



**Comune di FAI DELLA PAGANELLA**

Comunità della Paganella  
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



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

L.P. 04 agosto 2015 n. 15

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

**4**

## **RELAZIONE INTEGRATIVA DOPO LA PRIMA ADOZIONE**

<b>IL CONSIGLIO COMUNALE</b>	<b>Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio</b>
<b>DELIBERA DI PRIMA ADOZIONE</b>  <b>N. 06 dd. 20 marzo 2019</b>  <b>DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE</b>  <b>N. 18 dd. 15 luglio 2019</b>	<b>PARERE</b>  <b>N. 34/19 - Prat. 2625 dd. 18/06/2019</b>  <b>e successiva comunicazione di Prot. n.</b> <b>S013/2019/636573/18.2.2-2019-83</b> <b>dd. 15/10/2019</b>
<b>Il Tecnico</b>	<b>La Giunta Provinciale</b>
<div><b>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO</b>  <b>dott.arch. MANFREDI TALAMO</b> <b>ISCRIZIONE ALBO N° 272</b></div>	

## 1. PREMESSA

Con Delibera n. 6 di data 20 marzo 2019, il Consiglio comunale di Fai della Paganella ha adottato (prima adozione) la Variante non sostanziale 2018 al PRG di Fai della Paganella, necessaria per:

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

In data 7 maggio 2019 è pervenuta al Comune la richiesta di integrazioni di Prot. n. S013/2019/288467/18.2.2-2019-83 dd. 07/05/2019 (pratica 2625), con la quale il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha rilevato che *“...le differenze cartografiche all’interno del Piano attuativo ai fini generali PGRI, giustificate come ridisegno del PRG vigente sulla nuova base catastale, si configurano invece come varianti cartografiche (nuove zonizzazioni). Si richiede pertanto che tutti gli atti di piano siano corretti inserendo solo le modifiche conseguenti a lievi adeguamenti catastali, rinviando a una variante di piano sostanziale le altre modifiche”*.

Come già specificato nella Relazione illustrativa di prima adozione, il PRG vigente del Comune di Fai della Paganella era stato approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 219 dd. 16 febbraio 2015 (prot.n.29/15D), in adeguamento alle disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, coerentemente con le specifiche tecniche per “l’Uniformità e omogeneità della pianificazione per il Governo del territorio” e successivamente ridisegnato sulla nuova

base catastale numerica ufficiale e collaudata, entrata nel frattempo in vigore e subito caricata nel software dell'Ufficio Tecnico Comunale per la gestione dell'archivio delle pratiche edilizie, dei CDU e del PRG stesso, denominato "GIScom".

Il PRG vigente ridisegnato sulla nuova base catastale in questione, risulta essere ora rispondente alla realtà territoriale comunale rispetto alla precedente versione redatta sul vecchio catasto. Va da sé che ciò ha comportato il riadattamento del Piano vigente stesso sulla nuova base che è stata ufficializzata successivamente alle necessarie verifiche a terra e al previsto collaudo e dopo il confronto con la popolazione interessata.

## **2. RIDISEGNO DEL PRG VIGENTE SULLA NUOVA MAPPA**

Le inevitabili differenze tra PRG vigente e PRG vigente ridisegnato, sono dovute soprattutto alla ridefinizione in mappa di alcune viabilità pubbliche (strade locali), di alcune zone a parcheggio e delle aree a verde pubblico (prevalentemente aiuole poste lungo le strade) che ora sono rispondenti alla realtà dei luoghi sia come forma che posizione. Trattandosi di aree a destinazione pubblica, si ritiene che le suddette rettifiche possano rientrare nelle prerogative della variante urbanistica non sostanziale.

Di seguito si allegano i raffronti (PRG vigente/PRG ridisegnato) delle parti cartografiche di PRG dove il lavoro di ridisegno ha messo in luce le maggiori differenze. Riguardo al territorio ricompreso nel **Piano attuativo RI** di iniziativa pubblica in LOCALITÀ ORI/PAION (approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n.37 dd. 25/11/2004) e normato dall'art. 11bis delle NTA di PRG, si sottolinea che le maggiori differenze rispetto al vecchio catasto erano già state ratificate nel 2004 con l'approvazione del Piano attuativo stesso, per il quale erano stati predisposti un rilievo quotato plani-altimetrico ed un frazionamento. D'altra parte gli stessi contenuti del **PA-RI** prevedevano tale indispensabile operazione di adeguamento alla viabilità pubblica esistente (art.11bis, comma 2.):

***RI - LOCALITÀ ORI/PAION:** sulla collina posta a sud dell'abitato e prospiciente la Valle dell'Adige denominata "Località ORI/PAION" è individuata un'area residenziale con caratteristiche peculiari la cui edificazione, risalente agli anni '50, pur rispettando una modesta volumetria edilizia e l'area boscata esistente, non si è adeguata con la rete delle infrastrutture anche per le consistenti differenze tra lo stato catastale e reale. L'intero compendio dovrà quindi prevedere in fase prioritaria Il riordino fondiario e successivamente la previsione della nuova rete viaria e delle infrastrutture tenendo conto della notevole valenza paesaggistico ambientale del sito.*

## **PRG FAI DELLA PAGANELLA**

### **RAFFRONTO FRA**

**PRG VIGENTE APPROVATO CON D.G.P. n. 219**

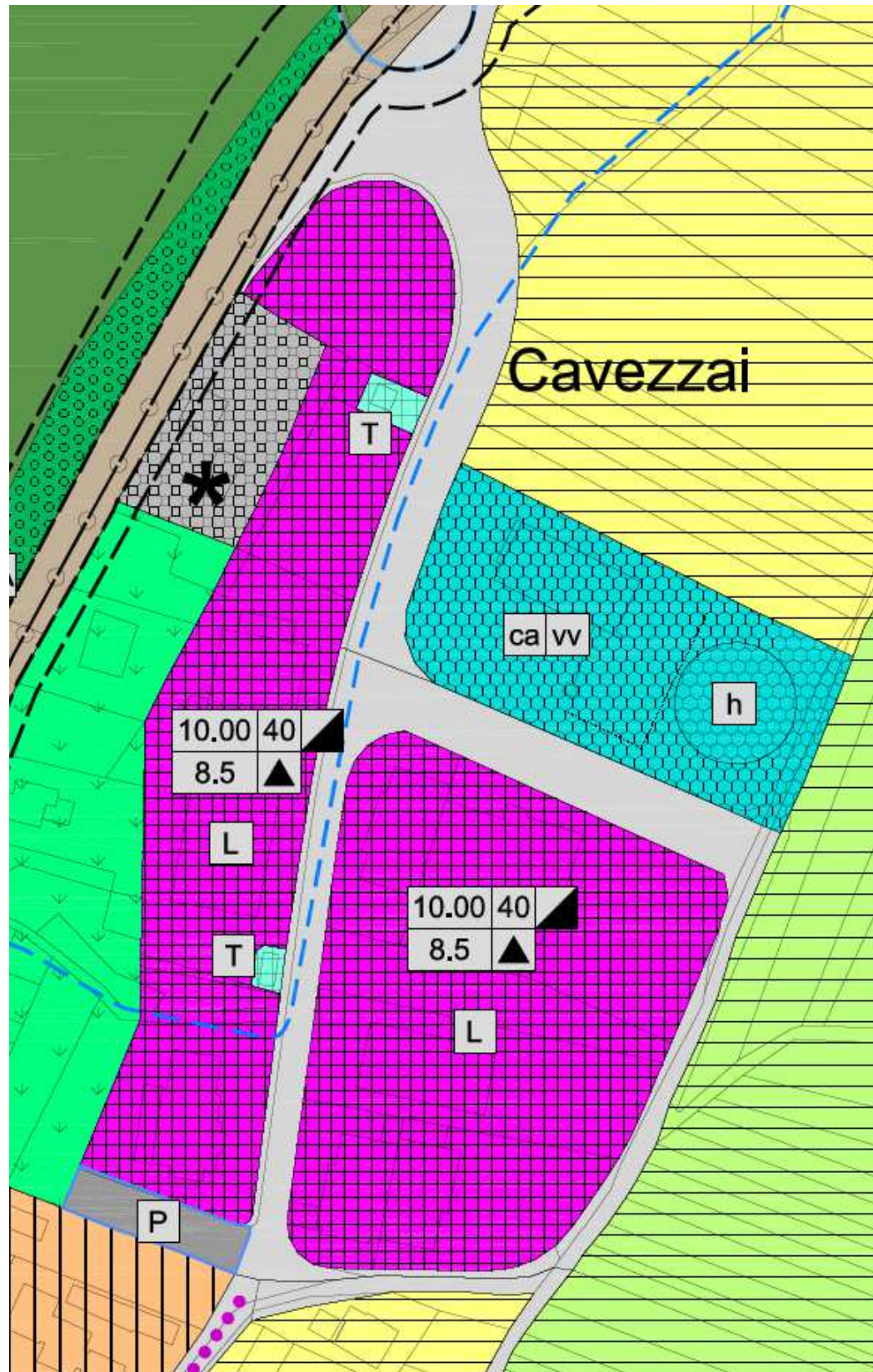
**dd.16/02/2015**

**E**

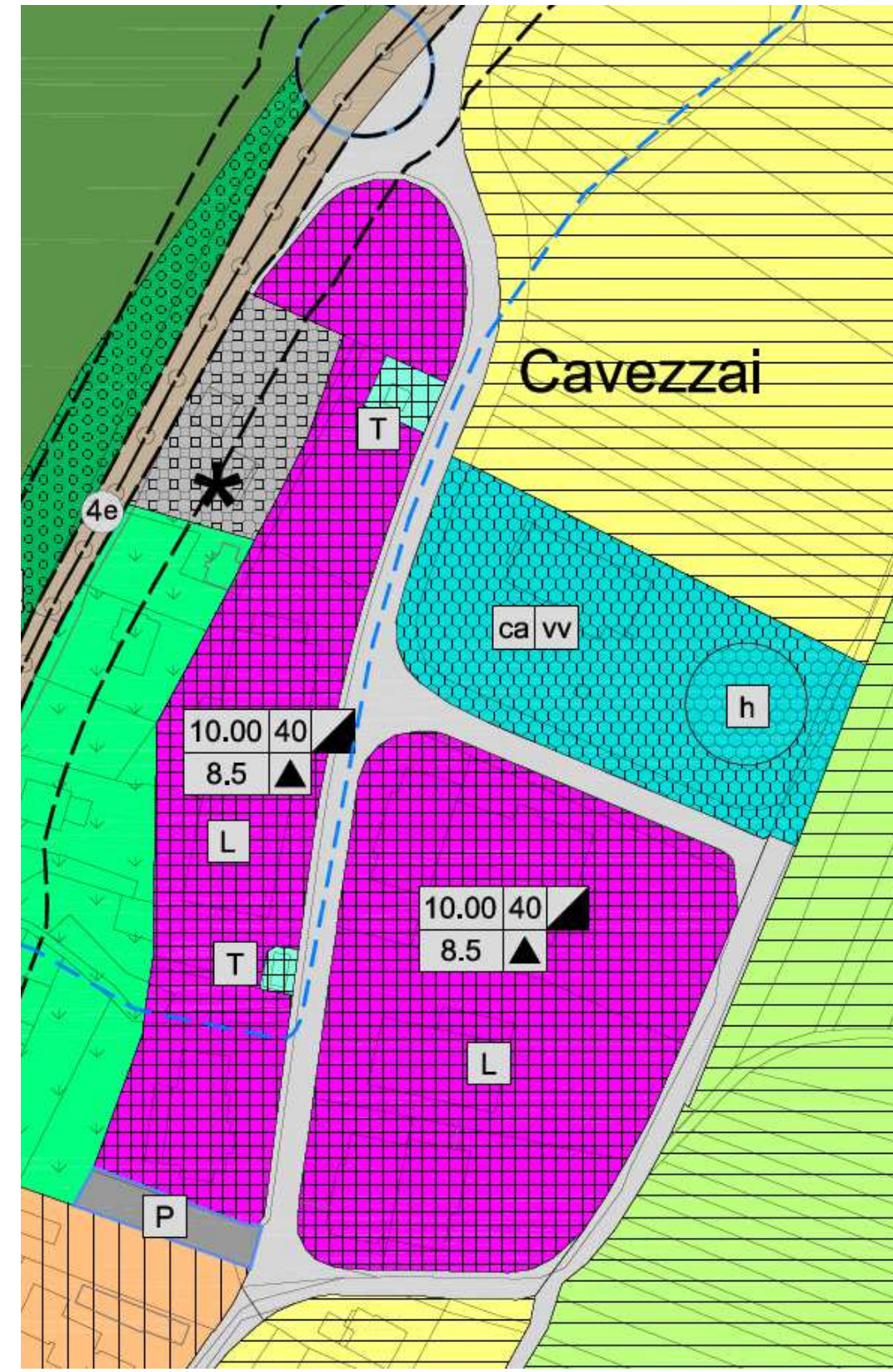
**PRG RIDISEGNATO SULLA NUOVA BASE**

**CATASTALE NUMERICA UFFICIALE E**

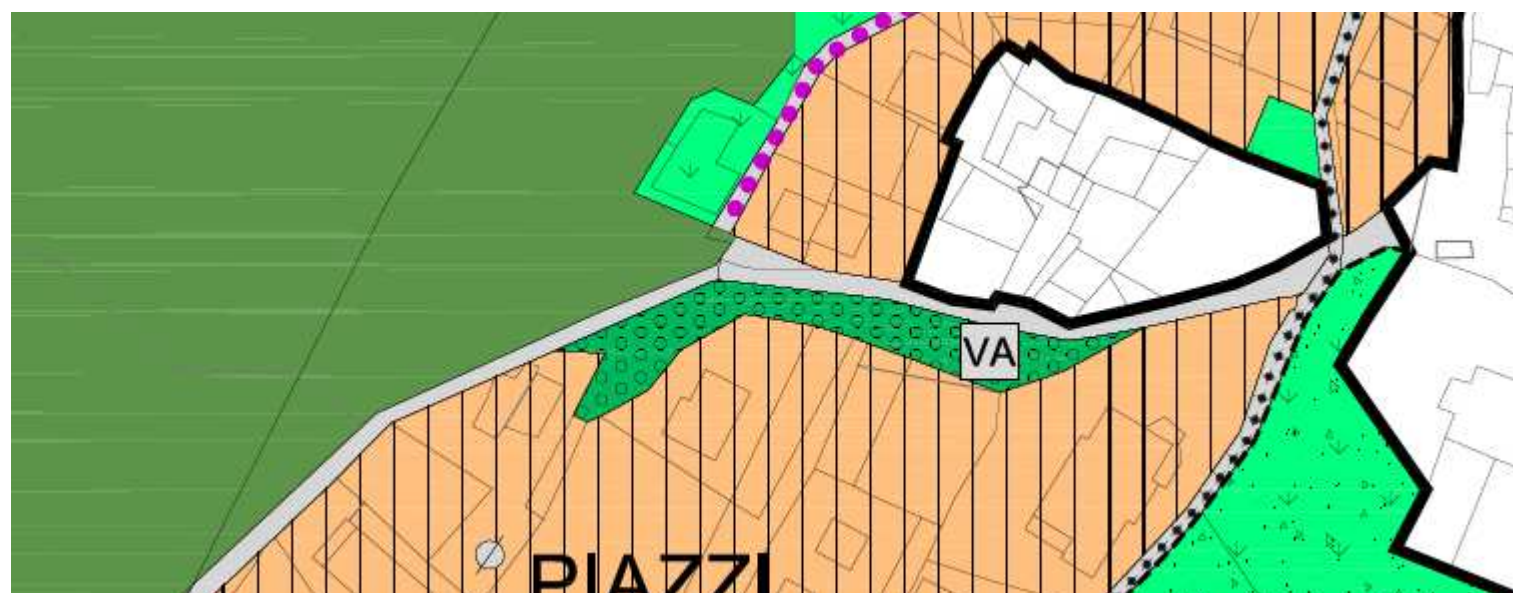
**COLLAUDATA**



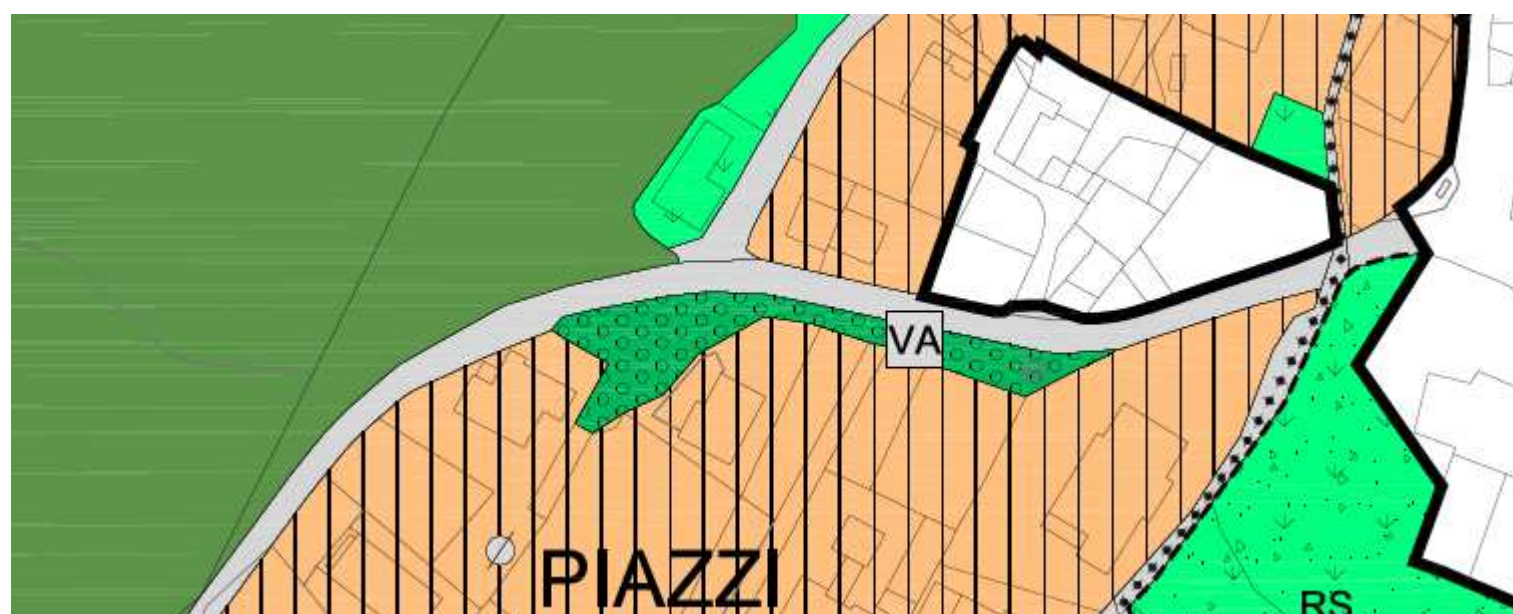
## PRG vigente su vecchia mappa



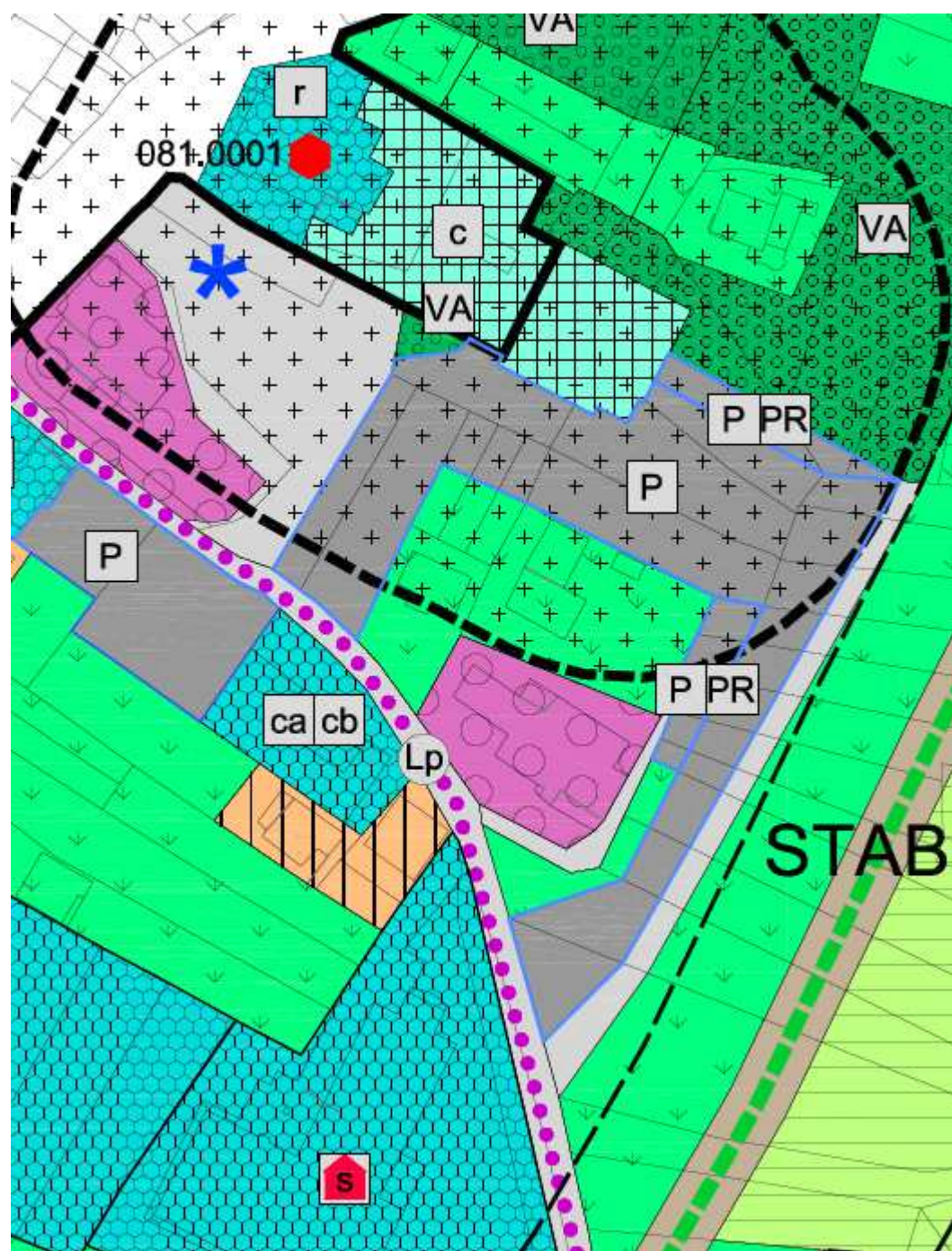
## PRG ridisegnato sulla nuova mappa



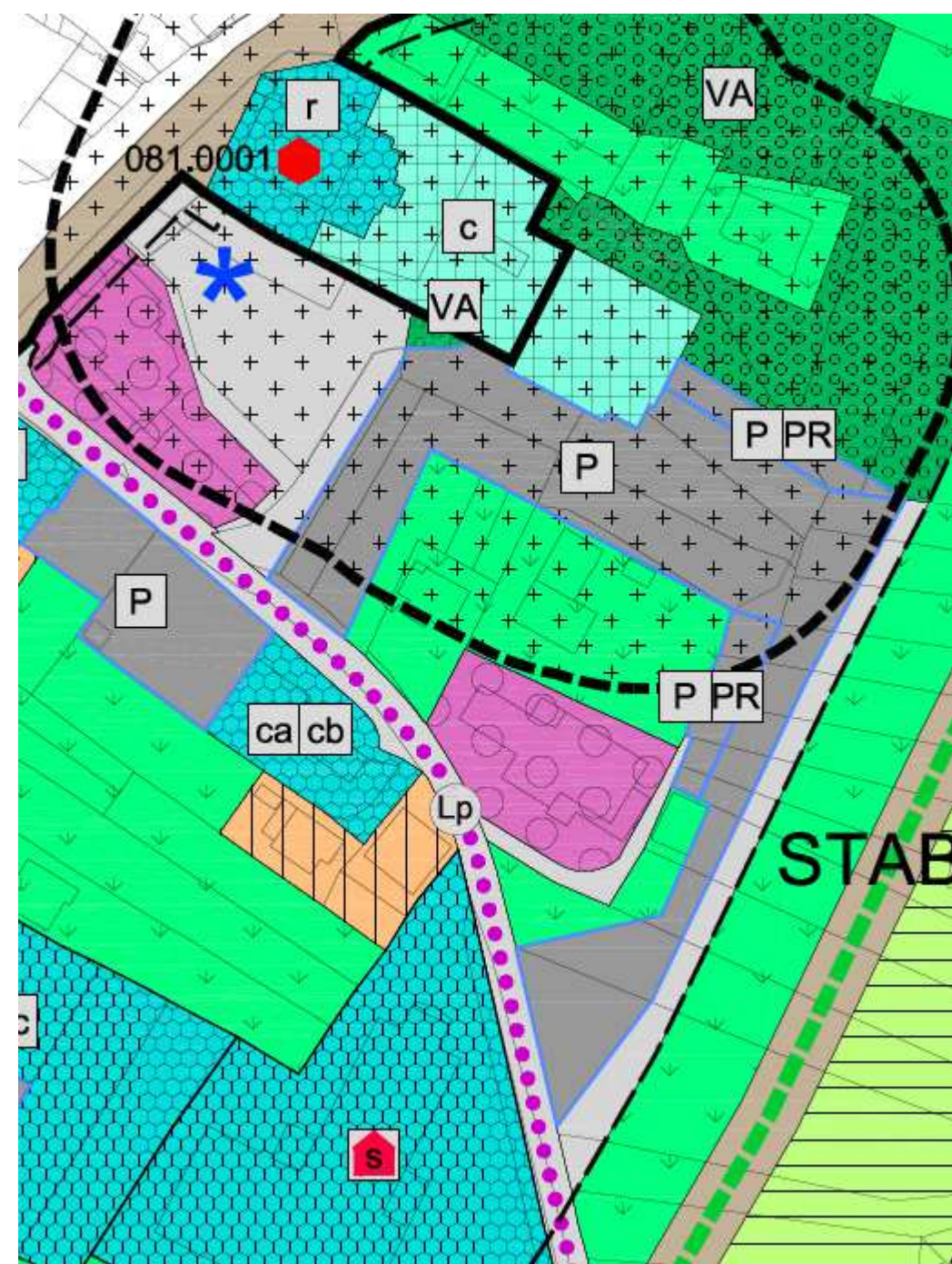
PRG vigente su vecchia mappa



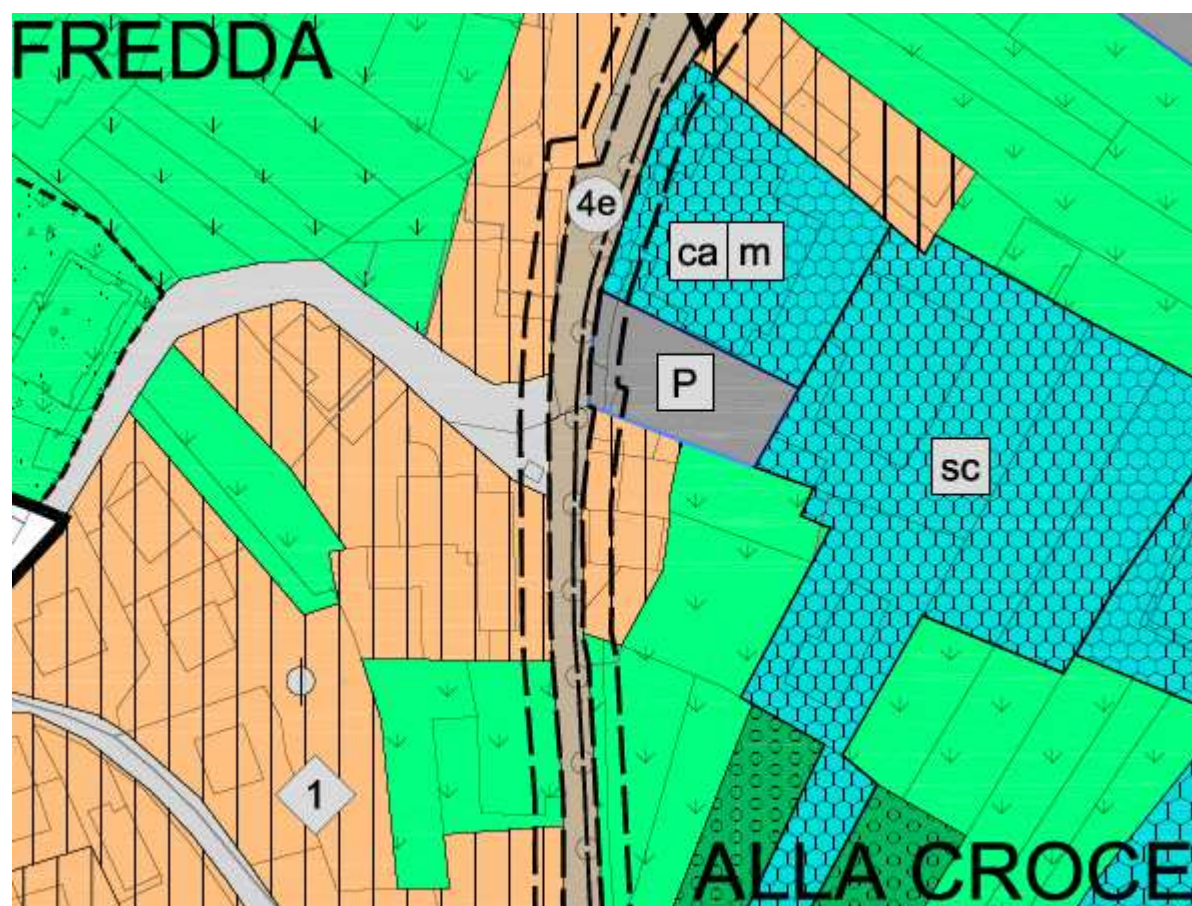
PRG ridisegnato sulla nuova mappa



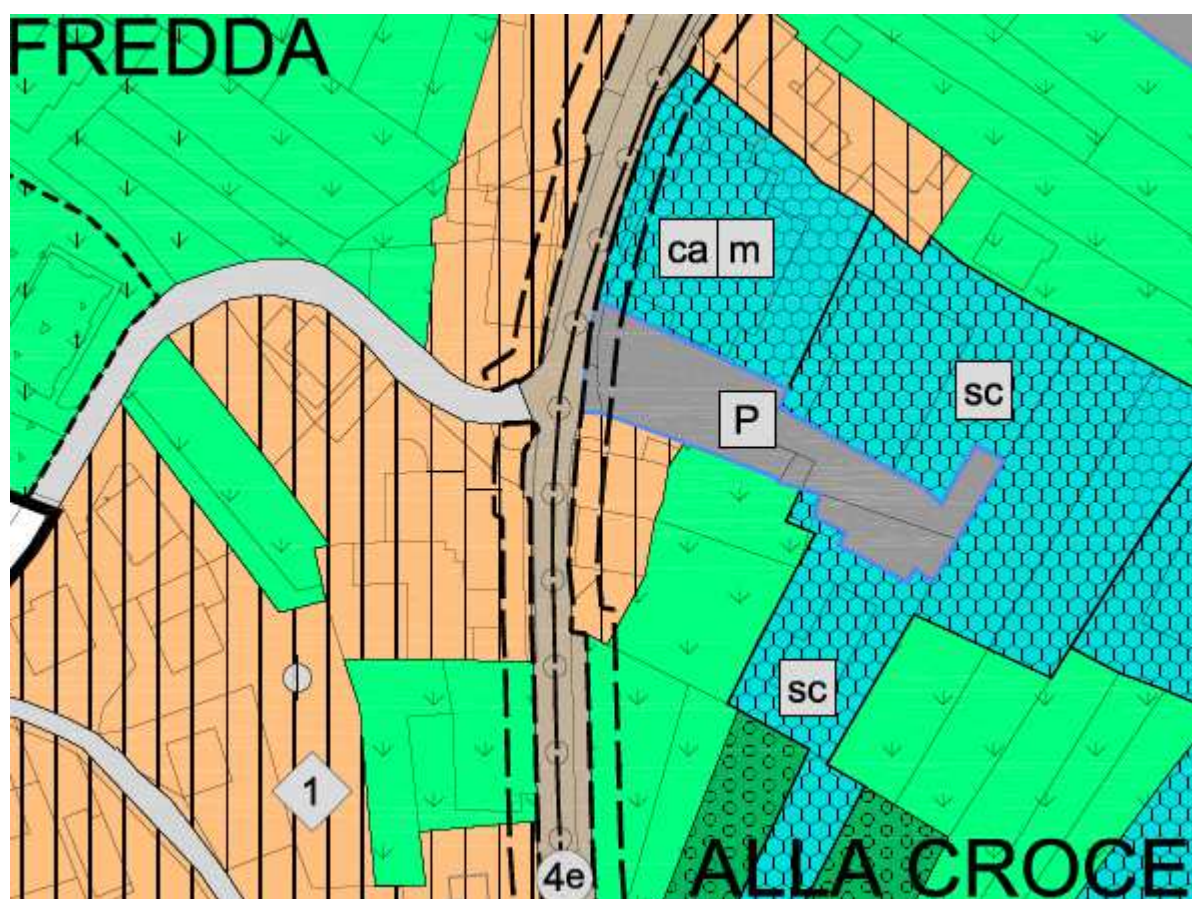
PRG vigente su vecchia mappa



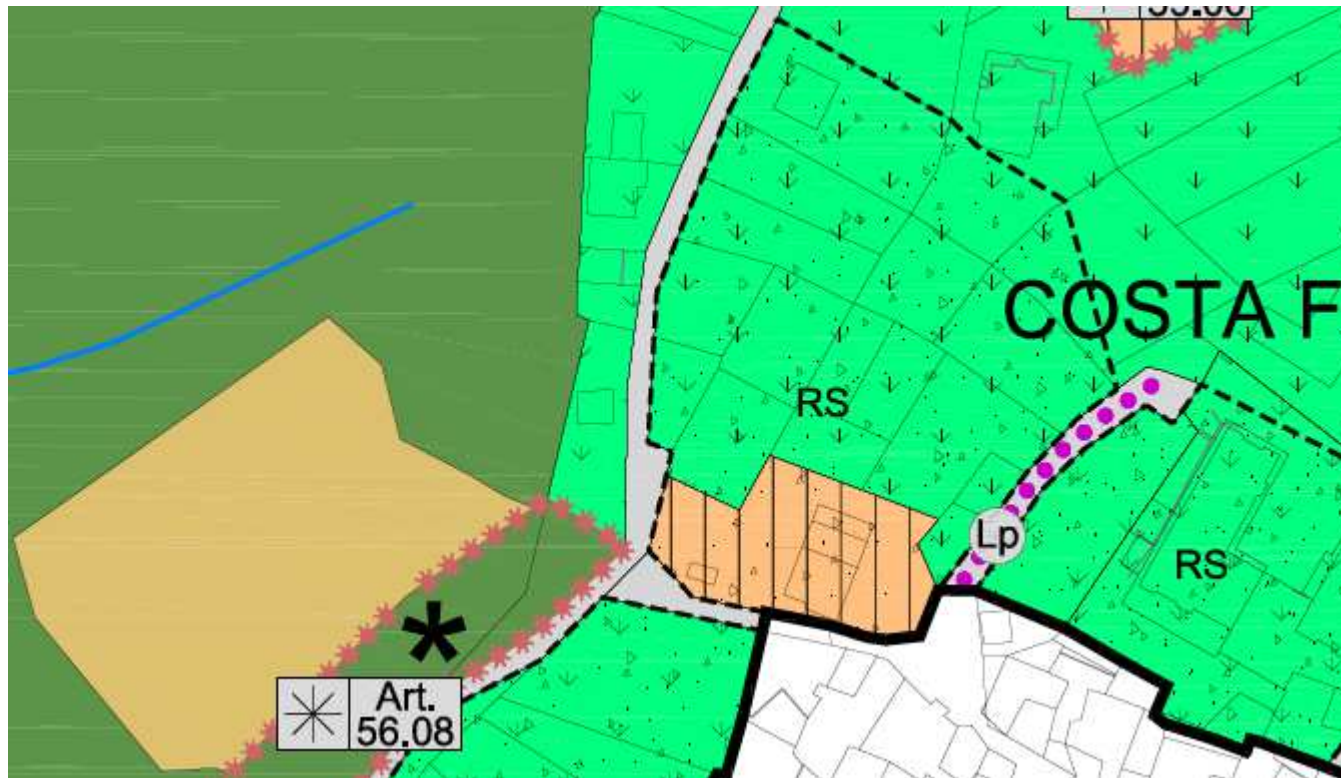
PRG ridisegnato sulla nuova mappa



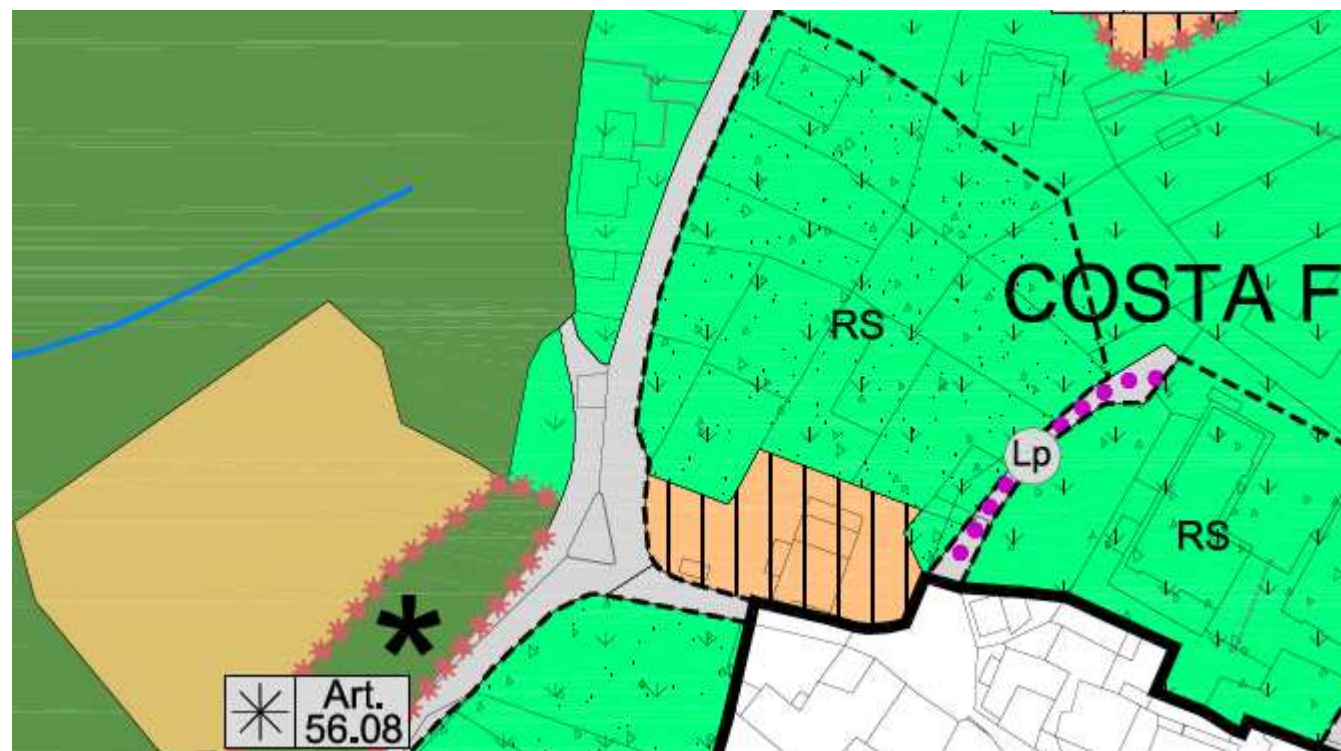
PRG vigente su vecchia mappa



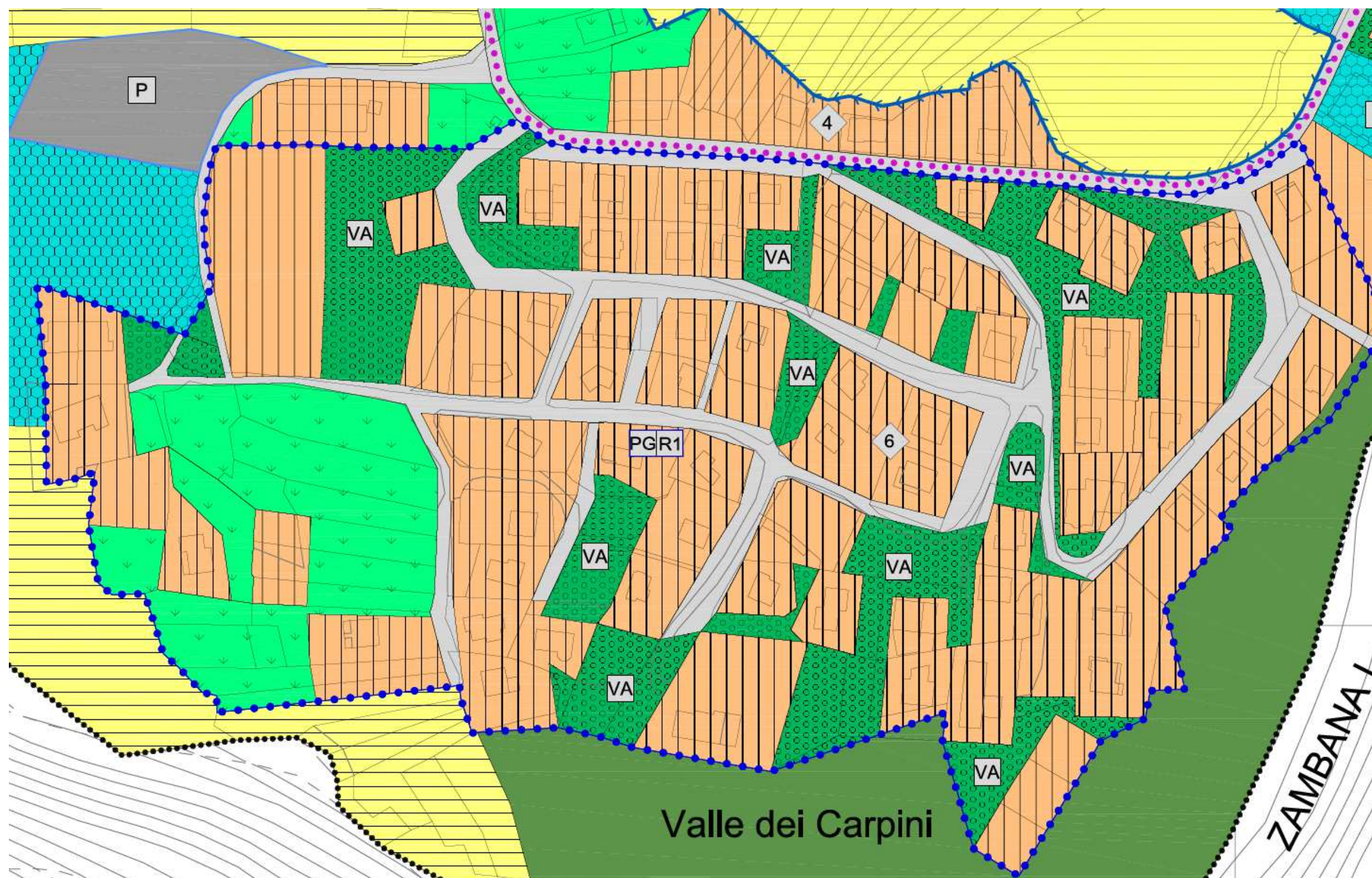
PRG ridisegnato sulla nuova mappa



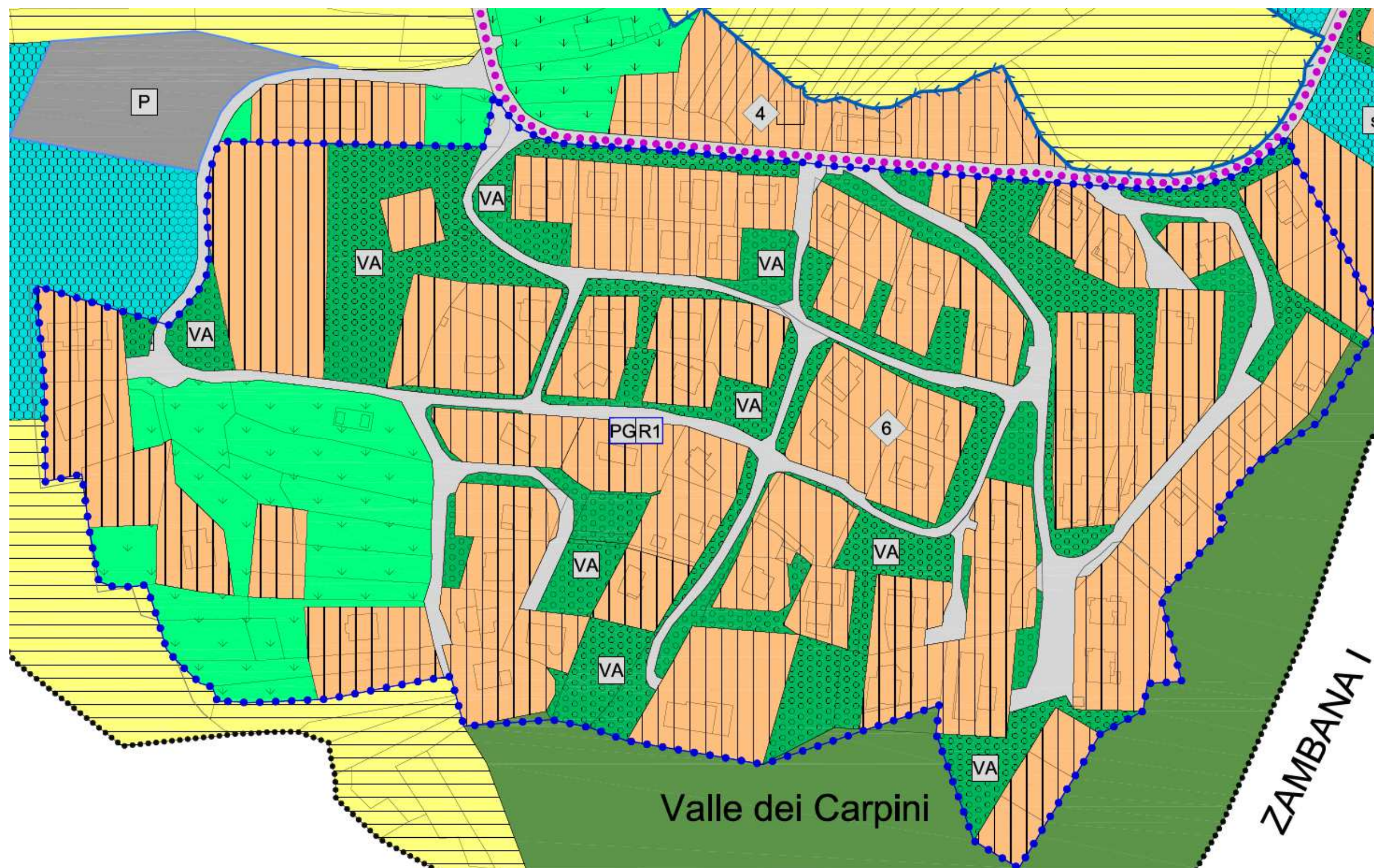
PRG vigente su vecchia mappa



PRG ridisegnato sulla nuova mappa



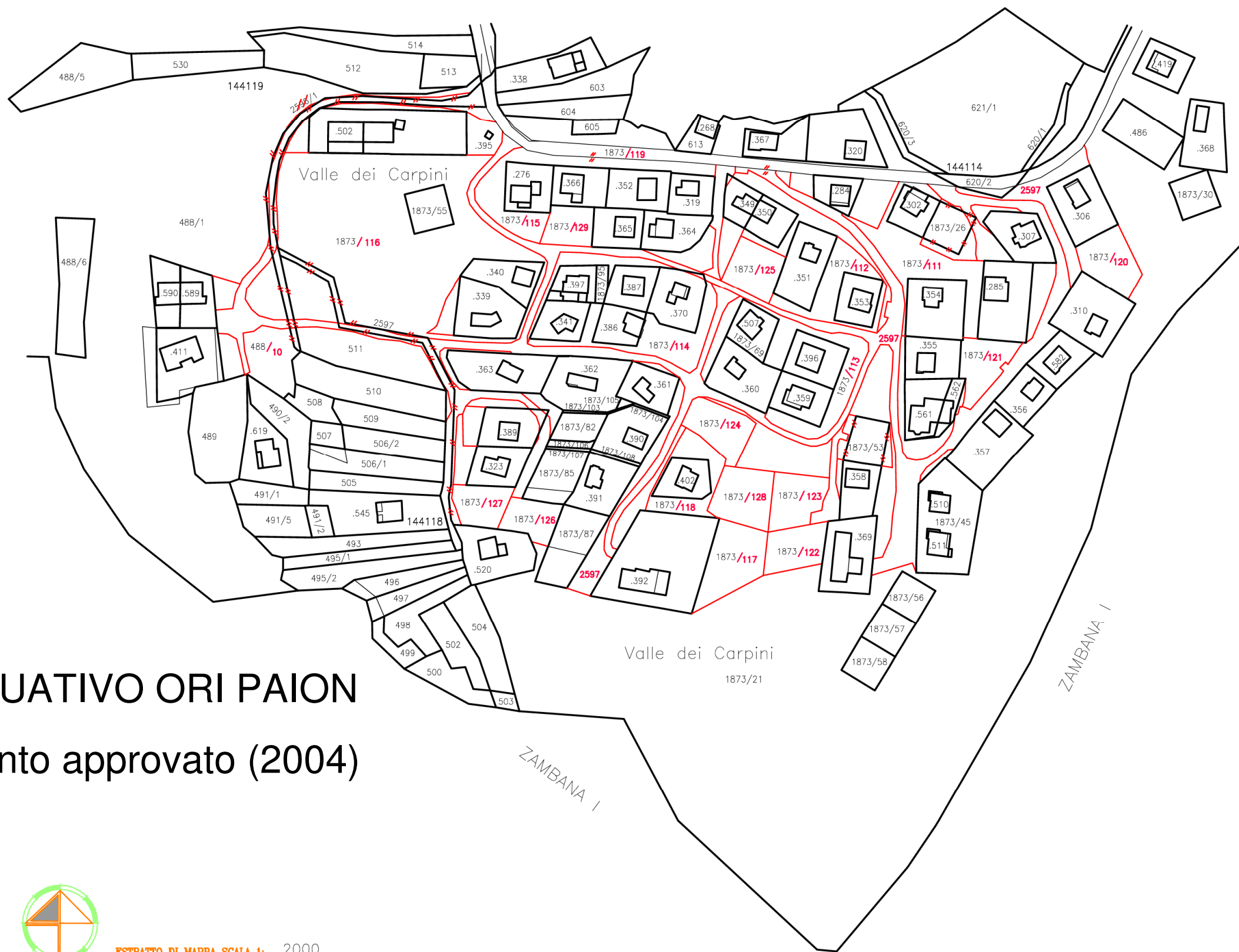
PIANO ATTUATIVO ORI PAION  
PRG vigente su vecchia mappa



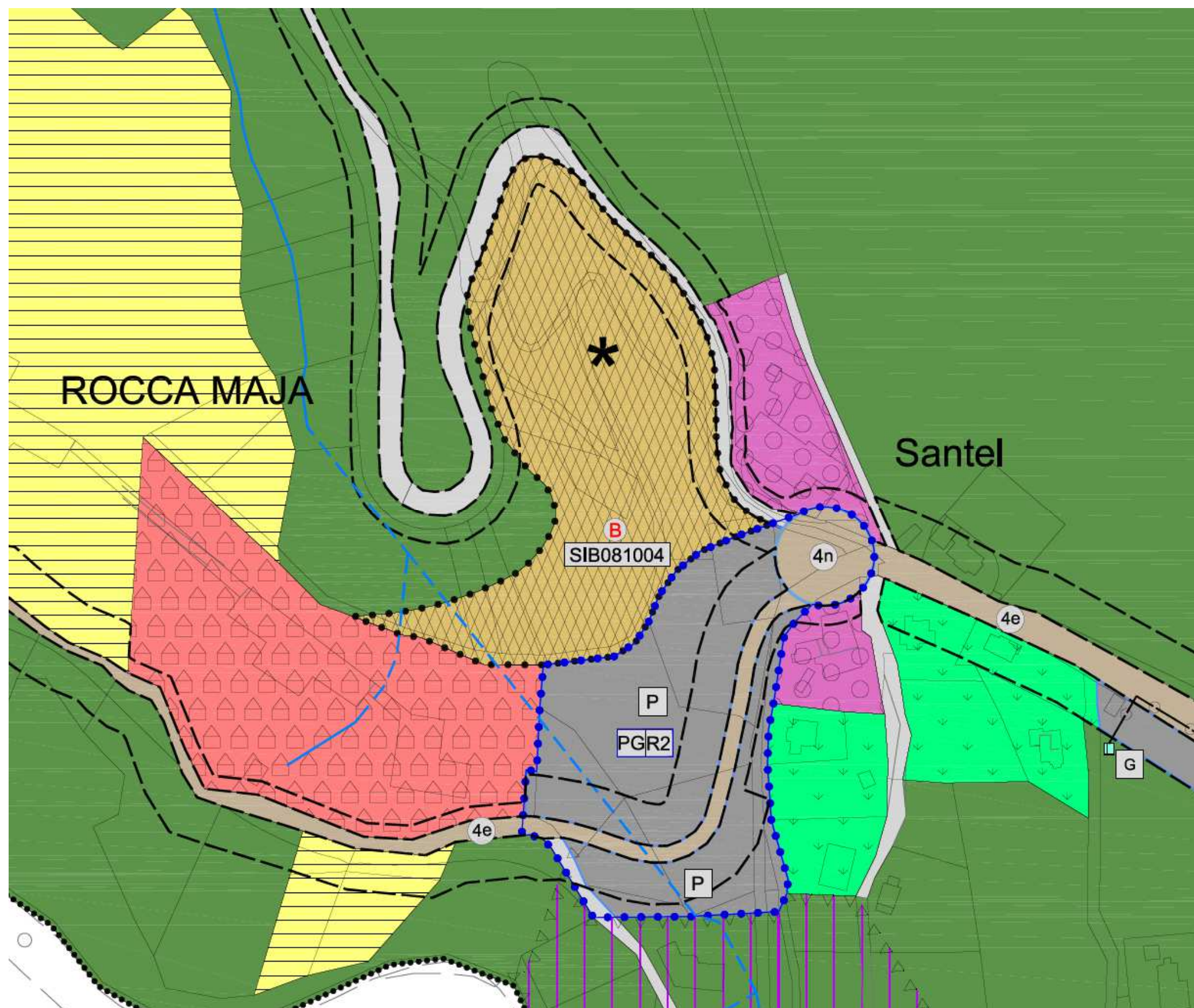
PIANO ATTUATIVO ORI PAION  
PRG vigente sulla nuova mappa

# PIANO ATTUATIVO ORI PAION

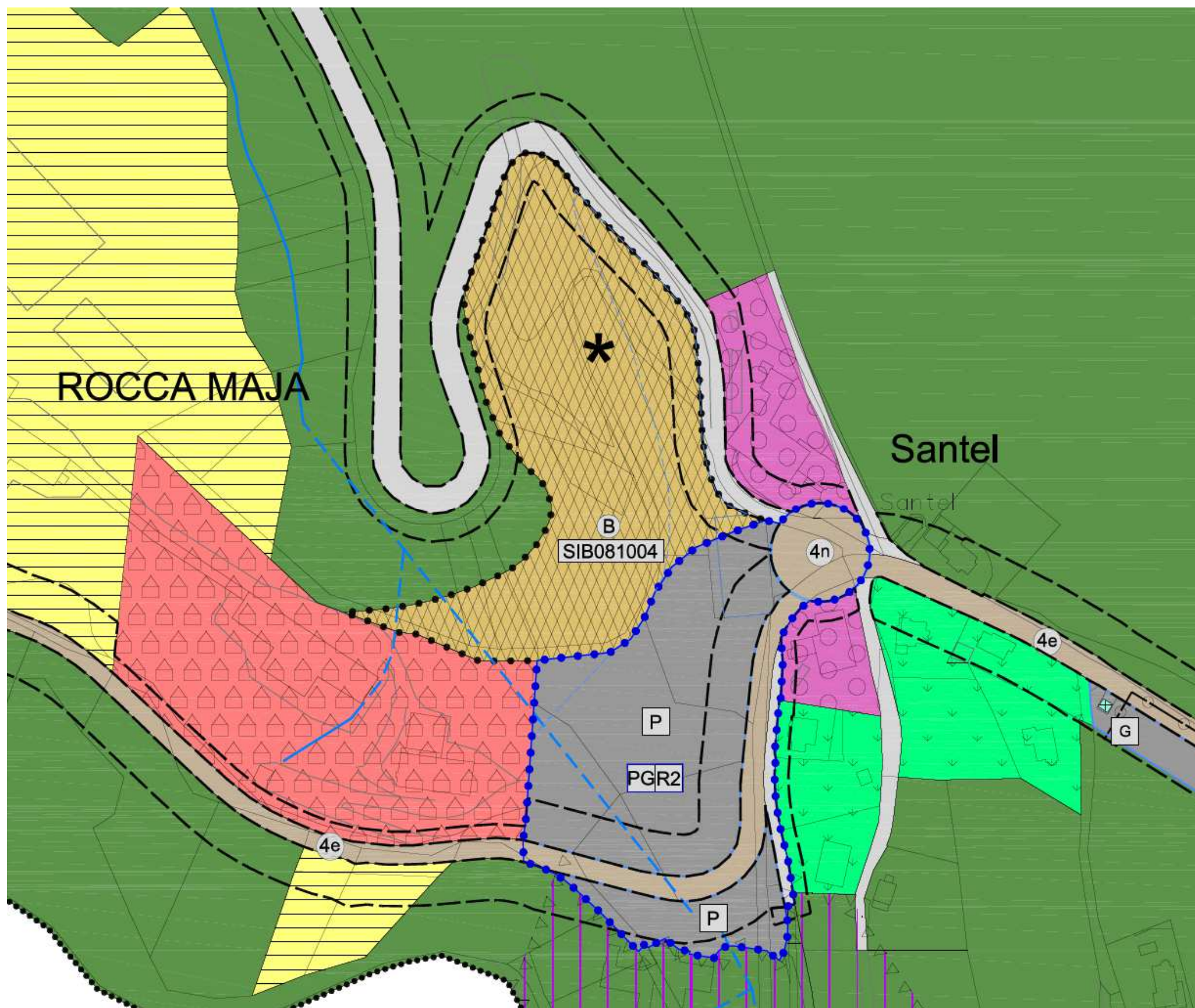
## Frazionamento approvato (2004)



ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1: 2000



PRG vigente su vecchia mappa



PRG ridisegnato sulla nuova mappa



PRG vigente su vecchia mappa



PRG ridisegnato sulla nuova mappa

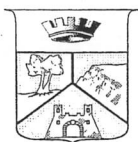
L' adeguamento dell'area boscata lungo la SP (a monte) coinvolge proprietà private e pertanto se ne propone lo stralcio in seconda adozione

### **3. CONCLUSIONI**

In conclusione si ritiene che le differenze riscontrate tra PRG vigente rappresentato sulla vecchia mappa catastale e PRG vigente ridisegnato sulla nuova mappa catastale, coinvolgano per lo più aree di proprietà comunale e non si configurino come varianti sostanziali.

Ciò vale anche per la zona residenziale in località Ori/Paion dato che il ridisegno appare coerente con il frazionamento allegato al Piano attuativo di iniziativa pubblica, approvato dal Consiglio comunale con Delibera n.37 dd. 25/11/2004.

Alla luce delle spiegazioni riportate e dei raffronti allegati, in risposta alla richiesta di integrazioni di Prot. n. S013/2019/288467/18.2.2-2019-83 dd. 07/05/2019 (pratica 2625), del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, si specifica che l'Amministrazione comunale di Fai della Paganella, è in ogni caso disponibile ad apportare in seconda adozione negli elaborati della variante non sostanziale eventuali correttivi.



# Comune di Fai della Paganella

PROVINCIA DI TRENTO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 29

### del Consiglio Comunale

Adunanza di prima convocazione  
Seduta pubblica

**OGGETTO:** PRIMA ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO AI FINI GENERALI R1 - ORI - PAION.

L'anno Duemilaquattro addì VENTOTTO del mese di SETTEMBRE alle ore 19:00 nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocato il Consiglio comunale.

Presenti i signori:

		ASSENTE	
		giust.	ing.
CLEMENTEL Roberto	- Sindaco		
PALLANCH Gino	- Vice Sindaco		
ACHLER Riccardo	- Consigliere		
MOTTES Gianni	- "		
ROTONDI Lorenzo	- "		
GIULIANI Maurizio	- "		
MATTARELLI Pier Luigi	- "		
MOTTES Ivo	- "		
TESSADRI Elio	- "		
TONIDANDEL Paolo	- "		
AGOSTINI Cesare	- "		
FRAGOESCH Aldo	- "		
MARTINATTI Cesare	- "		
MORASCHINI Francesca	- "	X	
TONIDANDEL Francesca	- "	X	

Assiste il Segretario comunale dott. Luigi Sartori.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor CLEMENTEL dott. Roberto nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato, posto al n. 3 dell'ordine del giorno.

**OGGETTO:** PRIMA ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO AI FINI GENERALI R1 - ORI - PAION.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che

- Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Fai della Paganella (ex Piano Urbanistico Comprensoriale del C5) sono previsti piani attuativi che prevedono lo sviluppo sia delle opere per attività produttive sia le aree con particolari valenze paesaggistico – ambientali, morfologiche e culturali
- Il comma 11.05 dell'art. 11 Bis delle Norme di attuazione del PRG di Fai della Paganella stabilisce i criteri, gli indirizzi ed i parametri per la redazione del Piano Attuativo ai fini generali R1 – Ori – Paion.
- L'Amministrazione Comunale ha voluto dare attuazione a detto piano attuativo ed ha incaricato l'arch. Manfredi Talamo che, sulla base delle indicazioni di cui sopra, ha redatto il piano attuativo ai fini generali R1 – Ori – Paion.
- Ai sensi dell'art. 48 della L.P. 05/09/1991 N. 24 il piano attuativo ai fini generali viene adottato dal Consiglio Comunale e depositato in libera visione al pubblico per 30 giorni al fine di permettere osservazioni nel pubblico interesse. Successivamente detto Piano, eventualmente modificato in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni, sarà adottato definitivamente dal Consiglio Comunale ed entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. Entro 20 giorni dalla pubblicazione il sindaco notificherà l'eseguito deposito del Piano attuativo presso gli uffici comunali a ciascun proprietario degli immobili compresi nel piano medesimo.

Visto il Piano Attuativo ai fini generali R1 – Ori – Paion, così come redatto dall'arch. Manfredi Talamo di Trento composto da:

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

Accertata la propria competenza in merito all'adozione del presente provvedimento a mente dell'art. 13 della L.R. 01/1993 e s.m.

Ritenuta la presente meritevole di adozione secondo la procedura prevista dall'art. 48 della L.P. 22/1991.

Visto lo statuto comunale.

Ravvisata la necessità di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ex art. 54 della L.R. 04/01/1993 n. 1 e s.m. per l'urgenza di dare corso agli adempimenti conseguenti.

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 56, comma 1, della L.R. 04.01.1993 n. 1, come modificato dall'articolo 16, comma 6, della L.R. 23.10.1998 n. 10, sulla presente proposta di deliberazione il Segretario Comunale ha espresso parere di regolarità tecnico-amministrativa;
- ai sensi dell'art. 56, comma 1, della L.R. 04.01.1993 n. 1, come modificato dall'articolo 17, comma 27, della L.R. 23.10.1998 n. 10, sulla medesima proposta di deliberazione

lo stesso responsabile dell'ufficio di ragioneria ha espresso parere di regolarità contabile.

Visto l'art. 54, comma 3, della L.R. 1/93 s.m..

Visto l'articolo 6 del D.P.G.R. 28.5.1999 n. 4/L.

Con n. tredici voti favorevoli, n. zero voti contrari e n. zero voti astenuti legalmente espressi per alzata di mano dai n. tredici consiglieri presenti e votanti

## **d e l i b e r a**

1. Di adottare per quanto esposto in premessa, l'approvazione del Piano Attuativo ai fini generali R1 – Ori – Paion del P.R.G. di Fai della Paganella così come elaborato dall'arch. Manfredi Talamo di Trento dando atto che lo stesso è composto dai sottoindicati documenti che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
  - Inquadramento urbanistico;
  - Rilievo planimetrico 1:500 – situazione attuale;
  - Estratto mappa catastale 1:500 – elenco proprietari;
  - Sovrapposizione tra mappa catastale e situazione reale – 1:500;
  - Ipotesi di riordino: frazionamento fondiario 1:1000 – individuazione strade e nuovi lotti residenziali;
  - Planimetria di progetto 1:500;
  - Tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio Catasto di Mezzolombardo;
  - Relazione illustrativa comprensiva delle indicazioni tipologiche;
  - Documentazione fotografica della situazione esistente;
2. Di disporre il deposito del presente provvedimento per trenta giorni a libera visione del pubblico previo avviso da pubblicare all'albo pretorio del Comune, dando atto che per tutta la durata del deposito chiunque ha facoltà di prendere visione del piano e presentare eventuali osservazioni nel pubblico interesse.
3. Di dichiarare, per le ragioni indicate in premessa, con separata votazione e con voti tredici su n. tredici Consiglieri presenti e votanti per alzata di mano, il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 54 comma 3 della L.R. 1/1993 e s.m.
4. Di informare che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 13/1993, avverso alla presente deliberazione è ammesso ricorso amministrativo entro il periodo di pubblicazione (art. 52 L.R. 1/1993 e s.m.), ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro 60 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione (art. 2 lett. b) L. 1034/1971), o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione (art. 8 D.P.R. 1199/1971).

Data lettura del presente verbale viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to CLEMENTEL dott. Roberto

Il Segretario comunale

F.to dott. Luigi SARTORI

#### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale è in pubblicazione all'Albo comunale

dal 01/10/2004 al 11/10/2004.

li, 01/10/2004

Il Segretario comunale

F.to dott. Luigi SARTORI

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

li, 01/10/2004



Il Segretario comunale

dott. Luigi SARTORI

Deliberazione dichiarata per l'urgenza immediatamente eseguibile e divenuta  
esecutiva il **28 SET. 2004** ai sensi dell'art. 54 comma 3 della L.R.  
04.01.1993, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni.



Il Segretario comunale

dott. Luigi SARTORI



# Comune di Fai della Paganella

PROVINCIA DI TRENTO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 37

### del Consiglio Comunale

Adunanza di prima convocazione  
Seduta pubblica

**OGGETTO:** ADOZIONE DEFINITIVA DEL PIANO ATTUATIVO AI FINI GENERALI R1-ORI-PAION.

L'anno Duemilaquattro addì VENTICINQUE del mese di NOVEMBRE alle ore 19:00 nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocato il Consiglio comunale.

Presenti i signori:

		ASSENTE	
		giust.	ing.
CLEMENTEL Roberto	- Sindaco		
PALLANCH Gino	- Vice Sindaco		
ACHLER Riccardo	- Consigliere		
MOTTES Gianni	- "		
ROTONDI Lorenzo	- "		
GIULIANI Maurizio	- "		
MATTARELLI Pier Luigi	- "		
MOTTES Ivo	- "		
TESSADRI Elio	- "	X	
TONIDANDEL Paolo	- "	X	
AGOSTINI Cesare	- "		
FRAGOESCH Aldo	- "		
MARTINATTI Cesare	- "		
MORASCHINI Francesca	- "		
TONIDANDEL Francesca	- "		

Assiste il Segretario comunale dott. Luigi Sartori.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor CLEMENTEL dott. Roberto nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato, posto al n. 6 dell'ordine del giorno.

**OGGETTO:** ADOZIONE DEFINITIVA DEL PIANO ATTUATIVO AI FINI GENERALI R1-ORI-PAION.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- Con deliberazione n. 29 d.d. 28.09.2004 il Consiglio comunale approvava l'adozione del piano attuativo ai fini generali R1-ORI-PAION con la procedura di cui all'art. 48 della L.P. 05/09/1991 n. 22 e s.m..
- In data 5.10.2004 veniva dato avviso al pubblico del deposito in libera visione della delibera succitata e dell'intero fascicolo al fine di permettere, nei 30 giorni successivi la possibilità a chiunque di poter prenderne visione e se nel caso presentare osservazioni nel pubblico interesse.
- Nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni da parte di chiunque.

Accertato che il piano attuativo ai fini generali R1-Ori-Paion sarà adottato definitivamente dal Consiglio comunale e che entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige del relativo avviso.

Accertato altresì che entro 20 giorni da detta pubblicazione il Sindaco provvederà a notificare a ciascun proprietario degli immobili ricompresi nel Piano dell'avvenuta approvazione definitiva dello stesso.

Visto che sulla proposta di deliberazione in discussione sono stati espressi i pareri favorevoli di regolarità tecnico-amministrativa ai sensi dell'art. 56 della citata L.R. 04.01.1993 n. 1 come sostituito dall'art. 16 comma 6 della L.R. 23.10.1998 n. 10.

Visto lo Statuto comunale.

Con n. tredici voti favorevoli, n. zero voti contrari e n. zero voti astenuti legalmente espressi per alzata di mano dai n. tredici consiglieri presenti e votanti

## **d e l i b e r a**

1. Di adottare definitivamente e senza modificazioni ai sensi dell'art. 48 della L.P. 5/09/91 n. 22 il piano attuativo ai fini generali R1-Ori-Paion così come redatto dall'arch. Manfredi Talamo di Trento già allegato alla delibera consiliare n. 29 d.d. 28.09.2004.
2. Di disporre la pubblicazione dell'avviso di entrata in vigore del Piano di cui al punto 1) precedente sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige ad avvenuta esecutività della presente deliberazione.

3. Di dichiarare, per le ragioni indicate in premessa, con separata votazione e con voti favorevoli n. tredici, voti contrari n. zero, astenuti n. zero, su n. tredici Consiglieri presenti e votanti per alzata di mano, il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 54 comma 3 della L.R. 1/1993 e s.m..
  
4. Di informare che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 13/1993, avverso alla presente deliberazione è ammesso ricorso amministrativo entro il periodo di pubblicazione (art. 52 L.R. 1/1993 e s.m.), ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro 60 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione (art. 2 lett. b) L. 1034/1971), o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione (art. 8 D.P.R. 1199/1971).

Data lettura del presente verbale viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to CLEMENTEL dott. Roberto

Il Segretario comunale

F.to dott. Luigi SARTORI

#### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale è in pubblicazione all'Albo comunale

dal 29/11/2004 al 09/12/2004.

li, 29/11/2004

Il Segretario comunale

F.to dott. Luigi SARTORI

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

li, 29/11/2004



Il Segretario comunale  
dott. Luigi SARTORI

Deliberazione dichiarata per l'urgenza immediatamente eseguibile e divenuta esecutiva il ..... **25 NOV. 2004** ..... ai sensi dell'art. 54 comma 3 della L.R. 04.01.1993, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni.



Il Segretario comunale  
dott. Luigi SARTORI