

# PROVINCIA DI TRENTO

## **COMUNE DI PANCHIA'**



# VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

**I<sup>a</sup> adozione da parte del Consiglio Comunale:  
delibera n. 15 di data 07.10.2019**

**II<sup>a</sup> adozione da parte del Consiglio Comunale:  
delibera n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_**

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

MARZO 2019

# Progettista Inq. MARCO SONTACCHI

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO**  
— ● —  
**dott. ing. MARCO SONTACCHI**  
ISCRIZIONE AL BO N° 1756

**equipeFiemme**

studio tecnico associato  
Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE (TN)  
Tel - Fax 0462/342988



## **1. PREMESSA**

La presente variante al P.R.G. del Comune di Panchià è da intendersi come una variante ordinaria nonostante includa elementi inquadrabili ai sensi dell'art. 39, commi 2 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 (richieste di inedificabilità delle aree) e adeguamento normativo al nuovo regolamento urbanistico – edilizio provinciale).

I contenuti introdotti infatti, riguardano modifiche cartografiche dovute a richieste di inedificabilità dei suoli e adeguamenti delle norme di attuazione alla normativa provinciale vigente in seguito al D.P.G.P. n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017 (Regolamento urbanistico – edilizio provinciale), ma anche l'accoglimento di alcune richieste dei privati e la sistemazione cartografica della strada presso il campo sportivo in seguito a tipo di frazionamento con sistemazione delle aree ai sensi dell'art. 31 della L.P. n°6 del 19.02.1993 ("legge sugli espropri").

Per quanto riguardano le norme di attuazione, sono state adeguate in considerazione del D.P.G.P. n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017 (Regolamento urbanistico – edilizio provinciale), convertendo gli indici edificatori delle zone residenziali ed alberghiere in base all'art. 3 del sopra citato decreto.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 15/2019 del 07.10.2019, il Comune di Panchià ha adottato la variante - marzo 2019 del Piano Regolatore Generale; successivamente in data 17.12.2019, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha redatto il proprio parere con le osservazioni e correzioni opportune al fine di poter proseguire con l'iter di adozione definitiva della variante.

## **2. DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI DELLE VARIANTI DI PIANO**

In base a quanto descritto in precedenza, si è reso opportuno predisporre un'apposita cartografia che individui l'esatta posizione nel territorio comunale di ogni singola variazione di destinazione d'uso del suolo apportata. La numerazione riportata sulla tavola grafica delle varianti consente il riscontro con l'elenco



descrittivo di seguito riportato; le varianti dal numero 3 a 12 dispongono l'inedificabilità del suolo in base a specifiche richieste dei privati e dell'Amministrazione comunale, mentre le varianti cartografiche n° 1 e 2 apportano delle modifiche in base a specifiche richieste dei privati. Le varianti dal n°13 al n°19 invece riguardano la corretta rappresentazione in mappa della strada presso il campo sportivo in base al tipo di frazionamento approvato dal catasto ai sensi dell'art. 31 della legge sugli espropri. In questa seconda adozione si segnala che sono state aggiunte le varianti da 20 e 25 a seguito delle osservazioni riportate sul parere del Servizio Urbanistica della PAT ed in seguito all'accoglimento di alcune osservazioni presentate dai privati nel periodo di tempo previsto per legge, successivo alla prima adozione. Le varianti introdotte si possono pertanto descrivere come di seguito riportato, suddividendole come sopra descritto.

- **VARIANTI IN BASE ALLA RICHIESTA DEI PRIVATI**

- a) **Variante 1:** riguarda il cambio di destinazione d'uso delle pp.ff. 1081/2 e 77 ubicate in via Costa a ridosso del centro abitato, attualmente ricadenti in area agricola. Su richiesta dei proprietari che sottolineano come dette particelle siano pertinenza a tutti gli effetti delle proprie abitazioni, la presente variante sostituisce la destinazione agricola con quella a verde privato, lasciando pertanto inalterata l'inedificabilità dell'area in base alle specifiche norme di attuazione.





- b) **Variante 2:** riguarda la riduzione dell'area alberghiera con specifico riferimento normativo ubicata sulla sinistra orografica del torrente Avisio, nello specifico ad ovest di maso Carana (art. 32.3 delle norme di attuazione). Su richiesta del proprietario, l'area alberghiera viene ridotta e la parte in eccesso assume destinazione agricola (variante 2).



- **VARIANTI PER INEDIFICABILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO (art. 39, comma 2, lett. k – LP 15/2015)**

- a) **Variante 3:** riguarda il cambio di destinazione d'uso di una vasta area destinata ad attività sportiva ubicata sulla destra a scendere della strada che porta al campo sportivo. Alcuni privati ne hanno richiesto l'inedificabilità e l'Amministrazione Comunale vuole procedere d'iniziativa a trasformare detta area in agricola non avendo in previsione, nemmeno in futuro, di utilizzarla



per l'espansione dell'area sportiva adiacente.



- b) **Varianti 4 e 12:** analogamente alla variante n° 3, dette due varianti riguardano il cambio di destinazione d'uso di un'area destinata ad attività sportiva ubicata sulla sinistra a scendere della strada che porta al campo sportivo. Su richiesta dei proprietari, le due porzioni adiacenti di territorio vengono classificate come area agricola.
- c) **Variante 5:** ubicate a ridosso del centro storico, le due particelle sono attualmente inserite in zona residenziale esistente e di completamento B1; su richiesta dei proprietari detta area viene inserita a verde privato essendo utilizzate come pertinenza delle rispettive abitazioni circostanti.





- d) **Variante 6:** riguarda una limitata porzione di area residenziale esistente e di completamento B1 ubicata in via Vasselae i cui proprietari chiedono l'inserimento in area agricola.
- e) **Variante 7:** anche in questo caso, la p.f. 932 ricade in area residenziale esistente e di completamento B1 ed è a tutti gli effetti utilizzata come pertinenza della p.ed. 2/1 ubicata in adiacenza, ma rientrante nel perimetro del centro storico. I proprietari domandano il cambio di destinazione d'uso del suolo da residenziale B1 a verde privato.



- f) **Variante 8:** si tratta di un'altra riduzione dell'area edificabile B1, ubicata sulla sinistra orografica del torrente Avisio, in prossimità del "Ponte Vecio". Anche in questo caso, il proprietario richiede che detta particella (p.f. 2027/1) passi in area agricola.
- g) **Variante 9:** uscendo dall'abitato di Panchià in direzione Ziano di Fiemme, sulla destra si trova un'area alberghiera esistente di cui una porzione è pertinenza dell'edificio che si incontra immediatamente prima e che è ubicato all'interno del perimetro del centro storico. I proprietari chiedono che detta porzione, essendo pertinenza della loro abitazione, venga classificata come verde privato.



- h) **Variante 10:** in via Nuova, una modesta area attualmente inserita in zona C – aree per insediamenti di riqualificazione e di nuova espansione viene classificata come verde privato in quanto pertinenza della casa adiacente, come evidenziato nell'immagine aerea allegata.



- i) **Variante 11:** anche in questo caso, trattasi di riduzione di un'area alberghiera esistente, ubicata a monte della S.S. 48; i proprietari della p.f. 811 hanno richiesto che la loro proprietà venga classificata come area agricola, non avendo alcuna intenzione di esercitare l'attività prevista nella



cartografia vigente. Poiché detta particella è ubicata proprio in adiacenza all'area agricola, detta variante ne prevede il cambio di destinazione d'uso del suolo.



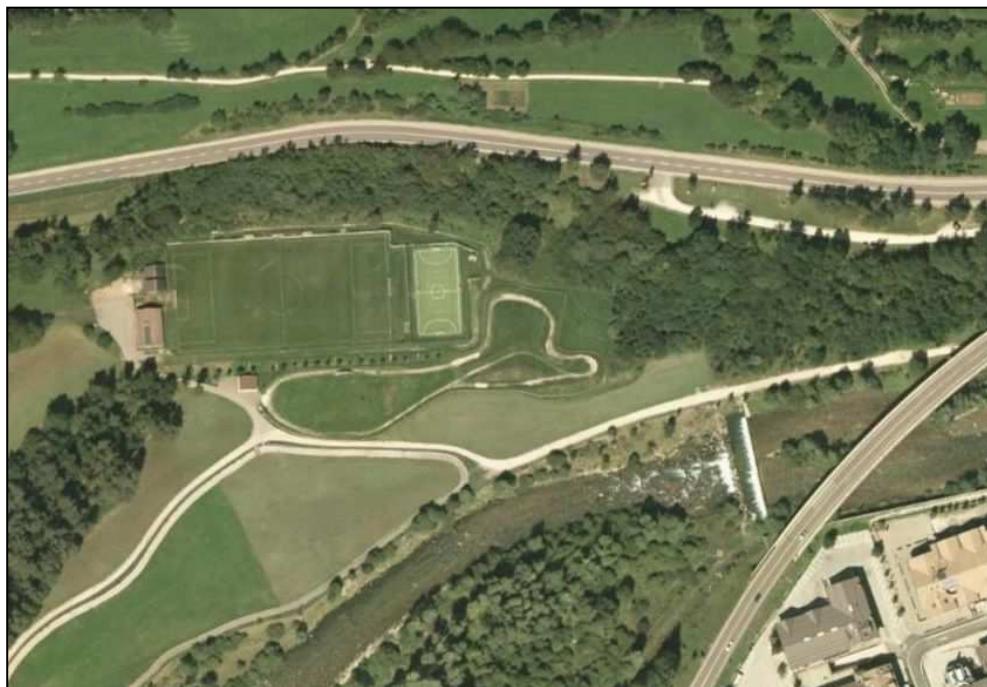
- **VARIANTI PER REGOLARIZZAZIONE CARTOGRAFICHE**

**Varianti da 13 e 19:** riguardano la regolarizzazione cartografica della strada che collega il campo sportivo con l'abitato di Ziano di Fiemme. Il frazionamento approvato dal Catasto Fondiario di Cavalese inserisce in mappa l'esatta posizione della strada ai sensi dell'art. 31 (regolazione tavolare di vecchie pendenze) della L.P. n°6 del 19.02.1993 (“*legge sugli espropri*”). La cartografia attuale riporta la strada in posizione errata e pertanto tali varianti correggono la situazione facendola corrispondere allo stato reale dei luoghi. Il cambio di destinazione d'uso dei suoli è dovuto a tale situazione senza apportare modifiche importanti dal punto di vista urbanistico e si può così riassumere per le singole varianti:

- Variante 13: da bosco a strada locale in potenziamento;
- Variante 14: da bosco ad area sportiva di progetto;
- Variante 15: da strada locale in potenziamento ad area agricola;
- Variante 16: da strada locale in potenziamento ad area agricola;



- Variante 17: da area sportiva in progetto a strada locale in potenziamento;
- Variante 18: da area agricola a strada locale in potenziamento;
- Variante 19: da area ad elevata integrità a strada locale in potenziamento.



- **VARIANTI IN SEGUITO ALL' OSSERVAZIONE DEI PRIVATI DOPO LA PRIMA ADOZIONE**

**Variante 20:** La richiesta di inedificabilità della p.f. 817 ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015 viene accolta e la zona passa da alberghiera di tipo tradizionale ad area agricola.



studio tecnico associato

**équipeFiemme**

Dott.Ing. Marco SONTACCHI  
Geom. Ruben VANZETTA

Piazza Scopoli, 9 - 38033 Cavalese (TN)  
Tel. e Fax 0462/342988  
email: marcosontacchi@hotmail.com  
rubenvanzetta@hotmail.com



**Varianti 21 e 21bis:** la richiesta di inedificabilità delle pp.ff. 450/1, 450/3, 451, 392/5 e 382/2 ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015 viene accolta e la zona passa da B1 ad area agricola; la variante 21bis riguarda la 450/3 ubicata a monte della strada.



**Variante 22:** la richiesta riguarda un cambio d'uso del suolo delle pp.ff. 1083/4 e 1084 in quanto pertinenza dell'abitazione della proprietaria, catastalmente contraddistinta dalla p.ed. 327/1 ubicata in Via Costa. La zona passa da area per edifici esistenti e di completamento B1 ad area a verde privato H.



studio tecnico associato

**équipeFiemme**

Dott.Ing. Marco SONTACCHI  
Geom. Ruben VANZETTA

Piazza Scopoli, 9 - 38033 Cavalese (TN)  
Tel. e Fax 0462/342988  
email: marcosontacchi@hotmail.com  
rubenvanzetta@hotmail.com



**Variante 23:** la richiesta di inedificabilità della p.f. 2508/3 ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015 viene accolta e la zona passa da area per edifici esistenti e di completamento B1 ad area agricola.



**Variante 24:** la richiesta riguarda il cambio di destinazione d'uso del suolo della p.f. 712 ubicata presso il campo sportivo. I signori Zorzi Flaviano e Giacomuzzi Gigliola, proprietari del fondo, richiedono di fatto la trasformazione del suolo da area per attrezzature di livello locale ad area agricola.





**Variante 25:** la motivazione di tale inserimento è dovuta al fatto che la previsione di piano vigente qualifica l'area come “sito bonificato” (shape Z604) regolata dall'art. 57 delle NTA. Tuttavia detta destinazione d'uso del suolo non è “coprente” proprio per il fatto che la zona era originariamente oggetto di un piano di recupero ormai concluso. Ai fini dell'utilizzo del GPU, non sono consentiti “buchi” nella cartografia, pertanto a tale zona è stata assegnata la destinazione di area agricola come quelle limitrofe e che meglio rappresenta l'attuale e reale situazione. L'inserimento è dovuto a conferma dell'osservazione riportata sul verbale della conferenza di pianificazione, nella sezione “Varianti non perimetrate”.



### **3. ADEGUAMENTO NORMATIVO**

L'adeguamento normativo ha comportato una revisione delle norme di attuazione del P.R.G.; le NTA sono state adeguate alla L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e alle disposizioni del regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.G.P. n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017). Detta variante pertanto, non inserisce un nuovo livello di pianificazione, ma si limita a convertire le NTA vigenti in base alle nuove disposizioni impartite dal Regolamento di cui sopra; in particolare sono state



recepite le nuove indicazioni in merito agli indici urbanistico – edilizi, sostituendo gli indici edificatori espressi in  $m^3/m^2$  con i nuovi indici  $U_f$  (utilizzazione fondiaria) e relativa SUN (superficie utile netta), nonché inserendo il numero massimo di piani così come previsto dall' art. 3 del Regolamento urbanistico – edilizio provinciale.

### 3.1 CONVERSIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Per la definizione dei nuovi valori di superficie utile netta realizzabile (SUN) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto edificabile delle aree B1 e C nelle NTA del PRG viene introdotto un nuovo indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) =  $SUN / S_f (m^2/m^2)$  ovvero il rapporto fra la superficie utile netta e la superficie fondiaria. Per la definizione dell'indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) si sono fatte delle considerazioni di carattere generale e si sono verificati, in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, gli effettivi rapporti esistenti tra i volumi costruiti e la SUN mediante valutazione di casi concreti (permessi di costruire e SCIA) al fine di analizzare la tipologia ricorrente degli interventi edilizia a Panchià.

Per le valutazioni di carattere generale si è fatto riferimento agli indici edilizi del PRG vigente relativi alle singole aree edificabili (B1 e C), e si è calcolato il volume urbanistico realizzabile sul lotto minimo previsto per detta area; dal volume urbanistico (volume fuori terra), considerando un'altezza di interpiano pari a 2,85 m (altezza netta utile interna diffusa compresa fra 2,40 e 2,50 m e spessore solaio pari a 0,40 m) si ottiene per divisione la SUL (superficie utile lorda) corrispondente ( $SUL = Volume / Altezza interpiano$ ).

Dalla valutazione di casi concreti invece (permessi di costruire e SCIA recenti) si è potuto verificare che il rapporto medio costante fra la SUN e la SUL è quantificabile fra l'80% e l'85%; questo significa che l'incidenza delle superficie di tutto quello che viene escluso dal calcolo della SUN rispetto alla SUL incide per il 15% - 20%. Tale rapporto dipende anche dalle dimensioni degli edifici e dal fatto che sia previsto o meno un vano scala interno comune.

In base a queste considerazioni si sono definiti i seguenti indici di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) per le varie aree residenziali e, visto che le NTA del PRG vigente lo necessitavano, anche la quantificazione della SUN massima per edificio realizzabile nelle singole zone:



AREE PER EDIFICI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - B1 (Art. 24)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	1,50					
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	2000					

AREE PER EDIFICI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - B1 (Art. 24, comma 12)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max totale (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	-					
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	700					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX REALIZZABILE (m³)	1800					

AREE PER INSEDIAMENTI DI RIQUALIFICAZIONE E DI NUOVA ESPANSIONE - C (Art. 25)						
Descrizione		Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	1,50					
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	600					
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85					
RAPPORTO SUL / SUN	85%					
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	2000					

Per quanto riguarda le aree alberghiere, le considerazioni e il metodo di conversione ricalcano esattamente quanto descritto in precedenza per le aree edificabili; si è tuttavia notato, in seguito ad una verifica sugli interventi edilizi eseguiti sugli alberghi negli ultimi anni, che i valori relativi all'altezza di interpiano e al rapporto fra SUL e SUN cambiano leggermente rispetto a quelli utilizzati per le aree edificabili.

Le strutture alberghiere infatti tendono ad avere spazi più ampi dedicati alla clientela e ai servizi (da qui la variazione del rapporto SUL/SUN) ed altezze di interpiano più elevate vuoi per l'altezza interna netta dei locali comuni, vuoi per i pacchetti dei solai sempre più elevati per poter soddisfare le esigenze di comfort ambientale; alla luce di queste verifiche è stato concordato con l'Amministrazione di utilizzare un rapporto SUL/SUN pari al 95% ed un'altezza di interpiano pari a 3,00 m.

Le tabelle seguenti riportano la conversione degli indici edilizi per le attività alberghiere, includendo anche quelle di nuovo impianto con specifico riferimento normativo:

studio tecnico associato

**equipeFiemme**Dott.Ing. Marco SONTACCHI  
Geom. Ruben VANZETTAPiazza Scopoli, 9 - 38033 Cavalese (TN)  
Tel. e Fax 0462/342988  
email: marcosontacchi@hotmail.com  
rubenvanzetta@hotmail.com



## AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERE DI TIPO TRADIZIONALE - T (Art. 32.2)

Descrizione	Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	2,50				
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	1500				
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00				
RAPPORTO SUL / SUN	95%				
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	-				

## AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERE DI NUOVO IMPIANTO - T (Art. 32.3)

Descrizione	Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	2,50				
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	1500				
ALTEZZA INTERPIANO (h)	3,00				
RAPPORTO SUL / SUN	95%				
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	5500				

Analogamente a quanto descritto in precedenza, la conversione degli indici ha riguardato anche l'area agricola di cui all'articolo 34 delle presenti norme di attuazione:

## AREE AGRICOLE - NUOVA EDIFICAZIONE (Art. 34)

Descrizione	Volume realizzabile (m³)	SUL (m²)	SUN (m²)	SUN max per edificio (m²)	U <sub>f</sub> (m²/m²)
INDICE FABBRICAZIONE i (m²/m³)	0,03				
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (m²)	5000				
ALTEZZA INTERPIANO (h)	2,85				
RAPPORTO SUL / SUN	85%				
VOLUME MAX FABBRICATO (m³)	-				

## 3.2 ULTERIORI MODIFICHE NORMATIVE

Oltre a quanto precedentemente descritto relativamente agli indici urbanistici delle varie zone edificabili ed alberghiere, le Norme di Attuazione sono state modificate solamente per adeguamenti normativi richiesti in base alla LP 15/2015 ed al Regolamento urbanistico – edilizio provinciale, senza introdurre novità di pianificazione ex - novo.

Per quanto riguarda la **normativa inherente i centri storici**, è stata eliminata la definizione generale delle singole categorie di intervento in quanto già presente all'art. 77 della LP 15/2015, lasciando in vigore solamente le tipologie di intervento ammesse (vengono abrogati gli articoli da 12 a 19, spostandone il contenuto, ove dovuto, agli articoli successivi riguardanti i rispettivi gradi di



intervento sugli edifici). In seconda adozione viene inserito l'art. 1bis che regola le aree rese inedificabili ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L.P. 15/2015, vengono trasformate le dimensioni delle costruzioni accessorie, convertendo la volumetria in SUN ed ammettendo, oltre a quelle adibite a legnaia, anche quelle descritte all'art. 3 del regolamento Urbanistico – Edilizio Provinciale e viene corretta la scheda n° 198 del PEM che riportava ancora il grado di vincolo R5 (demolizione con ricostruzione), aggiornandola con il nuovo grado R3 (ristrutturazione).

Già in prima adozione invece, segnaliamo l'abrogazione degli articoli 18 e 29 delle NTA relative agli insediamenti storici e dell'articolo 18 delle NTA relative al territorio esterno al centro storico riguardante la categoria "**Demolizione e ricostruzione**" in quanto non più prevista dalla normativa provinciale, ma ricompresa negli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 77 comma e della LP 15/2015). Questa variazione ha comportato una modifica cartografica della tavola inherente il centro storico, dove tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione sono stati classificati come "Ristrutturazione Edilizia" in base all'art. 77 della LP 15/2015.

Infine, il titolo settimo (NTA relative agli insediamenti storici) e il titolo dodicesimo delle NTA relative al territorio esterno al centro storico inherente le disposizioni provinciali in materia di distanze sono stati abrogati completamente insieme a tutti gli articoli in essi contenuti in quanto tale materia è già riportata all'interno delle disposizioni provinciali a cui si dovrà fare riferimento. Stessa sorte subisce il titolo sedicesimo in materia di spazi parcheggio e dotazioni minime per le singole categorie.

Le **NTA relative al territorio ESTERNO al centro storico** vengono anche integrate ai seguenti articoli:

- Viene inserito l'art. 1bis che regola le aree rese inedificabili ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L.P. 15/2015.
- Vengono trasformate le dimensioni delle costruzioni accessorie, convertendo la volumetria in SUN ed ammettendo, oltre a quelle adibite a legnaia, anche quelle descritte all'art. 3 del regolamento Urbanistico – Edilizio Provinciale.



- l'art. 25, comma 12 riferito ad una specifica zona della cartografia viene aggiornato in quanto l'area risulta diminuita (variante n°10) e pertanto le opere di urbanizzazione oggetto di concessione convenzionata sono riviste.
- Viene aggiornato l'art. 63 riguardante le zone speciali di conservazione, sostituendo all'acronimo SIC la nuova definizione ZSC, ed aggiornando i riferimenti normativi.
- Viene aggiornato l'art. 66 in materia di aree di tutela archeologica.
- L'art. 66bis riguardante i siti bonificati, viene integrato con il comma 4 in seguito a quanto richiesto preventivamente dal Servizio Gestione degli impianti – ufficio ciclo dei rifiuti e bonifica dei siti contaminati della Provincia di Trento.

Cavalese, marzo 2020

Il Progettista

**Ing. MARCO SONTACCHI**

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
– ● –  
dott. ing. MARCO SONTACCHI  
ISCRIZIONE ALBO N° 1756