ha una potenzialità di 8,5 volte superiore (circa 21.300 mq. di SUN potenziale). Si sottolinea a tale proposito che le aree ancora libere di proprietà privata sono da considerarsi a disposizione per la sola residenza ordinaria, dato che la quantità di residenza destinata al tempo libero e vacanze è invece concentrata sui lotti di proprietà comunale localizzati all'interno del Piano attuativo Ori-Paion, nel rispetto delle quantità massime definite dal dimensionamento residenziale e fino ad esaurimento del contingente prestabilito dal Piano regolatore nel periodo 2014-2024.

La verifica del dimensionamento, rapportato alle potenzialità edificatorie del PRG vigente, conferma l'ampia disponibilità di aree residenziali libere destinate a soddisfare unicamente il fabbisogno di residenza ordinaria: esse fanno parte del cosiddetto suolo urbanizzato (cioè pianificato a fini insediativi) e consentono di soddisfare ampiamente il fabbisogno definito attraverso il dimensionamento residenziale stesso, salvaguardando così dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie il suolo inedificato, che va considerato oggi più che mai bene comune e risorsa non rinnovabile.

Per le motivazioni su esposte, in considerazione della positiva verifica del dimensionamento residenziale e alla luce dell'ampia dotazione di aree edificabili utili a soddisfare la collocazione della futura residenza ordinaria, l'Amministrazione comunale di Fai della Paganella ritiene che il **dimensionamento residenziale così come precedentemente calcolato in riferimento al decennio 2014-2024, possa essere ritenuto valido e invariato anche per il quinquennio 2021-2026.**

Riguardo infine alla definizione del dimensionamento massimo di interventi di cambio d'uso per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze su edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge provinciale n. 6/2020, entro il limite del 10% del dimensionamento per residenza ordinaria individuato con la variante al PRG adottata ai sensi dell'articolo 57 della l.p. 1/2008, la presente **Variante non sostanziale 2021** (adottata preliminarmente con Delibera consiliare n. 16 dd. 26 maggio 2021 e definitivamente con Delibera consiliare n. 34 dd. 12 ottobre 2021), ha stabilito con il **comma 7 dell'art. 41 bis** di applicare la percentuale massima consentita (10%) anche in ragione della modesta volumetria messa in gioco (10% di 6600 mc.):

***ART. 41BIS***  
***DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA***

*Omissis...*

7. *A seguito dell'approvazione della L.P. 6 agosto 2020, n. 6 “Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2020 - 2022”, il Comune di Fai della Paganella, in sintonia con l'art. 55 della legge medesima intitolato “Riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanza”, ha definito il dimensionamento massimo degli interventi di cambio d'uso per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze su edifici esistenti da riqualificare (che non ricadono in aree destinate al fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'articolo 18 della L.P.n.15/2015) entro il contingente pari al 10 per cento del dimensionamento per residenza ordinaria così come individuato al precedente comma 6. e quindi corrispondente a 660 mc.. con le modalità e con le finalità stabilite dall'art.55 stesso. Il cambio d'uso è ammesso solo se parte di un intervento di recupero dell'edificio ai sensi dell'articolo 77, comma 2, della legge provinciale per il governo del territorio 2015, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, prevista dall'articolo 77, comma 1, lettere a) e b), della legge provinciale per il governo del territorio 2015, che comporti il miglioramento della classe energetica fino al raggiungimento della classe superiore a quella obbligatoria e la riqualificazione del medesimo sotto il profilo architettonico e paesaggistico. Quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, la riqualificazione è soggetta a parere obbligatorio e vincolante della commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC).*

## **17. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2021 PER OPERE PUBBLICHE (STESURA CONCLUSIVA)**

La presente **Variante 2021** al PRG del Comune di Fai della Paganella, nella stesura conclusiva predisposta dopo la **definitiva adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

- 1. Relazione Illustrativa unificata stesura conclusiva**, comprensiva della descrizione delle varianti cartografiche e normative proposte, nonché della verifica con la CSP e della rendicontazione urbanistica per le quattro varianti per opere pubbliche, oltre alla risposta alle osservazioni pervenute e all'elenco delle modifiche conclusive;
- 2. Norme di attuazione 2021 stesura conclusiva raffronto;**
- 3. Norme di attuazione 2021 stesura conclusiva versione finale;**
- 4. Cartografia urbanistica PRG 2021 Sistema insediativo - Tavola 3B in scala 1:2.000:**
  - adozione preliminare (con i contorni V100 di raffronto)
  - stesura conclusiva dopo la definitiva adozione (con i contorni V100 di raffronto)
  - stesura conclusiva dopo la definitiva adozione (senza contorni V100)

La suddetta documentazione viene trasmessa, in formato digitale e digitalmente firmata, sia sul GPU che attraverso il canale Pitre.