



Ing. Luca Dondio

Via Cavada 26 - 38038 TESERO (TN)

Tel. 340 5686530

e-mail: luca.dondio@outlook.it

COMUNE DI PANCHIÀ

PROVINCIA DI TRENTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL1 "VIA ROE"
IN PP.FF. 970/1 – 971 – 973 – 975/1
VARIANTE LOTTO 4

COMMITTENTE:
COMUNE DI PANCHIA'

RELAZIONE TECNICA

IL TECNICO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO
LUCA DONDIO
Ingegnere civile e ambientale
Iscritto al N. 3956 d'Albo - Sezione A degli Ingegneri

TESERO: 16 ottobre 2024

Le modifiche introdotte da questa variante riguardano esclusivamente il Lotto 4, di proprietà comunale. Negli elaborati grafici allegati sono state riportate le modifiche mappali derivanti dal frazionamento eseguito dal Perito Industriale Edile Lorenzo Soppelsa. Il frazionamento ha comportato una riduzione delle dimensioni del Lotto 4, in quanto, con parte dello stesso è stata creata una nuova particella edificiale a sud (P.Ed.579). Questa nuova particella edificiale è stata eretta in parte sulla p.f. 971 ed in parte sulla p.f. 1318/12.

A seguito del frazionamento di cui sopra la superficie del Lotto 4 è passata da 600 mq a 515 mq. Questa riduzione comporta che la superficie del lotto risulti inferiore alla superficie minima stabilita dalle NTA all'art. 25 "Zone C – aree per insediamenti di riqualificazione e di nuova espansione". Preme far notare l'impossibilità di poter riportare la superficie del lotto 4 agli originali 600 mq. Vista la presenza di via Roe a est, della strada interna a nord, e delle particelle edificiali a ovest e a sud che ne inibiscono le possibilità espansive. Di conseguenza, per preservare la capacità edificatoria del Lotto 4, si propone, in questo caso specifico, una deroga alla superficie minima, che avrà un impatto diretto anche sulla S.U.N. massima realizzabile.

Si chiarisce che la riduzione del lotto edificabile, come da frazionamento, risulta inferiore a 600mq ma che comunque l'area del lotto manterrà invariata la sua configurazione e superficie iniziale (pari a 600mq) garantendo il rispetto del rapporto tra edificato ed area edificabile invariato (il frazionamento delle aree è stato effettuato in funzione di compiere degli aggiustamenti di ordine patrimoniale in capo al Comune di Panchià).

Sempre a seguito del frazionamento di cui sopra, è emerso che gli spazi di parcheggio esterni destinati al Lotto 4 non sono più realizzabili rispetto a come indicato nel progetto iniziale. In questa variante, gli spazi di parcheggio sono stati temporaneamente localizzati nelle aree pertinenti a est dell'edificio. Si sottolinea che questa soluzione è puramente indicativa, e sarà il progetto esecutivo a definire la posizione reale dei parcheggi, tenendo conto delle esigenze funzionali.

In conclusione, le modifiche proposte nella presente variante mirano a garantire

la continuità e la funzionalità del piano di lottizzazione, adattandolo alle nuove condizioni derivate dal frazionamento.

Infine, in questa sede, vengono aggiornati i parametri edificatori che dal precedente indice volumetrico di fabbricabilità (mc/mq) passa all'indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) che determinerà la superficie utile netta realizzabile (S.U.N.)

<u>LOTTO MIN</u>	mq. 600	(art. 25 delle NTA)
<u>LOTTO 4 (progetto)</u>	mq. 600	
<u>LOTTO 4 (variante)</u>	mq. 515	

Si propone la deroga al lotto minimo a seguito del riconfinamento dei limiti della proprietà pubblica.

<u>U.f. - indice utilizzazione fondiaria</u>	mq./mq. 0,45	(art. 25 delle NTA)
<u>S.U.N. MAX LOTTO 4 (progetto)</u>	mq. 270	
<u>S.U.N. MAX LOTTO 4 (variante)</u>	mq. 232	

Per ulteriori dettagli tecnici e per una visione delle modifiche introdotte, si rimanda agli elaborati grafici allegati.

IL TECNICO:
(Ing. Luca Dondio)

