

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI PANCHIA'



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

**I^a adozione da parte del Consiglio Comunale:
delibera n. 15 di data 07.10.2019**

**II^a adozione da parte del Consiglio Comunale:
delibera n. _____ di data _____**

VERIFICA di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica

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

L'art. 20 della L.P. 15/2015 prevede che le Varianti ai piani regolatori comunali siano sottoposte, all'interno delle procedure di loro formazione, ad una verifica degli effetti ambientali significativi prodotti dalle modifiche apportate.

La Variante in essere deve pertanto essere elaborata sulla base di una "Rendicontazione urbanistica" che espliciti e verifichi la coerenza delle scelte pianificatorie con i piani sovraordinati ed in particolare con il Piano territoriale delle Comunità. In assenza di quest'ultimo, l'art. 12 del D.P.P. n. 15/68 Leg. del 14.09.2006, modificato successivamente dal D.P.P. n. 29/31 Leg del 24.11.2009, stabilisce che le Varianti siano sottoposte a rendicontazione urbanistica per stabilire la loro coerenza rispetto al quadro delineato dal P.U.P.

La presente **Variante al PRG del Comune di Panchià** ricade in questa seconda fattispecie.

Verificato il quadro normativo di riferimento e gli obiettivi della rendicontazione urbanistica, le disposizioni provinciali operano una differenziazione tra le varianti assoggettabili a rendicontazione e quelle che, considerata la portata delle modifiche introdotte al piano vigente, ne sono esenti.

Tale differenziazione fa riferimento alla natura e al numero delle varianti previste ed in particolare alle porzioni di territorio sulle quali esse insistono. La normativa specifica in tal senso, che non sono soggette a procedura di rendicontazione le Varianti per opere pubbliche e le Varianti le cui modifiche ricadono in ambiti consolidati (compresi i centri storici), qualora i relativi progetti non siano sottoposti a VIA – Valutazione di Impatto Ambientale.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE E FASI DI VALUTAZIONE

La quarta Variante del PRG del Comune di Panchià si può definire di assestamento in quanto agisce puntualmente sul territorio, mantenendo



inalterata la struttura complessiva ed il disegno di insieme tracciato dal PRG vigente.

Ci si è posti come obiettivo principe, quello di adeguare le indicazioni alla normativa aggiornandola alle nuove disposizioni dettate dalla L.P. 15/2015, e del Regolamento Urbanistico-Edilizio, oltre alla volontà di modificare alcune specifiche situazioni pianificatorie legate soprattutto alle richieste di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015.

L'Allegato III del D.P.P. n. 15/68 Leg. del 14.09.2006 e s.m. prescrive che le fasi di autovalutazione dei Piani, indipendentemente dal livello di pianificazione considerato, siano:

- Verifica di assoggettabilità;
- Elaborazione del rapporto ambientale;
- Informazione sulla decisione.

In primis quindi, pare evidente che bisogni attentamente valutare se sussistono i requisiti di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica.

3. VERIFICA DELL'ASSOGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA DELLA VARIANTE AL P.R.G.

In prima analisi appare evidente che rispetto al numero di modifiche introdotte e soprattutto in considerazione della loro portata, la presente variante al PRG possa considerarsi esente dalla necessità di verificare preventivamente gli effetti ambientali prodotti.

Risulta in ogni caso utile, ove necessario, operare una verifica puntuale su ciascuna modifica apportata al fine di verificare preliminarmente:

- a) gli effetti diretti ed indiretti sulle aree “Rete Natura 2000” (ZSC e ZPS);
- b) l'assoggettabilità delle opere previste alla procedura di VIA;
- c) il grado di coerenza interna rispetto al quadro delineato dal PRG vigente;
- d) il grado di coerenza esterna rispetto alla pianificazione sovraordinata



(PUP, PGUAP, Carta delle risorse Idriche).

Le modifiche apportate sono meglio descritte nella Relazione Illustrativa allegata alla presente Variante e che di seguito andremo sinteticamente ad elencare, valutando se queste producano effetti ambientali significativi oppure se possano rientrare nell'elenco del comma 8) dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15/68 Leg. del 14.09.2006 e s.m. per cui non serva applicare il procedimento di rendicontazione urbanistica.

Variante n°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. La variante non comporta effetti ambientali significativi e ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

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. Su richiesta del proprietario, l'area alberghiera viene ridotta e la parte in eccesso assume destinazione agricola. Tale variante, come sottolineato in sede di conferenza di pianificazione, rientra nelle casistiche espresse dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015. La variante non comporta effetti ambientali significativi e ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

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 con nuova destinazione d'uso ad agricola ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015. Anche in questo caso, la variante non comporta effetti ambientali significativi e ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

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 in area agricola. Anche in questo caso le varianti non comportano effetti ambientali significativi e ricadono nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis



del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

Variante 5: riguarda il cambio da zona residenziale di completamento B1 ad area a verde privato in quanto pertinenza degli edifici limitrofi. Analogamente a quanto esposto ai punti precedenti, la variante non comporta effetti ambientali significativi e ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006

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. La variante non comporta effetti ambientali significativi e ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

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, e pertanto viene inserita in area a verde privato. La variante non comporta effetti ambientali significativi e ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

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 la particella catastalmente identificata con la p.f. 2027/1 passi in area agricola; ancora una volta, la variante non comporta effetti ambientali significativi e ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

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. Il cambio di destinazione d'uso va da area alberghiera a verde privato e ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

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. La variante non comporta effetti ambientali significativi e ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.



Variante 11: trattasi di riduzione di un'area alberghiera esistente, ubicata a monte della S.S. 48, con passaggio ad area agricola come le particelle adiacenti verso est. Come per la variante 9, siamo nel caso espresso dalla lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

Le varianti da 2 a 12 sopra descritte, come anche sottolineato dal verbale della conferenza di pianificazione, discendono tutte da puntuali richieste dei privati finalizzate alla trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all'insediamento, nei termini dell'art. 45 della L.P. 15/2015

Varianti da 13 a 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.

In questo caso, trattandosi di una regolarizzazione della cartografia allo stato reale dei luoghi, le varianti si possono inquadrare nella lettera b), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

Variante 20: ricalca le stesse motivazioni espresse per la variante n° 11,



vuoi per la localizzazione (area alberghiera ubicata a monte della S.S. 48, all'uscita del paese per andare verso Ziano di Fiemme), vuoi per il fatto di essere l'ennesima richiesta di inedificabilità del suolo ai sensi del comma 4, art. 45 della LP 15/2015. Per le stesse motivazioni espresse in precedenza, anche detta variazione rientra nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

Varianti 21 e 21bis: in via Nuova, a valle della strada, è presente una vasta area edificabile – B1; la richiesta di inedificabilità di una porzione di detta area propone il cambio di destinazione d'uso del suolo ad area agricola, ai sensi del comma 4, art. 45 della L.P. 15/2015. Come per tutte le varianti oggetto di richiesta di inedificabilità, anche in questo caso non comportando effetti ambientali significativi la variazione ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

Variante 22: anche in questo caso trattasi di richiesta cambio d'uso del suolo in quanto pertinenza dell'abitazione limitrofa. La richiesta accolta riguarda il passaggio dell'area individuata da edificabile B1 a verde privato; non comportando effetti ambientali significativi la variazione ricade nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

Variante 23: ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015, viene richiesta l'inedificabilità della p.f. 2508/3 che passa da zona edificabile B1 ad area agricola. Anche in questo caso la variante non comporta alcun effetto ambientale e può essere inquadrata nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

Variante 24: presso il campo sportivo, una porzione di area destinata ad attrezzature di livello locale viene trasformata in area agricola, ai sensi dell'art. 45 della LP 15/2015. Anche in questo caso la variante non comporta alcun effetto ambientale e può essere inquadrata nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

Variante 25: trattasi dell'inserimento di un'area agricola su un lotto di proprietà del Comune di Panchià; 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 ad area agricola come quelle limitrofe, destinazione che meglio rappresenta l'attuale e reale situazione. Non comportando alcun tipo di effetto ambientale, anche tale variante può essere inquadrata nella lettera d), comma 8 dell'art. 3bis del D.P.P. n. 15-68/Leg del 14 settembre 2006.

Varianti alle Norme di Attuazione: oltre a quelle prettamente legate all'aggiornamento dettato dalla L.P. 15/2015 e dal Regolamento Urbanistico – Edilizio per cui sono stati rivisti i parametri edificatori con riguardo ai contenuti di piano vigente, sono state introdotte le seguenti modifiche:

1. *Norme di attuazione relative al territorio ESTERNO al centro storico:*

- 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.



2. **Norme di attuazione per gli insediamenti storici, per gli edifici isolati e per il patrimonio edilizio montano:**

- 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 abrogati gli articoli da 12 a 19, spostandone il contenuto, ove dovuto, agli articoli successivi riguardanti i rispettivi gradi di intervento sugli edifici.
- 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.
- 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).

Alla luce di queste considerazioni si può pertanto affermare che la presente **Variante del Comune di Panchià** non necessita di ulteriori verifiche, rientrando a pieno nei casi previsti dall'art. 3bis, comma 8) del D.P.P. n. 15-68/Leg. e pertanto non è soggetta a rendicontazione urbanistica ai sensi dell'ormai noto D.P.P. n. 15-68/Leg.

Cavalese, marzo 2020

Il Progettista

Ing. MARCO SONTACCHI

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

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