

Comune di Ruffrè - Mendola

Provincia di Trento



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2026

PRIMA ADOZIONE

RELAZIONE USI CIVICI



Ing. Roberto Battocletti
Geom. Roberto Menghini

Via Roma n.35
38011 CAVARENO (TN)
tel. 0463/835015 fax. 0463/839981
e-mail: studio2r@siel.it

Ing. Roberto Battocletti
cell. 349/3743848
e-mail: robertob@siel.it
pec: roberto.battocletti@ingpec.eu
P.IVA: 02362570224

DATA:

MARZO 2026

SCALA:

ALLEGATO:

16

IL TECNICO

RELAZIONE SULLE VARIANTI CHE INTERESSANO BENI GRAVATI DA USO CIVICO

PREMESSA

Ai sensi dell'Art. 18 della Legge Provinciale n. 6 dd. 14.06.2005 e sm, ed ai sensi della Delibera della Giunta Provinciale 1479/2013 dd. 19.07.2013, qualora in sede di elaborazione degli strumenti di pianificazione urbanistica subordinati al PUP o di loro varianti venga modificata la destinazione d'uso di terreni assoggettati al vincolo di uso civico, si deve seguire la procedura stabilita dalla Delibera sopra citata. In particolare si prevede che l'Ente che adotta le modifiche alla destinazione d'uso debba verificare l'assenza di soluzioni alternative meno penalizzanti dal punto di vista dell'uso civico, e deve inoltre motivare tali scelte dal punto di vista del beneficio per la collettività. L'ente adottante deve assumere il parere preventivo dell'Ente Amministratore dell'uso civico (ASUC o altro); nel caso in esame, tale Ente è lo stesso comune di Ruffrè - Mendola, il quale approvando la prima adozione della variante al PRG dà quindi parere implicitamente favorevole alle varianti proposte. Nel seguito si vanno a motivare le scelte di variante interessanti particelle gravate da uso civico, verificando l'assenza di soluzioni alternative e l'interesse per la collettività.

La lista delle varianti è riportata nella tabella allegata alla presente relazione: in allegato si riportano inoltre le planimetrie catastali necessarie all'individuazione cartografica delle varianti.

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI.

La maggior parte della varianti deriva dalla presa d'atto di situazioni di fatto o derivano da meri adeguamenti di mappa, ma sussistono comunque due varianti importanti a fini residenziali. Con riferimento alla lista ed alle cartografie allegate, si descrivono in breve le varianti: rimandando per dettagli ulteriori alla relazione illustrativa generale, nella presente relazione si analizzeranno nello specifico l'assenza di soluzioni alternative e i benefici eventuali per la collettività.

Preliminarmente si deve sottolineare come buona parte delle varianti derivino dal fatto che la mappa catastale non è affatto aggiornata, nel senso che sussistono molte situazioni per cui strade ed altre infrastrutture pubbliche, presenti sul territorio da moltissimi anni, non risultano invece essere mai state individuate in mappa; in particolare la situazione

sopra descritta è particolarmente “pesante” nella zona dei Villini dell’Alpe, dove la mappa vede la presenza di piccole “isole” corrispondenti ai vari lotti residenziali, mentre tutto il resto, quindi strade, parcheggi, eccetera viene a ricadere su particelle molto grandi e frastagliate gravate da uso civico, nello specifico principalmente le pp.ffa. 728/1, 837/7 e 837/1.

Ciò detto, sinteticamente si può affermare quanto segue:

VARIANTI 2C-2D: ai Villini dell’Alpe: la prima variante consiste nella rappresentazione reale di un breve tratto di strada comunale prima segnato come agricola, la seconda nel cambio di destinazione d’uso di una piccola zona prima segnata come agricola e messa in realtà a bosco, come in realtà. La localizzazione è ovviamente obbligata e non ci sono alternative; la seconda variante migliora l’uso civico, l’altra è una presa d’atto della situazione di fatto, ed andrà “sanata” mediante la messa in mappa corretta della situazione rilevata sul posto, e gravando in compensazione una superficie adeguata di altre zone a bosco presenti sul territorio comunale.

Le varianti da 20A fino a 21B consistono nella previsione di due nuove aree residenziali di proprietà pubblica con lottizzazione nella zona dei Villini dell’Alpe; si rimanda alla relazione generale per la descrizione completa e la giustificazione dell’intervento proposto. Le varianti di tipo 20 vanno ad interessare alcune zone prima destinate a parcheggio e verde pubblico, ed in parte tali zone vengono destinate a bosco, il resto a residenziale con riduzione netta dell’uso civico; la lottizzazione PL2 interessata dalle varianti di tipo 21 riguarda invece un’area a bosco (ed una piccola area che era segnata a strada), con consistente riduzione del diritto di uso civico; la localizzazione delle due aree in questione è stata oggetto di molte valutazioni da parte dell’Amministrazione, la quale aveva necessità di reperire aree di propria proprietà per insediare nuovi lotti residenziali: dall’analisi delle proprietà comunali disponibili si è visto che le zone adatte ad ospitare nuovi insediamenti residenziali non erano affatto molte, vista l’estensione delle stesse e la necessità di collocarsi vicino a zone già urbanizzate, ed in zone “appetibile” per una futura vendita a privati con conseguente edificazione. Di fatto, anche altre aree teoricamente disponibili ricadevano nella stessa zona di quelle scelte, ed erano gravate da diritto di uso civico.

Pertanto la scelta della localizzazione è stata di fatto obbligata, ed anzi la scelta della lottizzazione PL1, che sostituisce un’area già prima non destinata a bosco, va ad incidere sull’uso civico ma solo in maniera trascurabile, cosa che non sarebbe avvenuta scegliendo un’area alternativa. Per quello che riguarda il beneficio per la collettività, si rimanda per maggiori dettagli quanto detto in relazione generale: in sintesi è necessario per il Comune reperire nuovi lotti edificabili, e mettendoli su proprietà comunali si hanno notevoli vantaggi di

ordine economico derivante dalla vendita, oltre che altri vantaggi di tipo immateriale connessi con il mantenimento della vitalità del Comune, con l'evitarne lo spopolamento, e con la razionalizzazione dell'assetto urbanistico del territorio. In ogni caso all'atto della lottizzazione effettiva le particelle interessate dovranno essere regolarmente frazionate e messe in mappa, e il loro sgravio dal diritto di uso civico dovrà essere accompagnato dall'aggravio in compensazione di una superficie adeguata di altre zone a bosco presenti sul territorio comunale.

Le varianti successive da **22A fino a 23M** sono semplicemente relative al fatto che si è andati a disegnare in cartografia il tracciato reale delle strade esistenti in zona ormai a partire dagli anni '60, se non da prima. La localizzazione delle varianti è ovviamente obbligata e non ci sono alternative; trattandosi di presa d'atto di una situazione esistente non si incide sul diritto di uso civico, ma la situazione andrà prima o poi regolarizzata mediante la messa in mappa della situazione rilevata sul posto, gravando in compensazione una superficie adeguata di altre zone a bosco presenti sul territorio comunale.

Per le **varianti da 38A a 38F** in zona Vallette si tratta del semplice adeguamento della cartografia del PRG alla nuova situazione di mappa che ha aggiornato i perimetri delle varie particelle; è quindi un adeguamento catastale che non modifica la destinazione d'uso reale delle particelle, e che quindi non va ad incidere in nessun modo sulla situazione dell'uso civico preesistente. Stesso identico discorso per la **variante 39** verso il Passo Mendola, puro adeguamento di mappa.

Per le **varianti 42AA e 42D** si tratta ancora di un adeguamento di mappa nella zona di Maso Costa: si fa notare che la variante interessa la p.ed. 152, edificio in adiacente al Centro Storico esistente da molto tempo, per il quale l'uso civico non ha senso di esistere.

Per le **varianti da 47A a 47C** in zona Villini verso l'arrivo della seggiovia del Nock si tratta del semplice adeguamento della cartografia del PRG alla nuova situazione di mappa che ha aggiornato i perimetri delle varie particelle; è quindi un adeguamento catastale che non modifica la destinazione d'uso reale delle particelle, e che quindi non va ad incidere in nessun modo sulla situazione dell'uso civico preesistente.

Sempre nella zona del Nock si trovano tutte le **varianti da 50A fino a 50N**: in questo caso si tratta dell'adeguamento dei perimetri della cartografia del PRG alla situazione reale del bosco, anche a seguito dei lavori eseguiti per l'allargamento della pista, e dunque si tratta della presa d'atto della situazione di fatto e non di un vero e proprio cambio di destinazione d'uso. La localizzazione delle varianti è ovviamente obbligata, e il godimento di uso civico non viene

modificato dalle varianti rispetto alla situazione di fatto attuale; si evidenzia invece che alcune delle varianti comportano l'ampliamento della zona sciabile del Nock: si tratta di una previsione di massima la cui localizzazione è ovviamente obbligata dovendosi operare nella zona della pista esistente; la previsione non comporta automaticamente nessun tipo di riduzione del diritto di uso civico, infatti per l'eventuale allargamento della pista si dovrà redigere un apposito progetto, ed in quella sede si dovranno mettere in atto le eventuali compensazioni alla riduzione dell'uso civico stesso.

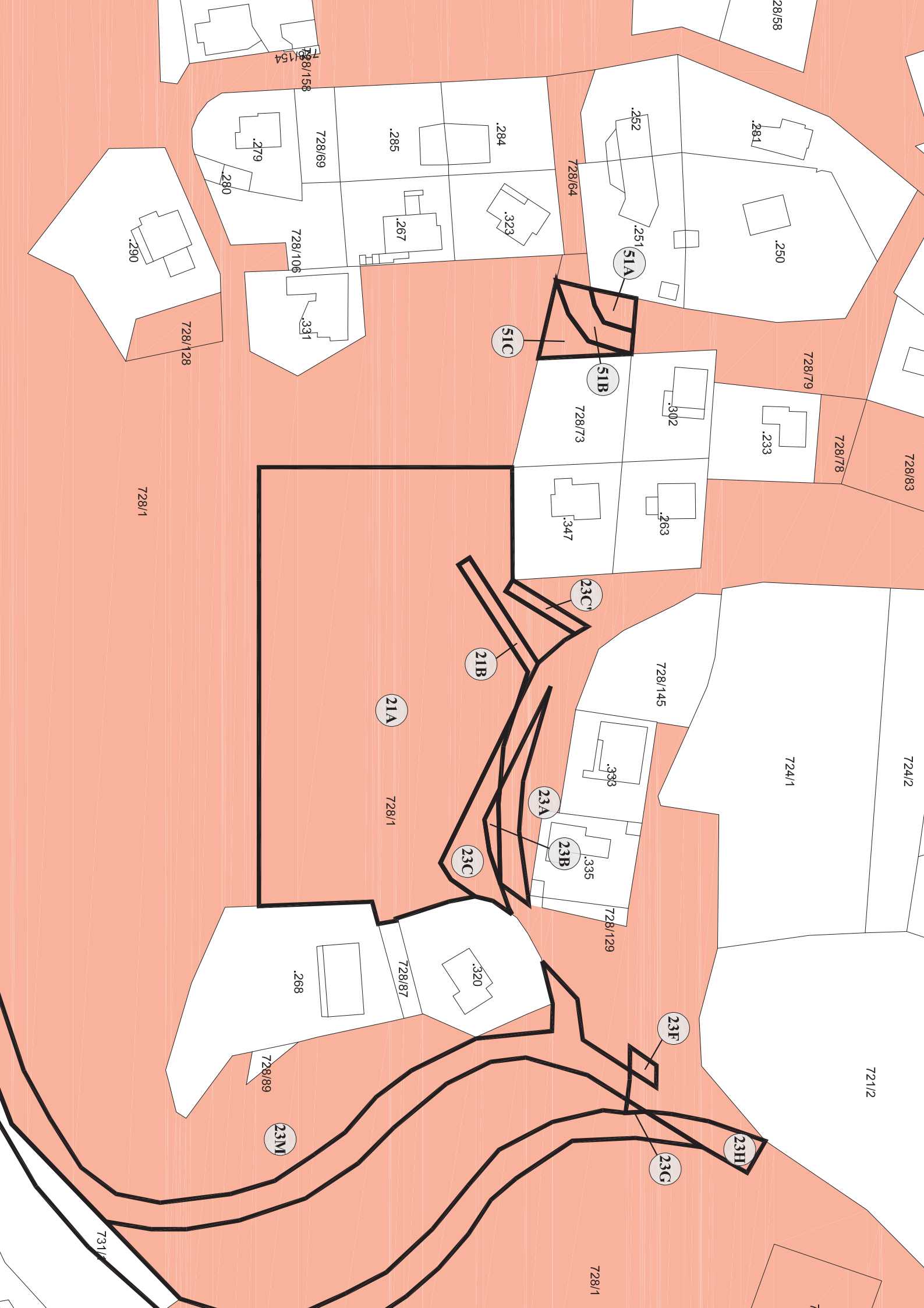
Infine, le **varianti da 51A fino a 51C** riguardano l'inserimento in cartografia catastale di un breve tratto di strada comunale esistente, rappresentandola come la situazione reale; l'inserimento avviene su un lotto comunale precedentemente destinato ad area residenziale, e la nuova destinazione diventa in parte a strada ed in parte verde privato; la localizzazione è obbligata, e dal punto di vista del godimento dell'uso civico non cambia praticamente nulla rispetto alla previsione precedente, anzi probabilmente la situazione va a migliorarsi leggermente; in ogni caso la strada andrebbe messa in mappa e la sua superficie svincolata dall'uso civico, compensando tale riduzione con il gravare altre particelle a bosco.

Il Tecnico

Ing. Roberto Battocletti

LISTA DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE CHE INTERESSANO BENI GRAVATI DA USO CIVICO

variante	destinazione attuale	nuova destinazione	Note	Uso civico	Particelle uso civico
2c	Agricolo locale	Strada locale esistente	Domanda Giuliani Josef	SI	837/1
2d	Agricolo locale	Bosco	Domanda Giuliani Josef	SI	837/43 - 837/1
20A	Verde pubblico	Nuova espansione con lottizz PL1	Nuova lottizzazione PL1	SI	728/1
20B	Parcheggio di progetto	Nuova espansione con lottizz PL1	Nuova lottizzazione PL1	SI	728/1
20C	Parcheggio di progetto	Bosco	Nuova lottizzazione PL1	SI	728/1
20D	Verde pubblico	Bosco con area sciabile	Nuova lottizzazione PL1	SI	728/1
21A	Bosco	Nuova espansione con lottizz PL2	Nuova lottizzazione PL2	SI	728/1
21B	Strada locale esistente	Nuova espansione con lottizz PL2	Nuova lottizzazione PL2	SI	728/1
22a	Parcheggio di progetto	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL1	SI	728/1
22b	Bosco	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL1	SI	728/1
22c	Bosco	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL1	SI	728/1
23A	Strada locale esistente	Verde privato	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1
23B	Bosco	Verde privato	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1
23C	Bosco	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1
23C'	Bosco	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1
23F	Strada locale esistente	Bosco	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1
23G	Strada locale esistente	Bosco	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1
23H	Strada locale potenziamento	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1
23L	Strada locale potenziamento	Bosco	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1
23M	Bosco	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1
38A	Verde privato	Bosco	Zona Vallette adeguamento mappa	SI	728/1
38B	Bosco	Verde privato	Zona Vallette adeguamento mappa	SI	728/131-728/130
38F	Residenziale B1	Strada locale esistente	Zona Vallette adeguamento mappa	SI	728/1
38G	Verde privato	Strada locale esistente	Zona Vallette adeguamento mappa	SI	728/1
39	Aree da qualificare B2	Agricolo	Zona p.ed. 228 adeguamento mappa	SI	808/1
42A	Strada locale esistente	Servizi Pubblici	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	SI	.152
42D	R2 Risanamento conservativo	Area libera del CS	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	SI	.152
47A	Aree da qualificare B2	Agricolo locale con area sciabile	Zona arrivo seggiovia, p.ed. 248, aggiornati perimetri a nuova mappa	SI	728/1
47B	Aree da qualificare B2	Bosco con area sciabile	Zona arrivo seggiovia, p.ed. 248, aggiornati perimetri a nuova mappa	SI	728/1
47C	Aree da qualificare B2	Agricola locale	Zona arrivo seggiovia, p.ed. 248, aggiornati perimetri a nuova mappa	SI	728/1
50A	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
50B	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
50C	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
50D	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
50E	Bosco	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
50F	Bosco	Bosco con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
50G	Agricola locale con area sciabile	Bosco con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
50H	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
50L	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
50M	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
50N	Bosco	Bosco con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1
51A	Residenziale nuova espansione C2	Verde privato	Aggiornamento strada comunale zona villini presso p.ed. 728/73	SI	728/79
51B	Residenziale nuova espansione C2	Strada locale esistente	Aggiornamento strada comunale zona villini presso p.ed. 728/73	SI	728/79
51C	Residenziale nuova espansione C2	Verde privato	Aggiornamento strada comunale zona villini presso p.ed. 728/73	SI	728/79



28/58

728/154
728/158

728/69
728/106
728/64
728/79
728/78
728/83

728/128
728/1

728/79
728/78
728/83

728/73
728/73
728/145

724/1
724/2
724/12

728/145
728/129

728/87
728/89

731/1
728/1

.279

.285

.284

.262

.281

.250

.290

.267

.323

S1A

.331

S1C

S1B

.302

.233

.347

.263

23C'

21B

21A

.333

23A

23B

.335

23C

.268

.320

23F

23H

23G

23M

728/1

PARTICELLE CON USO CIVILE

