

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI PANCHIA'



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

I^a adozione da parte del Consiglio Comunale:
delibera n. 23 di data 30.10.2014

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio P.A.T.
Parere n. 14/15 del 09.02.2015, prot. 2078

II^a adozione DEFINITIVA da parte del Consiglio Comunale:
delibera n. di data 23.03.2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA e RICHIESTE DEI CENSITI

Marzo 2015

Progettista
Ing. MARCO SONTACCHI

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

studio tecnico associato

equipeFiemme Dott. Ing. Marco SONTACCHI
Geom. Ruben VANZETTA
Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE
Tel. 0462/342988 Fax 0462/342988
email: marcosontacchi@hotmail.com



1. Premessa

Il Piano Regolatore **vigente** di Panchià è stato approvato dalla Giunta Provinciale di Trento con delibera n. 2249 del 19 ottobre 2012; a due anni dall'adozione definitiva si è reso necessario aggiornare le norme tecniche di attuazione apportando piccole variazioni anche alla cartografia, come sarà analiticamente descritto di seguito, in base a situazioni che si sono verificate nel corso di questi anni. Il Consiglio Comunale ha approvato la prima adozione di detta variante puntuale con delibera n°23 in data 30.10.2014, mentre gli organi provinciali si sono espressi con il **“parere per la verifica di coerenza del piano adottato al piano urbanistico provinciale”** n°14/15 di data 09.02.2015.

In questa fase di **adozione definitiva** sono state confermate essenzialmente tutte le scelte discusse in prima adozione e sono state inserite le integrazioni cartografiche e normative richieste dai vari servizi provinciali che hanno esaminato detta variante al P.R.G.

Viene di seguito riportato l'elenco di tutte le varianti puntuali contenute nella Variante al P.R.G. e le relative motivazioni che hanno reso necessaria tale modifica.

2. Descrizione e motivazioni delle varianti di piano

In base a quanto descritto in precedenza, si è reso opportuno predisporre un'apposita cartografia che individua 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:

1. La zona passa da area residenziale di completamento a parcheggio di progetto. Di fatto si tratta di inserire l'attuale passeggiata che porta verso l'abitato di Ziano di Fiemme all'interno dell'area prevista a parcheggio pubblico. L'area infatti, pur risultando privata, è da sempre utilizzata come passeggiata come si evince dalla documentazione fotografica allegata.



2. In tale zona viene levato il vincolo di Piano di Lottizzazione ai sensi della L.P. n°3 del 14.05.2014 in quanto l'area attuale è di parecchio inferiore ai 2500 m². L'area passa pertanto da area residenziale di nuova espansione PL3 ad area residenziale di nuova espansione. Nelle Norme Tecniche di Attuazione vengono espresse le modalità di edificazione, vincolandola di fatto a convenzione per mantenere inalterate le opere di urbanizzazione da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.
3. Detta variante è diretta conseguenza della variante n°2; nella cartografia attuale è destinata a parcheggio, da realizzarsi come opere di urbanizzazione, ed è inclusa nel PL3. Levando il Piano di Lottizzazione, è intenzione dell'Amministrazione Comunale permettere la realizzazione dei parcheggi senza destinare nello specifico la zona ma permettendo agli ex-lottizzanti di realizzarli e cederli gratuitamente al Comune in aree limitrofe al fine di favorire meglio l'edificazione sul lotto già di per se limitato. Detta procedura viene specificata nel dettaglio all'interno delle Norme di Attuazione, art. 25, comma 12, dove si specifica comunque che la realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire lungo Via Nuova.
4. Le varianti dalla n° 4 alla n° 13 riguardano la regolarizzazione cartografica della strada che collega il Ponte Vecio (vedi scheda n°168) con lo svincolo della strada provinciale SP 232 presso Ziano di Fiemme. Si allega al presente documento il frazionamento approvato dal Catasto Fondiario di Cavalese (in via di intavolazione) con cui si 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 parzialmente sul vecchio tracciato della ferrovia e parzialmente sulla sede attuale (in prossimità dello svincolo); il nuovo frazionamento e, quindi, la nuova cartografia correggono detto errore e correggono la situazione facendola corrispondere allo stato reale dei luoghi.
14. La zona passa da area a bosco ad area produttiva per regolarizzare una situazione che di fatto dura da parecchi anni. La ditta Fiemme Porfidi (ditta locale con sede proprio a Panchià) sta utilizzando da anni tale area come deposito per i propri materiali edili, occupandosi di pavimentazioni



stradali prevalentemente di tipo tradizionale. L'area ospita modesti depositi a cielo aperto di cubetti di porfido e presenta un accesso che corre parallelo alla strada SP232 di fondovalle. Detto accesso non è regolarizzato perché, oltre ad essere scaduta la concessione di utilizzo temporaneo, avviene da una piazzola di sosta della stessa SP232. In accordo con i servizi provinciali, è già stato richiesto di poter rinnovare la concessione di utilizzare l'altra strada che corre parallela alla SP232, con accesso presso la rotonda ubicata in prossimità dello svincolo per Lago di Tesero. Questa soluzione, già autorizzata con concessione decennale dal servizio opere idrauliche della provincia con determina n° 503 del 11.09.2012, consentirebbe di risolvere definitivamente l'accesso all'area inserita in cartografia. Detta variante risponde positivamente alla domanda presentata da parte dai proprietari dei suoli al fine di regolarizzare una situazione realmente esistente e permettere ad una **ditta locale con dipendenti del posto** di svolgere regolarmente la propria attività senza ulteriori disagi economici e burocratici.

Quelle precedentemente elencate riguardano le modifiche prettamente cartografiche; la presente Variante include anche l'aggiornamento delle Norme di Attuazione (sia per il territorio esterno al centro storico che per quello interno) ai sensi delle nuove modifiche apportate alla L.P. 01/2008; all'interno delle norme infine, è variata la modalità di esecuzione dell'edificazione del PL4 in quanto a causa di motivi personali fra i vari proprietari, l'edificazione non riesce ad essere concretizzata. Una cooperativa edilizia con i requisiti dettati dall'articolo 22ter delle Norme di Attuazione aspetta da vari anni la possibilità di vedere realizzato il proprio bisogno di prima casa; la variante che si propone prevede la scissione del PL4 in 3 ambiti anziché 2 come precedentemente autorizzato, al fine di semplificare l'iter progettuale, pur lasciando invariate le opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da cedere al Comune (a tal proposito vedasi anche il documento di risposta alle osservazioni del Servizio Urbanistica e a quelle dei privati, allegato alla presente variante).

Una ulteriore variazione riguarda l'art. 29, comma 4) – Aree miste terziarie - in cui si consente, su specifica richiesta del proprietario, l'edificazione fino a 12 m di



altezza anziché 8 m come attualmente autorizzato, al fine di riqualificare l'area. Di fatto si tratta di omogeneizzare le due zone terziarie adiacenti (art. 29, commi 3) e 4)), portandole entrambe alla medesima altezza. Come si evince anche dalle fotografie allegate, la zona interessata si trova ad una quota notevolmente inferiore rispetto alla S.S. 48 e pertanto l'incremento dell'altezza massima consentita sarà poco percepibile da chi transita sulla strada statale delle Dolomiti. In seguito a tale variazione del parametro edilizio, il proprietario andrà a sistemare, riqualificandola, l'intera area che si trova proprio all'ingresso del paese e che attualmente si presenta in condizioni poco consone all'abitato adiacente. Poiché detta area è soggetta a Piano Attuativo (PG 5 – art. 78 delle Norme di Attuazione), l'Amministrazione ha voluto inserire a carico del privato che andrà a recuperare l'area, l'obbligo di realizzare la prosecuzione del marciapiede esistente che collega Panchià con detta area "artigianale".

Per quanto riguarda il territorio interno al perimetro del centro storico, vengono modificate rispettivamente la scheda n° 27 e la scheda n° 137; la prima per motivi legati alla viabilità in quanto il sedime attuale (vincolato a grado di ristrutturazione R3) riduce la sede stradale di via Ancona e la copertura addirittura la invade tant'è che in tempi recenti sono stati provocati danni alla copertura stessa a causa del transito veicolare. La seconda scheda variata riguarda la possibilità di ampliare limitatamente il solo corpo aggiunto all'edificio originario (vincolato a grado di risanamento conservativo R2) ai fini abitativi. Entrambe le variazioni rispondono positivamente alle richieste depositate dai censiti.

Fra le richieste pervenute da parte dei cittadini, viene infine dato il diniego a quella presentata dalla ditta Vinante Costruzioni in data 14.10.2014, prot. N° 3790 in cui si richiede la possibilità di espandere l'area produttiva del settore secondario di interesse locale esistente (art. 27 delle Norme di Attuazione) a monte della S.S. 48 ed in adiacenza a quella esistente. L'Amministrazione ritiene che tale inserimento andrebbe ad intaccare un'area (attualmente con destinazione agricola) di pregio e qualità, attualmente coltivata a prato, ubicata proprio all'entrata del paese per chi proviene da Tesero. Ampliare l'area produttiva in tale zona sarebbe di impatto notevole e pertanto si ritiene giustificato il diniego alla richiesta del censito.

In base al **"parere per la verifica di coerenza del piano adottato al piano urbanistico provinciale"** n°14/15 di data 09.02.2015, sono infine state



aggiornate le norme riguardanti i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale in base alla D.G.P. n° 1339 del 01.07.2013. Le norme di attuazione relative al settore commerciale sono armonizzate nell'apposito Titolo X – Programmazione urbanistica del settore commerciale, contenuto nelle NTA relative al territorio esterno al centro storico. Il Titolo X è stato interamente riscritto, cercando di limitare le modifiche con riferimento a tutti gli altri articoli precedenti quelli di cui al Titolo X, al fine di modificare il meno possibile l'impianto normativo previgente. Questo è stato possibile con una serie di rimandi contenuti in tali articoli, che rinviano appunto alle norme armonizzate di cui al Titolo X.

L'adeguamento della normativa del settore commerciale non introduce modifiche sostanziali alla disciplina del territorio. Non introduce nuove aree, né incrementa la potenzialità di quelle esistenti; le scelte discrezionali operate a livello comunale appaiono limitate. Sostanzialmente è stata prevista la possibilità di insediare esercizi di vicinato nelle zone T “Aree alberghiera di tipo tradizionale” e esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nella zona TD “Area terziaria e direzionale”. Per quanto riguarda il resto del territorio e comunque le presenti norme nel loro complesso, lo zoning, vale a dire la compatibilità fra destinazioni urbanistiche del suolo e funzioni commerciali ammesse, rispecchia fedelmente le previsioni normative di fonte sovraordinata, dalle quali non è ovviamente consentito discostarsi.

Le attività commerciali insediabili ai sensi della normativa provinciale, peraltro già applicabile in quanto prevalente rispetto alla normativa del PRG, prevedono la possibilità di insediamento sul territorio comunale di strutture commerciali al dettaglio fino alla fascia dimensionale delle medie strutture di vendita, dunque fino alla superficie massima di 800 mq, con eccezione degli insediamenti storici, nei quali l'attività commerciale non ha sostanzialmente limitazioni dimensionali e merceologiche.

L'adeguamento alla normativa commerciale non prevede varianti alle tavole grafiche.

Si allega di seguito la documentazione fotografica relativa alle varianti cartografiche sopra esposte al fine di rendere più comprensibili le motivazioni precedentemente descritte.



VARIANTE CARTOGRAFICA N°1





VARIANTI CARTOGRAFICHE N°2-3





VARIANTI CARTOGRAFICHE N°4-5-6-7-8-9-10-11-12-13







VARIANTE CARTOGRAFICA N°14







Vista dalla SP di fondovalle: l'area risulta comunque mascherata e non visibile.





AREA MISTA TERZIARIA – PG 5 -



Come si può notare, l'area è ad un livello inferiore rispetto alla S.S. 48, contrariamente a quella visibile sullo sfondo (art. 29, comma 3) in cui è già consentita un'altezza massima pari a m 12.



| UFFICIO CATASTO CAVALESE | | TIPO DI FRAZIONAMENTO | Nr. 581/2013 |
|--|----------------|---|--|
| COMUNE CAT.LE | PANCHIÀ | Presentato per l'approvazione il 25 FEB. 2013 | Copie rilasciate Nr. 6 |
| Il presente tipo c' è stato eseguito dal sottoscritto in base a rilievi sopralluogo in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e al relativo regolamento di esecuzione. | | Si attesta la conformità del presente tipo alle norme di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e al relativo regolamento di esecuzione. | Introdotto in via provvisoria dal Tecnico Catastale 27/6/13 |
| PREDAZZO 12-02-2013 | | CAVALESE - 3 LUG. 2013 | INEFFICACE DAL 24/07/2015 |
| ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TRENTO <i>Marc. Sontacchi</i> Dott. Ing. MARCO SONTACCHI ISCRIZIONE ALBO N° 1756 Ing. MARCO SONTACCHI Timbro professionale e firma | | Il Direttore dell'Ufficio Georg. Andrea Mod. 8 Nr. 72618 Risconti e ESSELENTE | Imposta di bollo |
| <p>Il presente tipo di fraz. è stato depositato presso questo Comune ai sensi del 5° comma dell'art. 18 della legge 28-02-1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni.</p> <p>Si rilascia in esenzione dal bollo ai sensi art. D.P.R. n° 642 del 28.10.1972 e succ. modif. D.P.R. n° 955 del 30.12.1982 ed in esenzione da tributi speciali per uso esclusivo del Corvù di Panchià ai sensi della Legge 16.5.1954 N° 228.</p> <p>COMUNE DI PANCHIÀ Provincia di Trento - 4 LUG. 2013 Prot. N° Cat. Clas. Fasc.</p> <p>ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1: 2000</p> | | | |

Tipo di frazionamento approvato dal catasto di cavalese per la regolarizzazione della strada comunale in mappa in base all'art. 31 della L.P. sugli espropri. (Varianti cartografiche n° 4-13)



3. Elenco delle domande pervenute dai cittadini

La presente Variante al P.R.G. ha preso in considerazione le seguenti domande presentate dai censiti, tutte precedentemente illustrate:

| N° | Nominativo | Data | Prot. | Richiesta | Esito |
|----|---|------------|-------|---|-----------------|
| 1 | ZORZI Ada | 04.04.2012 | --- | Variazione scheda n°137 centro storico | Accolta |
| 2 | MANFREDI Pierluigi | 02.09.2013 | 3650 | Variazione scheda n°27 centro storico | Accolta |
| 3 | DAPRA' Giuliana | 07.10.2014 | 3693 | Eliminazione PL3 e revisione della norma pianificatoria | Accolta |
| 4 | FIEMME PORFIDI S.r.l. | 09.10.2014 | 3729 | Cambio destinazione urbanistica pp.ff. 1768- 1781 e 1778/2 | Accolta |
| 5 | VINANTE Costruzioni | 14.10.2014 | 3790 | Cambio destinazione urbanistica pp.ff. 1604 e 1606/1 | Respinta |
| 6 | VINANTE Costruzioni | 16.10.2014 | 3813 | Cambio parametro edilizio relativo al PG5 | Accolta |
| 7 | PIAZZI Faustino e Cooperativa Prà de Pancià | 17.10.2014 | 3818 | Variazione della normativa e relativa scheda per l'edificazione del PL4 | Accolta |

Per le motivazioni di accettazione o diniego, vedasi quanto precedentemente illustrato al capitolo precedente del presente documento e quanto riportato nel documento di risposta alle osservazioni del Servizio Urbanistica e a quelle dei privati.

Cavalese, marzo 2015

Il Progettista

Ing. MARCO SONTACCHI

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