

Comune di Ruffrè - Mendola

Provincia di Trento



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2026

PRIMA ADOZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



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:

1

IL TECNICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Negli ultimi anni il PRG di Ruffrè – Mendola è stato sottoposto a delle varianti, in particolare l'ultima variante sostanziale che ha messo mano in maniera "corposa" agli elaborati di piano è stata approvata con Del. G.P. 531 dd 30.04.2020; successivamente è stata poi approvata una variante limitata a piccole modifiche per opere pubbliche, approvata con Del. G.P. 1151 dd 09.07.2021, con cui non si provvedeva a dimensionamento residenziale o a inserimento di nuove aree edificabili, né a modifiche sostanziali di norme o altri elaborati del PRG.

Per la presente variante è stato pubblicato in data 18.06.2025 l'avviso pubblico, con il quale si fissava il termine del 22.07.2025 per la presentazione di richieste o domande di variante da parte dei cittadini; l'avviso, riportato in allegato alla presente relazione, prevedeva in sintesi, come obiettivi, l'adeguamento del PRG al Piano Stralcio della Comunità della Valle di Non, l'aggiornamento di normative con riferimento alla nuova carta di Sintesi, l'aggiornamento delle zone territoriali omogenee con riferimento anche agli interventi previsti su edifici esistenti, varianti puntuali di zone residenziali per il soddisfacimento di esigenze primarie, e varianti a terreni di proprietà comunale; nel periodo in cui era possibile presentare osservazioni sono pervenute un totale di 24 domande da parte di privati, che sono state analizzate una per una e le cui risposte sono descritte nel seguito della presente relazione; non sono state prese in considerazione le varianti pervenute fuori termine.

A tal proposito si riferisce da subito che il PTC della Comunità della Valle di Non presenta due stralci, uno relativo alle aree produttive di interesse provinciale adottato nel 2019, ed uno relativo alle aree commerciali adottato nel 2015: in entrambi i casi si interviene su aree collocate in vari Comuni della Valle, ma non si prevede nulla di specifico per il territorio comunale di Ruffrè - Mendola: non è necessario dunque nessun tipo di adeguamento specifico agli stralci del PTC.

Per il resto la presente variante si concentra prevalentemente sull'analisi del fabbisogno abitativo del Comune: tra le domande presentate molte richiedevano infatti l'inserimento di nuovi terreni edificabili, ed in generale esiste una cospicua domanda di terreni o edifici da parte di famiglie del posto ma anche da parte di residenti nel vicino Alto Adige, i quali sarebbero senz'altro disponibili a trasferirsi a Ruffrè, visto che i prezzi di terreni ed abitazioni nella zona a valle del Passo della Mendola e nei dintorni di Bolzano sono del tutto proibitivi per famiglie a reddito medio basso. Alcune famiglie che precedentemente risiedevano a Ruffrè si sono inoltre trasferite in altri Comuni a causa dell'impossibilità di reperire nel territorio comunale appartamenti o terreni adeguati alle loro esigenze abitative.

E' stato dunque eseguito un dimensionamento residenziale per stimare in maniera il più possibile analitica il reale fabbisogno abitativo da soddisfare nei prossimi 10 anni: anticipando i risultati che saranno descritti nel seguito, per il Comune di Ruffrè-Mendola si è quantificato un fabbisogno di 14 nuovi lotti edificabili; tenuto conto del fabbisogno potenzialmente soddisfatto da lotti o edifici esistenti, la scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quindi quella di accettare dove possibile le domande di nuovi terreni edificabili presentate da parte di giovani ragazzi residenti

in paese: l'obiettivo, ovviamente, è quello di consentire che questi ragazzi possano continuare a rimanere ad abitare nel loro Comune di origine, creando qui le loro famiglie e contribuendo quindi a mantenere viva e vitale la comunità ed evitando uno spopolamento causato dalla carenza di terreni. Si evidenzia che Ruffrè-Mendola rientra tra i Comuni per i quali è previsto un contributo PAT per l'insediamento di nuove famiglie tramite contributo economico erogato ad inquilini ed affittuari, e quindi è palese che sia necessario sostenere non solo l'insediamento di nuove famiglie, ma anche e soprattutto che sia necessario evitare che famiglie giovani già residenti debbano spostarsi in altri comuni solo perché mancano terreni appetibili.

Una volta stabilito questo principio, rimane da soddisfare il resto del fabbisogno abitativo: la scelta dell'Amministrazione è stata quella di non accettare le domande presentate da singoli privati diversi dalla tipologia sopra ricordata, in quanto si è ritenuto che fosse più equo e razionale non "premiare" dei singoli cittadini, magari già dotati di abitazione principale, ma piuttosto cercare di soddisfare il fabbisogno in maniera più generale: si è scelto pertanto di proporre l'inserimento di due aree di proprietà comunale da lottizzare e vendere poi tramite asta ai privati che fossero interessati. Il vantaggio economico del cambio di destinazione d'uso viene così ad essere attribuito al Comune e quindi di conseguenza "ripartito" su tutta la comunità invece che a singoli privati; inoltre questa scelta consente di governare le modalità di edificazione e di urbanizzazione delle aree tramite i Piani di Lottizzazione, ed infine consente di soddisfare il fabbisogno residenziale man mano che si presenta, tramite la vendita scaglionata nel tempo dei singoli lotti.

Con questa variante al PRG si vanno a rifare le schede del centro storico: la maggior parte delle schede erano state fatte alla fine degli anni '90 e spesso presentano incongruenze, mappe catastali molto datate, fotografie vetuste e poco leggibili; altre schede erano state invece modificate in tempi più recenti. Con l'occasione della variante pertanto si sono aggiornate le mappe e le fotografie delle schede vecchie degli edifici, mantenendo invece le schede più recenti già aggiornate.

Con l'occasione si sono aggiornate alcune classificazioni di singoli edifici, sia a seguito di domande, sia perché a seguito della ricognizione eseguita si sono reperite incongruenze con le vecchie classificazioni o con lo stato attuale dell'edificio. In linea generale si confermano le destinazioni precedenti, tranne due schede di dettaglio relative a piccole parti di edifici per i quali si propone un declassamento; d'altro canto per tre edifici si propone una destinazione R2 invece che la R3 precedente. Sono state inoltre introdotte piccole modifiche normative alla disciplina del Centro Storico, e ciò, insieme con la revisione delle schede, consente di aggiornare la disciplina del centro storico in generale e dei singoli edifici meritevoli in particolare, chiarendo incongruenze e riducendo i margini interpretativi, il tutto in modo da migliorare la gestione del PRG da parte del Comune e dei cittadini, ma mantenendo ed anzi migliorando la tutela del patrimonio storico.

Si è provveduto a controllare il rispetto dei vincoli preordinati all'esproprio e degli standard urbanistici, ed a seguito di tale verifica si sono modificate le destinazioni d'uso di alcuni parcheggi di progetto poi realizzati, di altri parcheggi erroneamente segnati come pubblici e di estensione eccessiva, e di alcuni edifici per servizi pubblici, il tutto come meglio descritto nel seguito nella descrizione delle singole varianti.

Si è inoltre provveduto ad aggiornare la mappa catastale, riportando in cartografia l'ultima disponibile a fine 2025: la base catastale di Ruffrè è spesso molto imprecisa, e a seguito di

frazionamenti successivi al 2021 molte particelle edificiali o fondiari sono state inserite nella corretta posizione rilevata; si sono pertanto aggiornati i confini delle varie zone per adattarli alle modifiche di mappa: in cartografia di raffronto si sono segnalate solo le principali di queste modifiche, mentre le modifiche di entità minimale non sono state rappresentate come varianti. Si evidenzia che in alcuni casi gli spostamenti di mappa arrivano a causare corrispondenti spostamenti delle destinazioni d'uso dell'ordine dei sette – otto metri rispetto alla cartografia precedente, il tutto a conferma dell'imprecisione generale della mappa. Si tratta in ogni caso di variazioni "grafiche" che confermano le destinazioni d'uso precedenti ma le riportano in cartografia nella posizione corretta, e per la massima parte si tratta quindi di variazioni non sostanziali, come verrà descritto nel seguito caso per caso.

Un altro problema connesso con l'imprecisione della mappa consiste nel fatto che molte delle strade comunali esistenti non sono rappresentate sulla cartografia catastale: ciò è vero soprattutto nella zona dei Villini dell'Alpe, dove l'edificazione è avvenuta negli anni 60-70 in maniera molto disordinata e dove sono rappresentati (spesso con estrema imprecisione...) solo i lotti edificati o edificabili, mentre appunto le strade non sono contraddistinte da una particella a sé stante. In definitiva, la rappresentazione delle strade del PRG è da considerarsi in qualche modo come "indicativa"; in assenza di un rilievo complessivo dello stato di fatto e di un riordino catastale generale, che ovviamente esula dalle competenze del PRG, in generale quindi le strade sono state lasciate indicate come nel PRG previgente, con solo alcune eccezioni nella zona dei Villini dove si è cercato di rappresentare le strade esistenti a margine delle nuove lottizzazioni nella posizione il più possibile reale: si è ripreso il tracciato a partire dalla Carta Tecnica Provinciale e/o dalle ortofoto, ma non si riesce a garantire l'assoluta rispondenza dei nuovi tracciati alla situazione reale, che come detto potrà essere stabilita solo a seguito di un rilievo strumentale di dettaglio.

Oltre alle modifiche di adeguamento alle nuove mappe catastali e/o alla situazione di fatto, si sono aggiornati alcuni perimetri del bosco modificati a seguito di bonifiche agrarie; nel caso della pista del Monte Nock si è preso d'atto della situazione del bosco derivante da rilievi sul posto e da recenti lavori di adeguamento ed allargamento della pista; con l'occasione si è provveduto a prendere d'atto di alcune modifiche al perimetro delle aree sciabili.

Si sono aggiornati alcuni vincoli culturali su alcuni edifici, e si sono poi eliminate o modificate alcune previsioni cartografiche che rimandavano a specifici riferimenti normativi eliminati.

Si è provveduto ad una revisione normativa sia delle NDA sia degli altri elaborati normativi di contorno: in particolare si è cercato di chiarire meglio le modalità d'intervento in Centro storico, specificando meglio gli interventi ammessi in ogni categoria di intervento e nelle aree libere, e cercando di chiarire meglio quali indicazioni dell'elaborato "Modalità di intervento in Centro Storico" fossero prescrittive e quali solo indicative; un discorso analogo per i "Criteri di Tutela Ambientale", che si sono revisionati per cercare di eliminare incongruenze con le NDA ed eliminare le difficoltà interpretative, cercando quindi di stabilire con maggiore chiarezza quali fossero le parti obbligatorie e quali previsioni fossero da ritenersi come "consigli", derogabili su parere della CEC o della CPC, ed introducendo quindi modifiche che vanno a stabilire alcuni elementi che l'Amministrazione ritiene di dover richiedere obbligatoriamente agli interventi sul territorio.

Nell'ambito della modifica alle NDA si segnala la revisione delle norme in materia di aree agricole, che si è cercato di tutelare ancora di più rispetto alla versione previgente; si sono aggiornate le norme in materia di commercio, in materia di vincoli archeologici, di vincoli geologici, in materia di distanze, eccetera: per dettagli sulle singole modifiche normative si rimanda a quanto sarà descritto nel seguito.

Infine, tutte le varianti sono state controllate con riferimento alla disciplina degli Usi civici (per cui si rimanda all'apposita relazione allegata al PRG), nonché con riferimento alle previsioni della Carta delle Risorse Idriche e della nuova Carta di Sintesi della Pericolosità: per quest'ultimo aspetto, tutte le varianti che interessavano anche parzialmente zone a pericolosità APP-P3-P4 sono accompagnate da apposito studio di Compatibilità a firma di Geologo Abilitato, che ne dimostra la fattibilità. Si anticipa che si tratta in ogni caso di varianti di adeguamento alla mappa, di presa d'atto della situazione sul posto (spesso vigente da moltissimi anni), oppure di opere precedentemente previste come opere in progetto e che sono poi state effettivamente realizzate.

Nel seguito della presente relazione si provvederà a descrivere ed analizzare le domande dei privati pervenute in Comune ed a descrivere le principali varianti cartografiche e normative, e si provvederà infine alla redazione del dimensionamento residenziale, della verifica degli standard urbanistici e dei vincoli di esproprio; nella Rendicontazione Urbanistica allegata al PRG si verificherà la coerenza del PRG con il PUP e le altre fonti normative.

ANALISI DELLE RICHIESTE DEI PRIVATI E CONSEGUENTI VARIANTI

Battocletti Francesco

Chiede la modifica di destinazione d'uso di una particella da area agricola a residenziale in zona Maso Molini. Come detto in premessa l'Amministrazione non ritiene di dover accogliere domande a fini residenziali su terreni privati, a meno che non si tratti di ragazzi residenti in paese e per la realizzazione di prima casa; oltre a ciò si ritiene che la collocazione dell'area, che si trova a valle dell'abitato in zona priva di altri edifici recenti, a margine di un nucleo storico, non sia assolutamente adeguata ad un'espansione dell'abitato.

DOMANDA RESPINTA

Belligoli Zeno

Chiede di poter destinare parte della p.f. 312/1 presso Maso Zucat a verde privato in modo da poter utilizzarla come andito e parcheggio. Considerata la posizione dell'area e le sue limitate dimensioni, vista la mancanza di parcheggi comodi nella zona e la ristrettezza della strada comunale adiacente, si ritiene di poter accogliere la domanda; si inserisce quindi come variante n.1, con cui si va inoltre ad ampliare leggermente l'area rispetto alla richiesta in modo da uniformare l'area a verde privato ed evitare "isole" di diversa destinazione. Si veda anche per analogia la variante n.5 descritta nel seguito.

DOMANDA ACCOLTA VEDI VARIANTE N.1

Giuliani Josef

Chiede di mettere come residenziale una parte dell'area attorno alla p.ed. 477 ai Villini dell'Alpe. Considerato che parte dell'area è in area B2-Aree da qualificare, e parte in area agricola locale, verificato con l'Ufficio Tecnico che l'edificio è regolarmente realizzato sull'area, si ritiene di poter accettare la domanda, visto anche che per le aree B2 la capacità edificatoria non dipende dalla superficie, ma la norma consente unicamente l'ampliamento di edifici esistenti, e quindi l'ampliamento dell'area B2 non va ad aumentare il carico urbanistico.

DOMANDA ACCOLTA VEDI VARIANTE N.2A

Con l'occasione si ritiene corretto intervenire d'ufficio anche sull'adiacente p.ed.227 che è nella stessa situazione (**Variante 2B**) eliminando il verde agricolo e inserendo il B2; inoltre si ritiene di intervenire sulle aree comunali adiacenti andando a rappresentare correttamente la strada comunale (**Variante 2C**), e rappresentando l'area 837/43 come bosco il che sembra più corretto in base allo stato dei luoghi (**Variante 2D**), il che tra il resto migliora anche l'utilizzazione dell'area ai fini dell'uso civico.

Ebner Hannes

Chiede di modificare il perimetro della casa per tempo libero e vacanza, andando a comprendere anche la p.f. 478, in zona Maso Fait. La possibilità di realizzare case per tempo libero e vacanza per un totale di 450 mc era stata attribuita nel 2008 in sede di adeguamento alla cosiddetta "Legge Gilmozzi". Considerato che la localizzazione della casa per vacanza sul lotto 478 piuttosto che sui lotti soprastanti non muta sostanzialmente la sostanza della pianificazione in materia di case per tempo libero e vacanza, e soprattutto non va ad aumentare in nessun modo la volumetria realizzabile, si ritiene del tutto accettabile estendere il retino di edificabilità a casa per tempo libero e vacanza su tutta la parte edificabile della p.f. 478; contestualmente, visto che l'edificio p.ed. 498 è stato realizzato come residenza ordinaria senza sfruttare volumetria a tempo libero e vacanza, si ritiene corretto eliminare il retino da tale particella.

DOMANDA ACCOLTA VEDI VARIANTI 3A - 3B

Larcher Angela

Chiede l'ampliamento dell'area edificabile vicino alla p.ed. 499 a Maso Vallette, in previsione di futuri ampliamenti dell'edificio; si rimanda alle considerazioni già espresse in premessa in materia di aree edificabili: dato che un edificio è già stato realizzato, e non rientrando la richiedente nelle casistiche per le quali l'Amministrazione ha deciso di ammettere domande di edificabilità a favore di privati, e non essendo per ora meglio definite le esigenze di ampliamento future, si ritiene di non accogliere la domanda, riservandosi di valutare in futuro eventuali ampliamenti qualora necessari.

DOMANDA RESPINTA

Larcher Bruno

Chiede il declassamento di un edificio in centro Storico da R2 ad R3, in zona Maso Costa; preliminarmente si osserva che la rappresentazione in mappa dell'edificio in questione era piuttosto difforme dal reale, e quindi si provvede a modificare la cartografia in modo da adeguare la

rappresentazione grafica alla situazione reale (**Variante 4B**); per quello che riguarda l'edificio, per esso si va a redigere una scheda apposita con la nuova numerazione 43A; l'edificio è in gran parte crollato, e quindi esso non ha presumibilmente le caratteristiche statiche necessarie al mantenimento delle murature rimaste: per esso quindi sarebbe in ogni caso possibile la demolizione e ricostruzione ai sensi di legge con la procedura prevista dalla LP 15/2015; tutto considerato dunque si ritiene che declassare l'edificio in R3 sia ammissibile, ma nella scheda si vanno a definire delle prescrizioni minime per la ricostruzione con cui si ritiene di poter garantire che essa possa avvenire con modalità tali da ottenere un risultato architettonicamente valido e rispettoso della situazione originale.

DOMANDA ACCOLTA VEDI VARIANTI 4A E 4B, NUOVA SCHEDA DEL CS

Larcher Bruno e Seppi Carmen.

Chiedono di poter destinare parte della p.f. 309/6 a verde privato per poter realizzare alcuni posti macchina: considerata la collocazione dell'area, la carenza di parcheggi comodi nella zona, le caratteristiche della strada comunale adiacente, le limitate dimensioni della zona richiesta, si ritiene ammissibile la richiesta, anche in analogia alla variante n.1 precedentemente descritta.

DOMANDA ACCOLTA VEDI VARIANTE N.5

Larcher Giuseppe

Chiede che la regolamentazione del centro storico sia modificata in modo da premettere l'utilizzo di alluminio in finestre e parapetti. Nel merito si risponde che in generale nei centri storici tutti gli interventi devono essere tesi a riproporre il più possibile le tipologie e gli stili tradizionali, e la tutela del tessuto storico si attua, in conformità anche con gli "Indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici" della PAT, anche mediante l'utilizzo di materiali della tradizione. Si ritiene pertanto di non accettare la domanda: si evidenzia anzi che in sede di modifica degli elaborati di piano, nelle Modalità di intervento in Centro Storico è stato sottolineato come tassativo l'obbligo di utilizzo del legno per i serramenti, e per i parapetti si rimanda all'utilizzo di materiali della tradizione, quindi in definitiva legno o ferro, il tutto in modo da migliorare la compatibilità degli interventi in centro storico con il contesto storico circostante.

DOMANDA RESPINTA

Larcher Elena ed altri

Chiedono il declassamento della p.ed. 73 da R2 a R3. La p.ed. in questione è individuata dalla scheda n.18; sulle vecchie schede del centro storico essa era classificata R3, mentre sulle cartografie era classificata come R2, con evidente contraddizione; in ogni caso, in occasione della penultima variante al PRG approvata nel 2020 era stata confermata la classificazione R2 con delle prescrizioni di dettaglio sulla scheda; anche rivedendo le caratteristiche dell'edificio e di quelli adiacenti si ritiene corretta tale classificazione, e pertanto non si ritiene giustificato modificare la classificazione dell'edificio, che a parere del sottoscritto merita invece di essere confermata.

DOMANDA RESPINTA

Larcher Mario

Chiede di destinare la p.f. 574/1 a verde privato; la particella è collocata a margine della Strada Provinciale presso Maso Seppi – Maso Giordani, e già adesso è in parte destinata a parcheggio privato di progetto, il resto ad area agricola-area agricola locale; considerate le esigenze del richiedente e considerata la collocazione della particella in fregio a una strada, si ritiene che la modifica di destinazione possa essere parzialmente accolta, in quanto non si va ad interessare aree di elevato pregio paesaggistico o agricolo; tuttavia si ritiene sufficiente limitare l'estensione del verde privato ad una striscia della stessa larghezza del parcheggio già previsto; considerata la vicinanza alla strada e la presenza della fascia di rispetto, si ritiene inoltre corretto imporre un vincolo normativo che limiti l'utilizzo a parcheggio o giardino senza possibilità di realizzare strutture di nessun tipo (Vedi Art. 9.7 comma 7)

DOMANDA PARZIALMENTE ACCOLTA VEDI VARIANTI 6A E 6B E MODIFICA ALLE NDA

Larcher Renzo

Chiede il declassamento della p.ed. 74 da R2 a R3; l'edificio, individuato dalle schede 19-20, a parere del Sottoscritto presenta caratteristiche proprie della classificazione R2 (si veda anche quanto detto in merito alla domanda di Larcher Elena relativa all'adiacente edificio 18), mentre la classificazione R3 richiesta sembra non adeguata alle caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche dell'edificio, il quale tra il resto da sempre ha avuto questa classificazione, sia sulle schede che sulle vecchie cartografie di piano. Si ritiene pertanto che la domanda non debba essere accolta.

DOMANDA RESPINTA

Maffei Monica

Chiede l'inserimento in area edificabile delle particelle pp.ff. 118/2 e 118/3. La collocazione dell'area in questione si presterebbe certamente ad un simile cambio di destinazione, essendo adiacente a aree edificate e di nuova edificazione, tuttavia come detto in premessa l'Amministrazione non ritiene di dover accogliere domande a fini residenziali su terreni privati, a meno che non si tratti di ragazzi residenti in paese e per la realizzazione di prima casa, caratteristiche che la richiedente non possiede. Si ritiene pertanto di non accogliere la domanda.

DOMANDA RESPINTA

Molignoni Vito e altri

Chiedono che gli alloggi esistenti sulla p.ed. 134 vengano svincolati dalla funzione accessoria prevista per le aree miste terziarie e direzionali. L'edificio al Passo Mendola ricade in area mista terziaria e direzionale, regolamentato dall'Art. 11.2 delle NDA, dove sono permessi in generale appunto attività terziarie, mentre la residenza in generale non è ammessa, anche se le norme vigenti ammettono la possibilità di mantenere la volumetria residenziale esistente o di aumentarla fino ad un massimo di 400 mc, e permettono la realizzazione di nuovi alloggi per proprietario e gestore. Nella modifica delle norme di attuazione l'Amministrazione ritiene di dover confermare questa impostazione, cioè di limitare la residenza alle sole funzioni accessorie, in analogia a quanto avviene

per esempio per le aree artigianali: in caso contrario infatti si correrebbe il rischio di snaturare la funzione commerciale/terziaria che il PRG attribuisce all'area, e che l'Amministrazione ritiene di dover invece confermare anche in considerazione della vocazione anche storica del Passo Mendola, da sempre dedicata alle attività alberghiere, commerciali e analoghe. Si ritiene sensato invece proporre delle piccole modifiche normative a chiarimento della normativa vigente, e cioè chiarire che gli alloggi esistenti, pur potendo essere ampliati fino ad un massimo di 400 mc, non possano invece essere trasformati in modo da aumentarne il numero oltre quello attuale; per i nuovi alloggi si ammette la possibilità di un solo alloggio per edificio, il tutto ad evitare che l'insediarsi di piccole attività, magari di superficie irrisoria, possa poi portare alla trasformazione della maggior parte della volumetria dell'edificio in volumetria residenziale; per i nuovi alloggi si impone inoltre di intavolare il vincolo di pertinenza con l'attività economica, il tutto al fine di mantenere prevalente e prioritaria la destinazione commerciale – terziaria della zona e di evitarne la trasformazione di fatto in area residenziale.

DOMANDA RESPINTA

Proscia Gabriella

Chiede di destinare alcune particelle fondiari in verde privato da agricolo locale attuale, in modo da realizzare dei parcheggi a servizio della propria abitazione. Come da domanda, si nota che l'edificio di abitazione è collocato al Maso Violeri, edificio 71, il quale è parecchio distante dalla zona per la quale si richiede la modifica di destinazione; già in occasione di una precedente variante al PRG era stato richiesto di cambiare destinazione a quella zona, e come allora si ritiene di non accoglierla: l'area si trova infatti a notevole distanza dall'edificio che dovrebbe servire, ed anzi a distanza analoga se non inferiore è stato realizzato da poco un nuovo parcheggio pubblico; si fa notare che le domande di nuovi parcheggi di cui alle varianti 1 e 5 precedentemente descritte erano invece relative ad aree molto vicine agli edifici di pertinenza.

Oltre a ciò, come già detto in occasione della precedente domanda presentata in occasione della penultima variante al PRG, l'area appare piuttosto pendente e sembra che l'eventuale realizzazione di posti auto debba accompagnarsi a opere di sostegno di notevole impatto, da considerare eccessivo vista la zona in cui dovrebbero sorgere. Considerato tutto quanto esposto, si ritiene dunque che la domanda non debba essere accolta.

DOMANDA RESPINTA

Rossi Norman

Chiede l'inserimento di un terreno edificabile al fine di realizzare la propria abitazione principale. Ricordando quanto detto in premessa, nello specifico si tratta di un giovane residente a Ruffrè che ha intenzione di realizzare la propria prima casa in modo da continuare ad abitare nel proprio paese natale, e l'Amministrazione intende favorire in ogni modo possibile questa cosa; la domanda quindi viene accettata, ma si va a ridurre la superficie dell'area oggetto di cambio di destinazione d'uso, limitandola a circa 1000 mq, collocati in fregio alla strada comunale; si ritiene che tale superficie sia più che sufficiente a consentire l'edificazione di un edificio monofamiliare, anche

con un piccolo andito circostante, avendo inoltre la futura possibilità di consentire un eventuale ampliamento a sottotetto per ospitare, sperabilmente, i figli del richiedente.

Nello spirito con cui l'Amministrazione Comunale acconsente a mutare la destinazione d'uso, sull'area viene inoltre stabilito un vincolo di prima casa, il che tra il resto è richiesto anche dalle normative vigenti, trattandosi di area che va a intaccare aree non destinate all'edificazione e quindi a consumare suolo agricolo.

DOMANDA PARZIALMENTE ACCOLTA VEDI VARIANTE 7

Seppi Alessandro

Chiede la modifica ad un'area agricola per poter realizzare la propria prima abitazione con deposito interrato; anche in questo caso si tratta di un giovane residente a Ruffrè, e per egli valgono le stesse considerazioni generali di cui alla richiesta precedente a cui si rimanda. Per il resto l'area richiesta è molto grande, e per le stesse motivazioni di cui alla domanda precedente si ritiene di limitare l'estensione dell'area edificabile a circa 1000 mq; per la collocazione dell'area si ritiene che quella proposta in cartografia sia quella più favorevole, tenendo conto anche dell'altimetria del lotto e della volontà di realizzare anche un deposito interrato a servizio dell'attività artigianale del richiedente. Per consentire la realizzazione dell'accesso pertanto si rende necessario introdurre anche una "striscia" a verde privato su cui realizzare appunto la viabilità. Anche in questo caso, per le stesse motivazioni di cui alla domanda precedente, si appone il vincolo di prima casa.

DOMANDA PARZIALMENTE ACCOLTA VEDI VARIANTE 8A e 8B

Seppi Ernesto e Dell'Agnolo Paola

Chiedono l'ampliamento dell'area edificabile della p.ed. 471, con contestuale declassamento a verde privato della parte della stessa particella inserita in fascia di rispetto cimiteriale, il tutto per consentire al proprio figlio Seppi Alessio di realizzare la propria prima abitazione. Il figlio del richiedenti è un giovane di Ruffrè che vuole edificare la propria abitazione nel proprio paese, e per egli valgono le stesse considerazioni di cui alle due domande precedenti. La domanda viene pertanto accolta, e la zona edificabile esistente viene leggermente ampliata verso ovest fino al confine di proprietà, imponendo su di essa, per le stesse motivazioni di cui alle domande precedenti, il vincolo di prima casa; per quello che riguarda la zona in fascia di rispetto cimiteriale, in ogni caso l'edificazione in quella zona è vietata, quindi si ritiene consigliabile lasciare invariata la destinazione attuale in modo che la superficie in questione possa concorrere alla realizzazione delle superficie residenziale necessaria alla nuova prima casa.

DOMANDA PARZIALMENTE ACCOLTA VEDI VARIANTE 9

Seppi Fabio

Chiede di poter trasformare in verde privato alcune particelle al Maso Fait per poter realizzare una tettoia da destinare a ricovero automezzi. Le particelle in questione sono in parte già a verde privato, e vista la collocazione dell'area si ritiene che un ampliamento della zona a verde privato sia del tutto giustificabile. Tuttavia per regolamentare la costruzione della tettoia in oggetto si

impone uno specifico riferimento normativo (Articolo 9.7 comma 8) sia sulle nuove particelle sia sulla parte già a verde privato; nella norma si stabiliscono le dimensioni massime e le caratteristiche costruttive della tettoia in questione.

DOMANDA ACCOLTA VEDI VARIANTI 10A E 10B

Si evidenzia infine che in occasione della variante si è ritenuto corretto intervenire “d’ufficio” su parte della p.f. 526/2 adiacente all’area interessata da variante: si tratta di mettere questa zona a verde privato, in conformità con la destinazione della parte di particella 526/2 adiacente, in modo da evitare isole di diversa destinazione che hanno poco senso. **(vedi variante 10C)**

Seppi Fabrizio e altri

Chiedono di controllare la classificazione dell’edificio p.ed. 89 (edificio n. 31) chiedendone il declassamento a R3. L’edificio in questione è collocato a Maso Seppi così come l’adiacente edificio 32. Per entrambi gli edifici la cartografia dei vecchi PRG prevedeva una classificazione R2, mentre le schede prevedevano una classificazione R3, in evidente contraddizione. Nei PRG successivi ed in quello vigente la cartografia classifica gli edifici come R2; viste le caratteristiche degli edifici in questione si ritiene che la classificazione a Risanamento Conservativo sia adeguata alle caratteristiche degli stessi, e quindi si va a confermare la classificazione R2 sia sulle cartografie che sulle nuove schede del centro storico. E’ tuttavia presente una parte di edificio 31 la quale a parere del Sottoscritto non presenta caratteristiche storico architettoniche di pregio, e pertanto si provvede a redigere una scheda apposita con una nuova numerazione, 31A, specifica per questa parte di edificio, classificandolo quindi R3.

DOMANDA PARZIALMENTE ACCOLTA VEDI VARIANTE 11

Seppi Francesco e Borzaga Victoria

Chiedono l’inserimento di parte della p.f. 324 come area residenziale. Si tratta di una giovane coppia originaria di Ruffrè, che vorrebbe stabilirsi nel paese, e per essa valgono le considerazioni di cui alla premessa della presente relazione e di cui alle domande precedenti relative alle varianti 7, 8 e 9: l’Amministrazione vorrebbe certamente acconsentire alla domanda, tuttavia la particella è in parte gravata dal vincolo di inedificabilità per 10 anni, che scade ad aprile 2030; su questa parte quindi, ai sensi di legge, non è possibile ripristinare l’edificabilità; la parte retrostante della particella, purtroppo, è priva di accesso (a parte accessi di tipo agricolo), e anche dopo verifica con gli uffici competenti della PAT, si conferma che non è possibile modificare la destinazione d’uso della parte vincolata, nemmeno per destinarla tutta o in parte a verde privato. Questa scelta consentirebbe effettivamente l’edificabilità dell’area retrostante consentendo la realizzazione di una stradina di accesso, ma tutta l’operazione si configurerebbe inevitabilmente come un “aggiramento” dello spirito della norma dell’inedificabilità, e ciò non è ammissibile. In conclusione quindi la domanda deve essere respinta, con estremo malincuore, dato che l’inserimento della parte di particella non gravata da vincoli non è ammissibile, vista l’assenza di accessi di tipo non agricolo o realizzabili su aree non agricole.

L’Amministrazione rinnova il rammarico per questa scelta obbligata, e si dichiara disponibile a valutare positivamente una successiva domanda di edificabilità a prima casa sull’area che dovesse

essere presentata in occasione di future varianti al PRG una volta scaduto il vicolo temporale di inedificabilità

DOMANDA RESPINTA

Seppi Luciano

Chiede di riclassificare la p.ed. 295 al Passo Mendola da area alberghiera ad area residenziale.

L'amministrazione ritiene in generale che per il Passo Mendola vi sia già notevole presenza di abitazioni residenziali, e ritiene inoltre che il Passo stesso debba mantenere il più possibile la sua vocazione storica, che vede un'elevata presenza di strutture alberghiere e di tipo terziario, commerciale, di servizio. Il declassamento di un'area alberghiera a residenza potrebbe potenzialmente innescare una serie di domande analoghe nelle future varianti al PRG, e l'Amministrazione non ritiene che ciò sia consigliabile. Oltre a ciò, come accennato in premessa, l'Amministrazione non intende inserire nuove aree residenziali se non a favore di giovani del posto oppure in corrispondenza di aree comunali. Tutto quanto considerato dunque si ritiene di non dover accettare la domanda. Si evidenzia tuttavia che nell'ambito delle modifiche alla NDA, la norma in materia di aree alberghiere è stata modificata favorendo un utilizzo anche extraalberghiero delle aree, sulle quali si ritiene di dover incentivare l'insediamento di attività di vario tipo, ma sempre escludendo la residenza pura.

DOMANDA RESPINTA

Seppi Daniele e altri

Chiedono l'inserimento di una piccola area a verde privato in località Roda. Considerata la collocazione dell'area e degli edifici a lei pertinenti, vista l'esiguità della superficie in questione, si ritiene ammissibile la domanda, che viene pertanto accolta

DOMANDA ACCOLTA VEDI VARIANTE 12

Seppi Piero e Roberto

Chiedono di modificare la norma sulle aree terziarie inserendo la possibilità di insediare anche attività di tipo alberghiero. L'Amministrazione riconosce l'importanza di mantenere la vocazione turistica della Mendola incentivando la permanenza di strutture esistenti nonché l'insediamento, se possibile, di nuove attività, (si veda anche la risposta a Seppi Luciano e le modifiche alle norme sulle aree alberghiere), tuttavia ogni attività dovrebbe essere svolta ragionevolmente nelle zone a ciò destinate: l'area terziaria direzionale del Passo Mendola ha una funzione di tipo diverso da quello alberghiero, funzione di tipo commerciale, di servizio, ad uffici e simili, e si ritiene che aggiungere anche la funzione alberghiera porterebbe ad un mix eccessivo di funzioni insediabili. Pertanto si ritiene che la domanda non debba essere accolta.

DOMANDA RESPINTA

Seppi Rita Rosalia

Chiede l'inserimento di una particella agricola in area residenziale. La particella in questione, p.f. 176, si colloca nella zona dell'area artigianale e del CRM, staccata da ogni altro lotto residenziale. Inoltre la richiedente non rientra nelle casistiche dei soggetti privati per i quali l'Amministrazione ha deciso di sostenere la richiesta di nuovi lotti residenziali, come descritto in premessa. Pertanto la richiesta non viene accolta.

DOMANDA RESPINTA

VARIANTI RESIDENZIALI DI INTERESSE COMUNALE

Come accennato in premessa e come sarà dimostrato nel successivo dimensionamento residenziale, nel Comune si stima un fabbisogno complessivo di 14 nuove famiglie, di cui 4 soddisfatto da lotti esistenti, e tre dall'inserimento dei nuovi lotti privati di cui alle domande analizzate in precedenza. Per il soddisfacimento del fabbisogno residuo, come già detto l'Amministrazione ritiene di individuare delle aree di sua proprietà, e dopo una ricognizione delle zone meglio vocate ad una nuova espansione si è deciso di localizzarle nella zona dei Villini Dell'Alpe; la prima lottizzazione non va a consumare territorio, dato che essa viene prevista in una zona precedentemente destinata a parcheggio di progetto ed a verde pubblico; la seconda zona si colloca più a valle, in una zona a bosco; entrambe le aree sono servite da strade comunali esistenti e non presentano problemi di tipo geologico o idrogeologico in base alle cartografie tecniche corrispondenti. Le urbanizzazioni sono realizzabili senza grossi problemi visto che le zone circostanti sono già servite dalle reti comunali e tecnologiche, che potranno quindi essere facilmente integrate ed ampliate senza eccessivi problemi.

Per l'organizzazione delle due nuove zone si prevedono due piani di Lottizzazione, le cui normative specifiche sono riportate nell'Articolo 9.8 delle NDA: la norma richiede che venga studiata l'organizzazione dell'area con riferimento a strade, viabilità interna, distribuzione ed estensione dei lotti, eccetera; sembra consigliabile richiedere come obbligatoria la previsione di parcheggi pubblici in quantità idonea, che per le due aree si quantifica in 200 mq minimi per ogni zona, da collocare in fregio alla viabilità comunale esistente. Dato che la prima lottizzazione sorge su terreno già destinato a parcheggio e verde pubblico, per questa zona non si tratta di consumo di suolo e pertanto per la lottizzazione PL1 non si richiede il vincolo di prima casa, che è piuttosto stringente (resta fermo invece ovviamente il vincolo della residenza ordinaria); il vincolo di prima casa invece è necessario e viene quindi richiesto per la lottizzazione PL2.

Come ultima clausola si inserisce la possibilità per le Lottizzazioni di stabilire dei vincoli temporali di edificabilità dei vari lotti: l'obiettivo dell'Amministrazione ovviamente è quello di realizzare ed offrire sul mercato dei lotti che vengano effettivamente occupati per soddisfare il fabbisogno comunale di alloggi ordinari, e pertanto non sarebbe certamente conforme a questo obiettivo se un singolo privato acquistasse uno dei lotti lasciandolo poi ineditato per anni...

In cartografia le varianti connesse con la lottizzazione PL1 sono indicate con le numerazioni da **20A a 20D**, quelle della lottizzazione PL2 con numeri **21A - 21B**.

ALTRE VARIANTI

Nel seguito si descrivono le altre varianti alle cartografie del PRG: si tratta in linea generale di varianti di adeguamento alla situazione reale, di adeguamento dei confini alla nuova sistemazione di mappa, di modifiche di parcheggi di progetto ormai realizzati, di revisione di previsioni di potenziamento, di presa d'atto di realizzazione di piste ciclabili; altre varianti derivano dalla corretta rappresentazione del bosco e delle aree sciabili, altre da considerazioni in merito ai vincoli preordinati all'esproprio, altre dall'aggiornamento dei vincoli culturali, altre da modifiche normative.

In allegato alla presente relazione si riporta una lista completa delle varianti cartografiche principali, indicando per ognuna la destinazione del PRG vigente e la nuova destinazione, oltre che una breve descrizione utile per la localizzazione delle varianti stesse sulle cartografie; si indicano inoltre con un "SI" le varianti interessanti particelle di uso civico con il relativo numero di particella, e infine si indica la pericolosità della carta di sintesi; le varianti evidenziate in giallo sono quelle per cui si opera in pericolosità APP-P3- P4, per le quali si è redatto lo studio di compatibilità.

Con l'occasione dell'inserimento delle nuove aree di lottizzazione PL1 - PL2 si è controllata meglio la posizione delle strade comunali adiacenti: come detto in premessa è particolarmente difficile indicare in mappa la posizione esatta delle strade, visto che esse non sono caratterizzate da una particella catastale apposita; si è quindi cercato di rappresentarle nella maniera più corretta servendosi delle cartografia tecnica PAT e dove possibile consultando le ortofoto. Ciò ha portato a piccole modifiche al sedime stradale nella zona della PL1, (**varianti da 22A a 22C**), mentre per la zona della PL2 le modifiche del "reale" rispetto alla situazione precedente sono state un bel po' più sostanziose, portando a spostamenti del sedime della strada di entità che arriva anche a parecchi metri (**varianti da 23A a 23M**). Si ribadisce che in massima parte non si tratta di modifiche di destinazione "reali", ma solo dello spostamento della destinazione precedente nella "reale" posizione di fatto. A ciò fanno parziale eccezione solo alcune varianti: la strada che sale dalla Provinciale verso i Villini era indicata in precedenza come strada da potenziare, ma essa è stata sistemata e non si dovrà più intervenire su di essa, per cui la "nuova" strada segnata in cartografia nella posizione corretta viene indicata come esistente e non come da potenziare; inoltre la p.ed. 320 di proprietà privata era indicata in parte a B2 in parte a Bosco: si ritiene corretto, visto che si sta lavorando su tutta la zona, indicare l'intera particella edificiale come Area Urbana da Qualificare B2, eliminando il bosco: questa operazione non aumenta le potenzialità edificatorie dell'area, visto che per le aree B2 l'ampliamento è concesso "una tantum" per ogni edificio e non in base alla superficie fondiaria. Alcune delle varianti con numerazione 23 insistono almeno in parte su aree caratterizzate da pericolosità APP, P3 o P4 della CSP: per esse si è redatto lo studio di compatibilità ma si ribadisce che si tratta di varianti che non fanno altro che rappresentare nella maniera più corretta possibile la situazione di fatto, esistente sul posto da moltissimi anni.

Le **varianti da 24A a 24 C** prendono atto della presenza di una strada comunale esistente in zona Mas dala Val: la strada è di proprietà comunale ed è esistente da svariati anni, ed era segnata in precedenza, in maniera erronea, come area agricola - area per impianti zootecnici; si tratta quindi di una mera presa d'atto. Nonostante ciò, visto che le particelle ricadono in area "APP" della Carta di Sintesi, per esse si è redatto lo studio di compatibilità.

Le **varianti da 25A a 25C** sono relative alla zona del Ristorante La Stua presso la partenza della seggiovia del monte Nock, e derivano da verifiche eseguite nell'ambito del controllo dei vincoli preordinati all'esproprio e degli standard urbanistici: la zona in questione era da sempre classificata come parcheggio pubblico esistente, ma in realtà la proprietà delle particelle è privata; inoltre, la zona centrale dell'area in questione, collocata "a cavallo" del Rio Diavola, non è mai stata utilizzata a parcheggio ma solo a fini agricoli, e di fatto, essendo di altra proprietà rispetto alle particelle circostanti, non ha motivo di essere classificata a parcheggio. Di conseguenza si mette la destinazione agricola sulla particelle "centrali", e si trasforma la destinazione del resto dell'area da parcheggio pubblico esistente a parcheggio privato esistente; la particella p.f 618/1 viene tuttavia segnata come parcheggio solo per la parte più distante dal Rio Diavola, lasciando come agricola la zona in prossimità al Rio, caratterizzata da pericolosità "APP" della Carta di Sintesi. Le varianti incidono in parte in area APP della CSP, e per esse si è redatto lo studio di compatibilità pur trattandosi di modifiche che prendono atto dello stato attuale, e che in realtà non modificano lo stato di rischio o che addirittura vanno a ridurlo.

Per le **varianti da 26A fino a 26G**, e poi le **varianti da 27A fino a 27H**, si tratta semplicemente della rappresentazione in cartografia della nuova pista ciclabile, realizzata di recente a cura del Servizio Piste Ciclopedonali della PAT; a seguito della realizzazione infatti sono state messe in mappa alcune particelle di esclusiva proprietà provinciale, che sono state tutte rappresentate con lo shape F448_P; contestualmente è stato aggiornato lo shape lineare F420_L facendolo coincidere con il tracciato effettivamente realizzato. Alcune delle varianti di questo tipo insistono su aree APP oppure P3 o P4 della CSP, e sono oggetto dunque di studio di compatibilità, pur trattandosi, come detto, di semplice presa d'atto della presenza di un'infrastruttura realizzata da Servizi Provinciali.

Le **varianti da 28A a 28D** rappresentano in maniera corretta, come da mappa catastale, la reale estensione del parcheggio realizzato di recente dall'Amministrazione Comunale nei pressi dei laghetti di Ruffrè, presso Maso Molini, il tutto al posto della vecchia previsione di parcheggio di progetto che insisteva sull'area occupando anzi una superficie nettamente maggiore di quella poi effettivamente realizzata; si tratta della presa d'atto della situazione reale, ma insistendo l'area in zona P3 della CSP per essa si è redatto lo studio di compatibilità.

La **variante 29** è relativa ad un parcheggio di progetto che il PRG previgente prevedeva vicino al parcheggio sopra menzionato, dall'altra parte della strada; visto che la zona è ormai sufficientemente servita da parcheggi pubblici, l'amministrazione ritiene consigliabile rimuovere la previsione del parcheggio di progetto, anche a causa della verifica dei vincoli preordinati all'esproprio: parte del parcheggio di progetto insisteva infatti su area di proprietà privata. Anche per questa variante ci si trova in zona P3 della CSP, ed anche per essa si è redatto lo studio di compatibilità, anche se il rischio si riduce passando da parcheggio ad agricolo.

Un discorso simile a quello delle varianti 28 si può fare per le **varianti 30A e 30B**, che prendono atto della reale estensione del parcheggio realizzato di recente presso Maso Coflari: l'area è di dimensioni più ridotte rispetto al previgente parcheggio di progetto, per cui la parte residua viene classificata come agricola.

Similmente, le **varianti da 31A a 31C** prendono atto della realizzazione del parcheggio previsto inizialmente in progetto nella zona di Maso Giordani, a margine della strada comunale verso

la partenza della Seggiovia del Monte Nock; nell'ambito dei lavori parte dell'area è stata destinata a strada locale esistente per permettere l'accesso ai fondi agricoli retrostanti, così come previsto nel PRG previgente che prevedeva sulla zona una strada di progetto.

La **variante 32** prende atto della realizzazione dell'area a parcheggio e di manovra in località Maso Giordani, area precedentemente destinata a parcheggio di progetto.

Similmente le **varianti 33A e 33B** prendono atto della reale estensione del parcheggio realizzato di recente nella zona a monte del cimitero; l'area prevista inizialmente a parcheggio era più grande del realizzato, e per l'area residua si è deciso di attribuire una destinazione di verde privato, che sembra essere più consona alla potenziale futura utilizzazione dell'area stessa piuttosto che una generica destinazione di area agricola.

Nella zona di Maso Giordani, con la **variante 34** si va ad eliminare la previsione del potenziamento della strada provinciale SP19: nella zona infatti ormai da molto tempo è stato realizzato un marciapiede, e con la sistemazione dell'area attorno al parcheggio di Maso Giordani (Variante 32) non si ritiene che si debbano più eseguire lavori di allargamento o rettifica della sede stradale. Contestualmente si sono modificate le normative in merito all'estensione della Fascia di rispetto stradale, che nella tabella C dell'Art. 14 delle NDA viene ridotta dai sette metri previsti dal PRG vigente al valore di 5.00 metri per le strade di quarta categoria esistente: tale possibilità viene lasciata ai PRG dalle norme relative alle fasce di rispetto stradali, e si ritiene che per le caratteristiche della strada stessa un'ampiezza di 5.00 metri sia del tutto sufficiente. Contestualmente in cartografia si è aggiornata quindi la rappresentazione della fascia di rispetto stradale portandola a 5.00 metri in tutte le zone destinate all'insediamento. Si evidenzia a questo proposito che la rappresentazione della fascia di rispetto è stata fatta prendendo come riferimento la carreggiata stradale, come stabilito dalle norme provinciali in materia, ma tuttavia la reale posizione dell'asfalto rispetto al confine catastale della particella è quantomeno incerto, ed è stato stimato al meglio possibile in base alle cartografie della Carta Tecnica Provinciale ed alle ortofoto. In ogni caso nelle NDA si precisa, al comma 8 dell'Art. 14.1 che in caso di discordanza tra cartografia e NDA prevale quanto indicato in NDA: in definitiva, la reale posizione della fascia di rispetto andrà stabilita caso per caso rilevando strumentalmente la carreggiata stradale e misurando da questa le distanze previste nelle tabelle B e C riportate nelle Norme di Attuazione.

La modifica alla fascia di rispetto stradale non viene rappresentata in cartografia.

Le **Varianti 35A e 35B** vanno a rappresentare la strada comunale presso Maso Costa, inserendo come strada tutta l'estensione della particella comunale p.f.1023/3; per la strada era previsto un potenziamento, ma ormai da parecchi anni essa è stata allargata ed è stato realizzato un marciapiede; il potenziamento non ha più ragione di essere, quindi, e la strada è stata classificata come esistente. Parte della variante ricade in area P3 della CSP, quindi, pur trattandosi di una variazione che va a ridurre il rischio (si passa da potenziamento ad esistente), per essa si redige lo studio di compatibilità.

Le **varianti 36 e 37** sono entrambe relative alla rimozione della previsione di potenziamento da strade comunali, rispettivamente da un tratto di strada verso il Magazzino Comunale e da un tratto di strada presso Maso Giordani; in entrambi i casi l'Amministrazione ritiene che non sia necessario intervenire allargando la carreggiata, anche perché almeno nel caso di Maso Giordani la

presenza di abitazioni storiche sui due lati della sede stradale rende impossibile di fatto procedere ad un qualsiasi allargamento.

Per le **varianti da 38A fino a 38H**, collocate presso Maso Vallette, si tratta di adeguamenti della situazione alla mappa catastale: rispetto al PRG vigente infatti in questa zona la mappa catastale ha subito parecchi spostamenti di confine, per cui si è ritenuto corretto ridisegnare i confini delle varie destinazioni urbanistiche portandole a coincidere con i nuovi confini di mappa; evidentemente dunque non si tratta di varianti sostanziali, ma di semplici adeguamenti alla nuova situazione catastale. Si segnala che alcune delle varianti ricadono in zona P3-P4 della CSP, e quindi per esse si redige lo studio di compatibilità, anche se, come detto, si tratta solo di una mera presa d'atto della situazione catastale e non di una reale modifica alle destinazioni d'uso.

La **variante 39** è relativa alla zona della p.ed. 228, collocata nei pressi del Passo Mendola e delle Treville; essa è simile per tipologia alla variante precedente, dato che ci si limita a ridisegnare le destinazioni di zona facendole coincidere con la nuova mappa catastale; una limitatissima parte della variante ricade in area P3 della CSP, pertanto si redige lo studio di compatibilità anche se si tratta di una pura variante di adeguamento alla mappa, che tra il resto riduce il rischio portando la destinazione da residenziale ad agricolo

Discorso simile per la **variante 40** al Maso Fait, dove si fa coincidere la destinazione B1 con il confine di mappa con un leggero aumento; nella zona della particelle pp.edd. 308-361, poste nei pressi di Maso Seppi, con le **varianti da 41A fino a 41D** si compie un'operazione analoga, ridisegnando i confini delle varie zone per adattarle ai nuovi confini di mappa, con leggerissimi aumenti delle superfici a B1.

Nella zona di Maso Costa con le **varianti da 42A fino a 42N** si va a ridisegnare la situazione degli edifici e delle strade comunali, prendendo atto della nuova situazione di mappa e della reale posizione delle strade. In particolare l'edificio p.ed. 110 (scheda 36) risulta spostato rispetto alla vecchia posizione di mappa, e si rappresenta quindi in maniera migliore, così come l'edificio p.ed. 152 che risulta esso pure leggermente spostato; le particelle 29/3 e adiacenti erano indicate come strada comunale, ma esse sono private e sono state poste come area libera del CS; la strada comunale esistente era indicata in maniera errata sul vecchio PRG, dato che andava ad occupare alcune aree di pertinenza di edifici, in particolare degli edifici 37, 38 e 49: queste aree invece sono state segnate più correttamente come aree libere del CS; anche nella zona davanti all'edificio 36 la strada è stata ridisegnata, ma l'andamento reale della strada stessa non coincide con i confini mappali, per cui si è rappresentato, al meglio possibile, l'andamento reale della strada in questa zona.

Le **varianti da 43A e 43B** sono collocate ai Villini dell'Alpe, nelle pertinenze della p.ed. 292; qui sono presenti tre particelle di proprietà privata classificate come bosco e strada esistente, e pertanto si è ritenuto corretto classificare tutte queste tre piccole particelle come area B2 invece che a bosco prendendo atto della situazione di fatto. Si ricorda che per le aree B2 le potenzialità edificatorie sono stabilite in maniera forfettaria come aumento di SUN rispetto all'esistente, e non dipendono quindi dalla superficie fondiaria del lotto.

Discorso simile per la **variante 44** sempre nella zona dei Villini dell'Alpe, di pertinenza della p.ed. 287/2, dove una piccola striscia di terreno viene ora destinata a B2 invece che a bosco, per adeguare il limite della destinazione di zona al confine di mappa.

Con le **varianti da 45A fino a 45E** si modificano i perimetri delle destinazioni di zona di un'area ai Villini dell'Alpe, corrispondente alle pp.edd. 296, 307 e 33a; in questa zona i confini catastali aggiornati sono parecchio diversi dai confini riportati sulle vecchie mappe, ma si tratta di un semplice adeguamento, non di un reale cambio di destinazione d'uso.

Lo stesso dicasi per la **variante 46** verso il Passo Mendola, area di pertinenza della p.ed.94, dove si aggiorna il perimetro della destinazione adattandolo alla nuova mappa; qui l'estensione della modifica è minore rispetto al caso precedente, e si passa da residenziale ad agricolo.

Uno spostamento di mappa di notevole entità si registra infine nella zona dei Villini dell'Alpe, nei pressi dell'arrivo della seggiovia del Nock dove sono rappresentate le **varianti da 47A fino a 47G**; in questa zona la nuova posizione di mappa della p.ed. 248 è parecchio distante, oltre che leggermente ruotata, rispetto alla posizione precedentemente indicata sulle mappe preesistenti. La destinazione finale della particella rimane a B2, e si va a "invadere" un'area precedentemente destinata a parcheggio pubblico di progetto, la cui estensione viene ridotta di conseguenza; le aree sul lato opposto vengono destinate ad area agricola ed area a bosco, su cui contestualmente si ritiene di ampliare l'area sciabile, facendola arrivare, come prima, al confine con la p.ed. 248.

Le **varianti successive da 48 a 49** si riferiscono alla rappresentazione in cartografia di due zone precedentemente destinate a bosco che sono state oggetto di bonifica agraria, il tutto per l'estensione e la posizione comunicata dalla Stazione Forestale di Fondo; la variante 48 in particolare si colloca nella zona di Maso Molini, mentre la variante 49 si colloca in zona Regole.

La Stazione Forestale di Fondo ha comunicato inoltre che nella zona delle piste del Monte Nock si sono eseguiti dei lavori di ampliamento delle piste: con le **varianti da 50A fino a 50P** si vanno quindi a rappresentare al meglio possibile i nuovi perimetri del bosco, prendendo atto dei lavori di allargamento eseguiti, ma anche della situazione di fatto riscontrabile sul posto, che in qualche caso è diversa rispetto a quanto rappresentato precedentemente. Contestualmente si aggiorna anche il perimetro della zona sciabile, adeguandolo in generale al limite del bosco così come ridisegnato; un ampliamento più sostanziale dell'area sciabile si ha solo per le varianti 50N e 20D; quest'ultima variante era stata brevemente descritta anche in riferimento all'introduzione della nuova lottizzazione PL1, ma in questa sede si vuole evidenziare che questa piccola zona, che prima era destinata a verde pubblico, viene ora destinata a bosco. In previsione di un eventuale futuro ampliamento della pista (per ora solo ipotizzato), si ritiene dunque consigliabile prevedere il leggero ampliamento della zona sciabile estendendola su questa piccola superficie; di conseguenza si introduce lo stesso ampliamento anche sulla piccola zona a bosco individuata dalla variante 50N, sulla quale dunque si amplia la zona sciabile, il tutto al fine di rendere il perimetro sciabile più regolare, collegandosi al meglio con il resto dell'area. Si segnala infine l'ampliamento dell'area sciabile realizzato con la variante 50P, che insiste su un'area agricola posta a valle della pista nelle vicinanze dell'arrivo; si tratta in questo caso della presa d'atto della reale estensione della pista rossa, che da sempre passa nella posizione indicata: la vecchia area sciabile era infatti palesemente troppo stretta ed indicata in maniera sbagliata.

Nella zona dei Villini dell'Alpe, nelle vicinanze della p.f 728/73 e delle pp.ed. 250 e 251, era presente un piccolo lotto di proprietà comunale di circa 300 mq di superficie, destinato a Area di Nuova espansione C1; in realtà su quell'area passa una stradina comunale che viene ora rappresentata in cartografia; le aree limitrofe vengono destinate a verde privato, il tutto a spese della precedente destinazione residenziale; le varianti sono indicate con i numeri **da 51A fino a 51C**

La **variante 52** deriva dalla verifica dei vincoli preordinati all'esproprio: la particella in questione è la casa cantoniera ai Villini dell'Alpe, p.ed. 108/1, la cui destinazione era sempre stata di Servizi Pubblici. Tuttavia recentemente essa è stata venduta a dei privati da parte della PAT, e pertanto la destinazione precedente non ha più senso, anche al fine dei vincoli di cui sopra. Si ritiene pertanto ragionevole destinarle ad Aree residenziali esistenti B1.

Le **varianti da 53A a 53C** sono relative all'edificio scheda 39 in centro storico, per il quale è in corso un progetto di demolizione con ricostruzione di uffici comunali e sale per associazioni; si inserisce quindi sulla particella e sul relativo andito una destinazione a servizi pubblici; per agevolare la redazione del progetto, viste le distanze limitate dai confini circostanti, si introduce per essa una norma ad hoc con cui si ammettono distanze dai confini fino ad un minimo di tre metri, ai sensi di legge.

Con le **varianti 54A e 54B** si provvede a riportare in cartografia il sedime corretto dell'edificio 13, in zona Maso Giordani, che sul PRG vigente era segnato di dimensioni molto più piccole e di forma diversa dal reale; la successiva **variante 55** invece è relativa all'edificio 11, sempre in zona Maso Giordani: l'edificio era classificato come R2 sulle schede e sulle cartografie originarie, e per qualche errore di digitalizzazione dei PRG nel corso delle varianti successive esso è stato segnato come R3 sulle cartografie, pur rimanendo la classificazione della scheda come R2; dall'analisi dell'edificio si ritiene che la classificazione R2 sia quella corretta, viste le caratteristiche dell'edificio stesso: si provvede pertanto ad aggiornare la scheda con la nuova classificazione ed a aggiornare inoltre la cartografia, portando il tutto ad R2.

La **variante numero 56** interviene sulla classificazione dell'edificio n. 25 in zona Maso Bozzi: esso era sempre stato classificato come R3 sia sulle cartografie sia sulle schede del CS, ma nel corso del rifacimento delle schede stesse si è valutato che, viste le caratteristiche architettoniche dell'edificio, la classificazione più corretta sia quella di Risanamento Conservativo. Si provvede pertanto ad aggiornare la scheda e la cartografia, modificando la categoria di intervento ad R2.

Con la successiva **variante 57** si interviene sull'edificio n.30 a Maso Seppi; questo è uno dei masi più vecchi del paese, ed in occasione di una variante al PRG, verso il 2010, era stato riclassificato ad R1, stante le numerose caratteristiche di estremo pregio, indicando inoltre delle prescrizioni specifiche sulle scheda di dettaglio. In particolare, vista la particolarità dell'area e soprattutto vista la presenza di innumerevoli proprietari, si prevedeva per esso un Piano Attuativo con cui coordinare gli interventi parziali sull'edificio a cura dei singoli proprietari. A seguito dell'entrata in vigore della LP15/2015, tuttavia, si era dovuto togliere la previsione di Piano Attuativo, in quanto non più applicabile per superfici di estensione limitata, e ad esso si era sostituito un Permesso di Costruire Convenzionato PC2. Tale previsione tuttavia non appare affatto adeguata, in quanto i permessi di costruire convenzionati si applicano ad altre tipologie di intervento. In assenza di alternative normative praticabili, si procede pertanto a rimuovere il PC2 dalle cartografie e dalle NDA, e si

interviene invece sulla scheda cercando di introdurre delle norme specifiche che possano da un lato favorire ed invogliare il restauro dell'edificio, ormai in condizioni sempre più precarie, e dall'altro lato possano comunque garantire il rispetto delle caratteristiche pregevoli dell'edificio. A tal fine si prevede tra il resto che per interventi diversi dalle semplici manutenzioni si debba redigere un progetto unitario con cui regolamentare i futuri interventi parziali; nell'ottica di invogliare i proprietari ad intervenire, e per cercare di incentivare un intervento il più possibile rispettoso delle caratteristiche dell'edificio, nella scheda si ammette la possibilità di sopraelevazioni del sottotetto e la possibilità di modificare o meglio spostare i volumi di nuova realizzazione presenti sul davanti dell'edificio, anche con aumento di volume. Si spera che con queste modifiche l'edificio venga finalmente interessato da lavori di restauro che ne possano garantire la valorizzazione e la conservazione.

Infine l'ultima modifica alla classificazione di edifici è quella che interessa l'edificio 71 al Maso Violeri, introdotta con **variante n. 58**; esso era classificato originariamente R2 sulla cartografia originaria del PRG, e come R3 sulle schede originali, con evidente contraddizione; nelle successive digitalizzazioni la cartografia era stata portata per errore a R3 come la scheda, ma nel rivedere la schedatura del CS si è valutato che le caratteristiche dell'edificio siano tali da far meritare per esso una classificazione a R2-Risanamento Conservativo, in quanto meglio adeguata l'edificio, alla sua storia ed al suo stato di conservazione. Si provvede pertanto ad aggiornare la scheda e la cartografia, portando il tutto ad R2.

Con le **varianti 59 e 60** si va ad apporre sulle cartografie di piano il vincolo diretto sulla chiesa parrocchiale a Maso Costa e su Villa Camille al Passo Mendola, come da indicazioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici della PAT; si evidenzia che in precedenza per errore sulla chiesa era presente un obbligo di verifica di interesse culturale, mentre su Villa Camille non era previsto nessun tipo di vincolo.

Sempre su indicazione della Soprintendenza si provvede infine, con **variante n. 61**, a rimuovere la verifica di interesse culturale sulla p.ed. 488 alle Regole, dato che l'edificio è ora di proprietà privata e non più pubblica.

Con le **varianti 62A e 62B** si rimuove lo specifico riferimento normativo relativo a due aree presso Maso Coflari, con cui le norme previgenti ammettevano in tali aree la possibilità di realizzare serre e tunnel permanenti; come sarà meglio descritto in seguito, tale possibilità viene ora rimossa dalle norme e quindi viene rimosso anche il relativo retino dalla cartografia.

Infine, con **variante n. 63** si va a rimuovere lo specifico riferimento normativo dall'edificio p.ed. 499 alle Vallette; la norma specifica prevedeva per esso la stipula di una convenzione con il Comune, convenzione che è stata firmata ed è in vigore, pertanto si ritiene corretto rimuovere il riferimento sia dalla cartografia sia dalle norme stesse.

MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE, AI CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE ED ALLE MODALITA' DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO

Negli elaborati del PRG relativi alle normative di raffronto di vario tipo, le modifiche sono segnalate graficamente con carattere barrato evidenziato in giallo per le parti eliminate, ed in rosso per le parti di nuovo inserimento.

Per quello che riguarda le NDA, all'articolo 3bis relativo alle distanze, si eliminano tutti i riferimenti non più pertinenti alla Delibera 2023 Allegato 2, inserendo invece i riferimenti agli articoli della LP 15/215 che normano la materia, e lasciano come unico riferimento "vecchio" gli articoli 9, 10, 11 e 12 della Deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 – Allegato 2 in materia di distanze da muri di sostegno, terrapieni, eccetera. Si elimina inoltre la parte delle NDA che imponeva distanze dal confine degli interrati pari a 1.50 metri, norma ritenuta inutilmente vincolante e superflua.

Nella parte relativa al centro Storico, cioè l'articolo 8 delle NDA e l'allegato "Modalità di Intervento in Centro Storico", come detto in premessa l'obiettivo era di chiarire meglio le possibilità di intervento in Centro Storico, chiarendo alcuni dubbi interpretativi che sono sorti nel corso della pratica applicazione del PRG nel corso degli anni, cercando di produrre nello stesso tempo un quadro normativo coerente che garantisse la tutela degli insediamenti storici pur senza essere eccessivamente prescrittivo: si ritiene infatti che alcune previsioni possano e debbano essere interpretate dai tecnici e dagli organi di valutazione, valutandole caso per caso con riferimento alle specificità di ogni singolo edificio, mentre altre prescrizioni debbono essere intese come non derogabili in quanto di particolare importanza ai fini della tutela dei Centri Storici.

Al comma 3 dell'art. 8 pertanto si fa riferimento per prima cosa agli "Indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici", approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 20116 del 30 dicembre 1992 che sono la fonte normativa di tutta la pianificazione; e poi si chiarisce come gli interventi specificati nella sezione "Particolari costruttivi" dell'allegato "MODALITA' DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO" siano da intendere in linea generale come consigli, derogabili su parere della CEC, salvo alcune prescrizioni in grassetto da ritenere come tassative. Si è provveduto quindi ad aggiornare l'allegato sopra citato, eseguendo una revisione dei particolari ammessi, ed indicando in generale come tassativi l'utilizzo del legno per i serramenti, il divieto di cappotto per il risanamento conservativo, il divieto di nuovi balconi in R2, eccetera.

Nell'articolo delle NDA si chiarisce che nel caso la scheda preveda interventi di tipo diverso da quelli standard si intendono prevalenti quelli della scheda di dettaglio. Si chiarisce inoltre che eventuali edifici presenti in CS ma non classificati si intendono automaticamente classificati come R3.

Nel seguito dell'articolo 8 si vanno a chiarire meglio alcuni punti: per le aree libere del CS si ritiene corretto evitare la realizzazione di garage interrati nelle pertinenze delle R1 ed evitare le pavimentazioni in asfalto salvo che per interesse pubblico, e si fa infine un riferimento all'eventuale utilizzo a fini agricoli delle aree libere, come sarà meglio chiarito nel seguito parlando delle norme sulle aree agricole.

Si inserisce un comma 8bis per chiarire in maniera esplicita la percentuale di ampliamento di SUN ammessa per le R3, che prima era solo "implicitamente" permessa tramite un generico riferimento all'Art. 77 della LP15/2015; al comma 11 si chiariscono meglio alcune questioni relative ai

manufatti accessori, chiarendo che l'elaborato grafico allegato al PRG è il riferimento da cui si può limitatamente derogare con parere favorevole della CEC, ma nel rispetto di alcuni parametri minimi; si chiarisce che solo le legnaie realizzate con le caratteristiche stabilite dal PRG sono costruzioni accessorie ai fini del calcolo delle distanze nonché del contributo di concessione, ed infine si chiarisce che nel CS non sono ammesse le piccole tettoie come manufatti accessori che invece il PRG permetteva e permette all'articolo 17bis nelle aree esterne al Centro Storico.

Infine si ritiene utile inserire anche nel Centro Storico un riferimento alla normativa in materia di residenza ordinaria e residenza per tempo libero e vacanza, come per le altre zone del territorio comunale

All'articolo 8bis relativo al PA5 previsto al Passo Mendola non si apportano modifiche di sorta, se non l'eliminazione dei riferimenti alla Delibera 2023 sulle distanze, sostituita con il richiamo all'articolo 3bis; si evidenzia che le schede degli edifici inseriti all'interno del PA5 non sono state in nessun modo modificate, in quanto di recente realizzazione e strettamente collegate alle previsioni normative del PA5 stesso.

Come esposto in precedenza nella descrizione della variante 57 relativa all'edificio 30 a Maso Seppi, si elimina completamente l'articolo 8.2 relativo al permesso di costruire convenzionato PC2; nell'articolo 8 bis che norma la disciplina degli alloggi adibiti a residenza non si apportano modifiche se non con l'aggiornamento alla precedente variante del PRG per quello che riguarda l'assegnazione della volumetria a casa per vacanza; come detto in precedenza nella presente relazione, infatti, la volumetria disponibile a norma di legge era stata tutta assegnata con varianti precedenti al PRG, e con la presente variante non si vanno a prevedere nuovi alloggi per tempo libero e vacanza.

Nella parte relativa alle norme sulle aree residenziali, all'Art. 9 si inserisce inizialmente il comma 5, con cui si chiariscono le modalità di applicazione dell'articolo 110 bis della LP 15/2015, il quale stabilisce per i PRG un limite di tempo entro cui essi possono regolamentarne l'applicazione: nel dettaglio si ritiene di consentire l'aumento di altezza degli edifici esistenti anche oltre il limite di zona, ma si ritiene altresì di regolamentare questa sopraelevazione limitandola al minimo indispensabile per raggiungere l'altezza minima abitabile dei sottotetti, con un massimo di un metro al di sopra del limite di zona: si ritiene che ciò possa costituire un giusto compromesso tra l'esigenza di risparmiare territorio recuperando alloggi esistenti, e la necessità di evitare edifici di altezza troppo elevata, che in contesti come Ruffrè-Mendola sarebbero piuttosto fuori luogo.

Per il resto nei successivi articoli si inserisce ovunque l'obbligo di mantenere le pendenze entro valori ben definiti, cioè tra il 30 ed il 45%, vietando tassativamente nuovi tetti piani (ma lasciando ovviamente la possibilità di mantenere tetti con pendenze normalmente non ammesse in caso di interventi su edifici esistenti); inoltre in tutti gli articoli successivi si inserisce un riferimento esplicito sull'obbligo del rispetto dei "Criteri di tutela ambientale", che sono un allegato separato del PRG, e dell'articolo 21 delle NDA, articolo che a sua volta contiene ancora delle prescrizioni di tutela ambientale.

I criteri di tipo paesaggistico ambientale del PRG di Ruffrè -Mendola finora erano sparsi in maniera non troppo chiara su vari articoli del PRG e sull'allegato sopra citato, rendendo a volte difficile capire quale criterio fosse prevalente in caso di difformità, e rendendo difficile capire quali

norme fossero prescrittive e quali invece solo dei consigli generali in qualche modo derogabili, il tutto a somiglianza con quanto detto in precedenza relativamente alle aree del Centro Storico.

In analogia con quanto fatto con il Centro Storico, quindi, si è cercato di mettere ordine in questa materia intervenendo con prescrizioni normative nelle singole aree e zone del territorio, dove si è ritenuto consigliabile farlo, e per il resto mettendo mano all'Articolo 21 delle NDA ed all'Allegato Criteri di Tutela Ambientale, in modo da chiarirli e coordinarli tra loro.

Nello specifico quindi nell'Articolo 21 si precisa che, ferme restando le norme di zona (in quanto prevalenti), in caso di disaccordo tra l'Art. 21 e i Criteri di Tutela Ambientale vale quanto precisato nei criteri stessi; si precisa inoltre che le prescrizioni di tutela ambientale contenute nell'Art. 21 e nei Criteri sono da intendersi come previsioni generali, da cui si può derogare con parere motivato della CEC o della CPC, valutando caso per caso l'edificio, il contesto, l'intervento previsto, eccetera; come per il Centro Storico, l'Amministrazione ritiene tuttavia di dover imporre delle prescrizioni minime inderogabili, che nell'allegato dei Criteri di Tutela Ambientale e nell'articolo 21 sono individuate come "tassative" o con espressioni similari.

Nel dettaglio, l'Amministrazione ha deciso di non doversi derogare sulla pendenza delle coperture, che si vuole mantenere tra il 30% e il 45%, evitando tetti a bassa pendenza e nuovi tetti piani, ritenendo tali tipologie del tutto estranee al contesto locale. Si vuole inoltre evitare tassativamente la realizzazione di murature di sostegno e recinzione in calcestruzzo faccia a vista, imponendo invece la realizzazione in pietra locale o il rivestimento in pietra; nelle zone agricole si ammettono le terre armate, ma queste non sono permesse in area a bosco o a pascolo, e così via: in tal modo si ritiene di aver coordinato meglio le varie normative in materia di inserimento ambientale, chiarendone l'applicazione, e migliorando quindi di conseguenza le caratteristiche architettoniche dei nuovi interventi sul territorio. Si rimanda agli elaborati di raffronto per il dettaglio delle modifiche apportate: si evidenzia unicamente che dall'articolo 21 è stata rimossa la previsione di cui al punto e), che a parere dell'Amministrazione imponeva dei vincoli troppo stringenti per gli interventi su edifici esistenti, trattandosi questo di un articolo che regolamenta non le aree storiche, ma le aree all'esterno dei centri storici!

Fatta questa digressione generale sulla materia dei criteri di tutela ambientale, si ritorna alla descrizione delle modifiche apportate agli articoli 9 e sottoarticoli, relativi alle aree residenziali: come detto in ogni articolo è stato inserito il riferimento obbligatorio alla pendenza dei tetti, ed inoltre in ogni zona è stato inserito un riferimento all'utilizzo eventuale delle aree residenziali libere ai fini agricoli, rimandando alle previsioni dell'articolo 13.1 e 17, di cui si parlerà in seguito; in molti dei sotto articoli si prevedeva un limite massimo di SUN per ogni edificio in blocco: si ritiene che questa sia una prescrizione poco utile a garantire la qualità architettonica, e che essa limiti inutilmente la libertà di intervento e la libertà architettonica dei progettisti, e pertanto si ritiene di eliminarla dove presente.

Come esposto nella descrizione della variante 63 alle Vallette, all'Articolo 9.3 si elimina il riferimento alla Convenzione da sottoscrivere tra privato e Comune, visto che questa convenzione è stata redatta ed è in vigore. All'articolo 9.3 relativo alle aree di nuova espansione C2, che sono quelle inserite recentemente ai Villini, si è aumentato il limite dell'altezza massima portandolo da 5.50 metri a 6.50 metri ai fronti: l'Amministrazione ritiene infatti che il limite precedente fosse un po'

troppo restrittivo, e si ritiene di aumentarlo leggermente per permettere la realizzazione “comoda” di sottotetti, pur mantenendo comunque edifici di altezza non eccessiva. Per le aree a verde privato di cui all’Articolo 9.7, oltre all’inserimento delle modifiche generali di cui ai precedenti articoli, si segnala in particolare l’abrogazione di parte del comma 2 che sembrava essere troppo restrittivo in considerazione della possibilità data in precedenza di un aumento di SUN del 30%; si aggiorna il riferimento della carta di pericolosità, riferendosi ora alla CSP, ed infine si inseriscono i commi 7 ed 8 che normano nello specifico due aree di nuovo inserimento a seguito dei varianti, a cui si rimanda per la descrizione dettagliata (varianti 6 e 10).

Si segnala inoltre l’inserimento dell’articolo 9.8 sulle lottizzazioni per il quale si rimanda a quanto detto in precedenza sulle varianti 20 e 21.

Nell’articolo 10 e sottoarticoli si inseriscono ovunque i riferimenti ai criteri di tutela ambientale ed in materia di utilizzo agricolo delle aree di cui si era trattato in precedenza; nell’articolo 10.1 sulle aree per servizi pubblici si inserisce un riferimento all’edificio 39 in centro storico, premettendo la riduzione delle distanze dai confini in ragione di rilevanti interessi urbanistici (vedi anche variante 53): l’edificio è sicuramente rilevante, stante che in esso saranno previsti uffici comunali e sale per associazioni, con un intervento di riqualificazione dell’area dal punto di vista architettonico.

Sull’articolo 11 e sottoarticoli relativi alle aree produttive del terziario si inseriscono in generale i riferimenti ai criteri di tutela ed alle aree agricole come negli articoli precedenti; per la parte delle aree alberghiere di cui all’Articolo 11.1 si ritiene di inserire una clausola che permetta esplicitamente la realizzazione di bar e ristoranti, anche indipendentemente dalla presenza di attività alberghiere, e si ammette inoltre esplicitamente la possibilità di insediare attività extralberghiere con esclusione delle case per vacanza; tutto ciò in considerazione del fatto che le attività alberghiere vanno salvaguardate il più possibile per la loro importanza nel tessuto economico della zona, con particolare riferimento alla Zona del Passo Mendola: vista la presenza di parecchi casi in cui le attività alberghiere sono di fatto chiuse, sia per motivi di crisi del settore e della zona in particolare, sia anche per il fatto che i proprietari stanno invecchiando e manca un consistente ricambio generazionale, si ritiene che permettere l’insediamento anche di altre attività non strettamente alberghiere, ma comunque molto connesse con esse, possa migliorare le possibilità di utilizzo delle strutture esistenti mantenendone in sostanza la funzione a servizio del turismo. Al fine di evitare l’insediamento fittizio di residenze, si ritiene inoltre di inserire la clausola che nuovi alloggi residenziali, qualora realizzati debbano essere vincolati con vincolo intavolato ad un utilizzo da parte del gestore dell’attività.

Nel permesso di costruire convenzionato PC3 si confermano in generale le norme preesistenti, ammettendo tuttavia come per le altre aree alberghiere anche l’insediamento di bar e ristoranti anche indipendenti; data la collocazione presso l’arrivo della seggiovia del monte Nock si precisa inoltre per chiarezza che l’area potrà essere utilizzata come pista da sci, clausola che non era forse chiarissima nella norma precedente.

Per le aree miste terziarie e direzionali, anche con riferimento a quanto detto in precedenza nelle risposte alle osservazioni, si ritiene di confermare le attività insediabili; per il discorso alloggi del gestore si ritiene come già detto di confermare gli alloggi esistenti ammettendone eventualmente

l'ampliamento fino a 400 mc, purchè non venga in ogni caso aumentato il numero degli alloggi oltre a quanto permesso dalla norma stessa; per i nuovi alloggi, come per le aree alberghiere, si richiede l'intavolazione del vincolo di utilizzo da parte del gestore, e si vincola il numero ad un massimo di uno per edificio, il tutto in modo da evitare l'insediarsi "fittizio" di attività con il solo scopo di realizzare residenza: in questo modo si ritiene di tutelare nella maniera migliore la funzione terziaria dell'area, evitandone la trasformazione di fatto in zona residenziale.

Per l'Articolo 12 sulle aree artigianali, che a Ruffrè sono tutte di livello locale non essendo presenti aree di livello provinciale, si riportano in generale le norme in materia di tutela ambientale ed agricola di cui agli articoli precedenti: vista la peculiarità delle attività artigianali che potrebbero richiedere, per motivi funzionali, degli edifici di forma diversa da quelle tradizionali, si ammette la possibilità di deroga dal divieto di tetti piani, per esigenze funzionali debitamente documentate; per il resto la disciplina degli alloggi è quella stabilita dal PUP, ma si aggiunge un ulteriore vincolo di intavolare la connessione alloggio-azienda all'atto dell'edificazione di nuovi alloggi, qualora consentiti; per quelli esistenti si ammette la possibilità di mantenerli nel numero attuale, anche con aumento della volumetria complessiva fino a 400 mc se necessario, ma senza possibilità di aumentare il numero degli alloggi.

Nell'articolo 13 si parla di aree silvopastorali, ed all'articolo 13.1 si parla nello specifico di norme generali sulle aree destinate all'agricoltura; nel PRG vigente si era stabilito un principio basilare, cioè che la tutela delle colture tradizionali era fondamentale ai fini economici, paesaggistici, turistici, e si imponevano pertanto delle norme in materia di utilizzo agricolo delle aree, norme che erano tese a valorizzare le colture prative tradizionali di tipo estensivo, vietando di fatto l'insediamento di nuovi impianti di tipo intensivo se non a condizioni molto stringenti.

Per questo motivo si erano definite come aree interessate dall'agricoltura tutte le aree coltivate, a qualsiasi titolo: in pratica, un eventuale terreno con destinazione residenziale ma non ancora edificato e quindi temporaneamente coltivato come area agricola era soggetto alla stessa normativa in materia che vigeva sulle aree agricole propriamente dette, e quindi anche su questo eventuale terreno residenziale, artigianale o con qualunque altra destinazione, si dovevano rispettare le norme di cui all'articolo in questione. Per il resto, la tutela delle aree agricole di pregio era più stringente rispetto alle aree agricole ed alle aree agricole locali, dato che in queste ultime due zone era permesso l'insediarsi di manufatti di piccole dimensioni, pur con criteri molto stringenti.

L'Amministrazione crede fortemente nel valore delle aree agricole, così come definite in precedenza, e ritiene assolutamente indispensabile che la loro tutela sia non solo confermata, ma anche potenziata il più possibile, proprio al fine di conservare l'identità del territorio con il suo paesaggio tradizionale: l'Amministrazione ritiene giusto quindi inasprire le norme di tutela, in modo che nuovi impianti intensivi, prima ammessi anche se con limitazioni stringenti, siano ora del tutto vietati, vietando le serre ed i tunnel permanenti su tutto il territorio, ed infine vietando sia l'ampliamento di baite ed edifici esistenti in area agricola con destinazione diversa da quella agricola, sia vietando l'insediamento dei piccoli manufatti. Per questi ultimi in particolare si vuole evitare il proliferare sul territorio di piccole costruzioni che "punteggino" le aree agricole, ritenendoli elementi di disturbo ed estranei rispetto alla situazione territoriale attuale, che si vuole invece tutelare il più possibile.

A tal fine l'Amministrazione ritiene che la tutela contro gli impianti intensivi sul Comune di Ruffrè - Mendola debba essere in qualche modo mutuata dalle norme vigenti nel vicino Comune di Romeno, dove il PRG ha stabilito norme di tutela del territorio e di divieto di impianti intensivi che sono state "testate" per la loro efficacia grazie a recenti sentenze giudiziarie, le quali hanno visto il Comune di Romeno vincere una causa legale, con la conseguenza che gli impianti intensivi installati da alcuni privati sono stati dichiarati illegittimi e dovranno quindi essere rimossi.

Pertanto l'Articolo 13.1 delle NDA viene parzialmente riscritto, inserendo le norme presenti nel PRG di Romeno al posto o in aggiunta alle norme preesistenti, dove ritenuto opportuno e sensato, ed in particolare modificando il comma 3 dell'articolo. Inoltre, visto che ai fini dell'Articolo 13.1 e di quanto sopra si vuole tutelare l'intero territorio, comprese anche eventuali aree utilizzate come agricole ma collocate in zone del territorio comunale con destinazione diversa da quella propriamente agricola, si è apportata una modifica alle norme di zona inserendo in tutte le norme relative a tutte le zone del territorio un riferimento all'articolo 13.1 ed all'articolo 17, in modo che questo vincolo fosse chiaro per tutte le zone, il tutto come già accennato a proposito degli articoli precedenti delle NDA.

Al fine di evitare l'insediamento di piccoli manufatti, l'articolo 13.4 sulle aree agricole, a cui fanno poi riferimento anche l'articolo 13.3 sulle aree di pregio e l'art. 13.4bis sulle aree agricole locali, è stato modificato eliminando la possibilità di realizzazione dei piccoli manufatti di cui sopra, ed inoltre è stata eliminata la possibilità di ampliare edifici non agricoli, prima permessa, ammettendo invece solo manutenzioni senza aumento di volume o di SUN. Contestualmente si modifica l'Articolo 17 sulle serre e tunnel vietandone la realizzazione sull'intero territorio comunale, escludendo quindi da questa possibilità anche le due aree verso Maso Coflari su cui ciò era precedentemente permesso (vedi descrizione varianti 62).

Con queste modifiche, sulle aree destinate all'agricoltura presenti nel Comune di Ruffrè-Mendola la tutela viene portata al massimo livello, ed in tal modo si intende conservare le colture tradizionali, il paesaggio, la tradizione e la storia.

Per il resto, nella norma sulle aree zootecniche (che sono insediabili solo nelle zone a ciò destinate dal PRG, visto che non è permessa l'edificazione in area di pregio né in area agricola o agricola locale), si confermano in generale le norme preesistenti, ma si ammette esplicitamente l'insediamento di agriturismi, e si regolamentano gli alloggi residenziali in analogia con quanto fatto per le aree artigianali, cioè ammettendo il mantenimento degli esistenti ed il loro eventuale ampliamento fino a 400 mc; per gli alloggi nuovi, realizzabili nel rispetto delle prescrizioni del PUP e della LP 15/2015 e del relativo regolamento, si richiede in aggiunta alle condizioni previste dalle norme provinciali, anche l'intavolazione del vincolo di utilizzo da parte del proprietario o del gestore dell'attività

All'articolo 13.4 ter sulle aree a pascolo, oltre al solito richiamo alle norme di tutela ed in materia di utilizzo agricolo, si chiariscono meglio gli interventi ammessi sugli edifici esistenti diversi da quelli propri della zona, quali ad esempio piccole baite o edifici similari: per essi si permette unicamente la manutenzione, senza cambio di destinazione, (per evitare trasformazioni in residenza); si esplicita inoltre che per eventuali ricostruzioni su ruderi così come permesse dalla LP 15/2015, ciò potrà avvenire senza spostamento di sedime; un discorso analogo si fa per le aree a bosco. In tal

modo queste due zone, molto rilevanti ambientalmente e paesaggisticamente, vedono aumentata la loro tutela, evitando la possibilità di aumenti di volume od usi impropri delle piccole baite eventualmente presenti sul territorio.

Nell'articolo 14 sulle Infrastrutture e i relativi sottoarticoli non si applicano modifiche di rilievo, tranne la precisazione che per le piste ciclopedonali non è prevista fascia di rispetto, ai sensi di norma; inoltre, come già descritto nella variante 34, si riduce la larghezza della fascia di rispetto delle strade esistenti di quarta categoria della Tabella C, portandola a 5.00 metri rispetto ai 7.00 metri precedenti.

Le norme in materia di commercio, articolo 14b e sottoarticoli, sono state leggermente modificate in conformità con le norme tipo più recenti fornite dal Servizio Commercio della PAT; similmente si sono aggiornati gli articoli relativi ai vincoli sul territorio (articolo 15 e sottoarticoli), prendendo atto delle modifiche normative sopravvenute: in particolare l'articolo 15.1 sui vincoli geologici è stato modificato facendo riferimento alla nuova Carta di Sintesi della Pericolosità, e per le aree di protezione dei corsi d'acqua di sono aggiornati i riferimenti normativi agli articoli del PGUAP; le norme in materia di tutela archeologica sono state interamente sostituite con le nuove norme tipo fornite dalla Soprintendenza competente.

Non si sono modificati gli articoli in materia di protezione acustica, di riserve locali e di laghi, mentre per le modifiche all'Articolo 17 sulle serre si faccia riferimento a quanto già detto in precedenza in materia di aree agricole.

L'articolo 17bis è stato modificato in conformità con quanto già fatto all'articolo 8 nella parte relativa ai manufatti accessori in centro storico, a cui si rimanda: l'unica differenza sostanziale rispetto al centro storico è la possibilità di realizzare piccole tettoie che in centro storico invece sono state vietate. Nei successivi articoli non si apportano modifiche, fino all'Articolo 21, per il quale si rimanda a quanto detto in precedenza in materia di prescrizioni di tutela ambientale.

Le ultime modifiche alle norme sono quelle apportate all'articolo 24 in materia di limiti temporali all'edificabilità delle aree: nel PRG vigente è presente un vincolo temporale che scade a breve e che viene riconfermato, per ora, in quanto ancora attivo (la scadenza sarà al 22/07/2026), aggiornando quindi il comma 3. Per le nuove aree inserite con la presente variante, invece, si aggiunge un piccolo elenco delle particelle fondiarie interessate e si stabilisce il nuovo limite in 5 anni dall'entrata in vigore delle presente variante. Importante il comma 3 bis: attualmente la normativa provinciale prevede che l'edificabilità di un'area venga confermata mediante la presentazione della domanda di permesso di costruire, ma la norma non stabilisce termini successivi: esiste pertanto la possibilità che vengano presentate domande di permesso di costruire "fittizie", tese unicamente a "bloccare" l'edificabilità dell'area, senza che poi alla domanda faccia seguito la reale ed effettiva edificazione, il che ovviamente è contrario allo spirito della norma stessa che vuole evitare che sul territorio comunale siano presenti lotti bloccati che consumano territorio senza contribuire al soddisfacimento del fabbisogno residenziale.

Nell'ottica di evitare tale problema il comma 3 bis introduce quindi un'apposita deliberazione della Giunta comunale con cui dovranno essere stabiliti i termini del procedimento amministrativo, con le sue fasi intermedie che vanno dalla presentazione di integrazioni, al ritiro del permesso, all'inizio lavori eccetera; in caso di mancata conclusione del procedimento nei termini, il comma 3 bis

stabilisce quindi che ai fini dell'edificabilità dell'area la domanda si intende come non presentata, e pertanto il terreno, se i termini sono scaduti, diventerà di fatto inedificabile. Con questa modifica normativa si rende quindi più efficiente la norma in materia di limiti all'edificabilità dell'area, il tutto a vantaggio di un utilizzo del territorio più efficiente. Come in precedenza si escludono dai limiti temporali le particelle di proprietà comunale, ma si ammette la possibilità che in sede di approvazione delle lottizzazioni di nuovo inserimento previste con questa variante al PRG, esse stabiliscano dei limiti specifici all'edificabilità dei singoli lotti.

ALTRE VARIANTI - CONSIDERAZIONI VARIE

Non si sono apportate modifiche di rilievo agli altri elaborati di piano, in particolare il perimetro di Tutela Ambientale è rimasto invariato. Si è leggermente aggiornato l'allegato grafico relativo ai manufatti accessori, facendo riferimento all'obbligo del rispetto della superficie coperta di norma e per il resto si è semplicemente indicato sulla tavola lo sbalzo massimo di gronda, che è stato fissato in un massimo di 80 cm per questioni estetiche e di proporzionalità tra il tetto ed il manufatto sottostante.

Le tavole grafiche sono state tutte redatte in conformità alla Legenda Standard PAT, utilizzando il programma PRGTOOLS fornito dalla PAT ed il programma QGIS; gli shape delle cartografie sono stati validati preventivamente sul Portale GPU della PAT con esito positivo.

Le stampe cartacee allegate alla presente variante al PRG riportano sulle cartografie del sistema insediativo la sovrapposizione con la Carta Tecnica Provinciale; essa non compare invece sugli allegati pdf per questioni di eccessiva dimensione dei File, ma in per il resto le stampe cartacee e quelle pdf sono conformi alle cartografie shape così come validate.

Nel seguito della relazione si riportano il dimensionamento residenziale, la verifica degli standard urbanistici e dei vincoli preordinati all'esproprio, i cui risultati principali verranno comunque richiamati nella rendicontazione urbanistica. E' stata redatta la relazione di verifica degli Usi Civici, a cui si rimanda per dettagli; per le problematiche geologiche si veda quanto accennato in precedenza e si veda la relazione di compatibilità a firma di Geologo abilitato.

Per il rispetto della Carta delle Risorse Idriche, come indicato nella tabella allegata alla presente relazione le poche varianti che vanno ad incidere su aree tutelate sono tutte varianti di adeguamento mappa e/o di presa d'atto di situazioni esistenti, oppure consistono in limitate variazioni di destinazione d'uso o di inserimento di vincoli culturali e di tipo simile, che non incidono in maniera sostanziale sulle modalità di utilizzo del territorio. Non si ravvisano pertanto problematiche particolari, fatto salva ovviamente la necessità del rispetto delle Norme della Carta delle Risorse idriche per tutti gli interventi previsti sul territorio in tali zone.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E VALUTAZIONE DELL'OPPORTUNITA' DELL'INSERIMENTO DI NUOVE AREE RESIDENZIALI

Il dimensionamento residenziale è definito dall'art. 3 comma 1 lettera l) della LP 15/2015, ed ai sensi dell'art. 18 della legge urbanistica l'inserimento di nuove aree residenziali dev'essere accompagnato dalla valutazione all'interno del documento di autovalutazione del Piano, cioè la presente rendicontazione urbanistica, in cui si dimostri il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, l'assenza di soluzioni alternative e la coerenza con il carico insediativo massimo.

Per facilità di consultazione si riporta il dimensionamento nella presente relazione invece che nella rendicontazione urbanistica, nella quale in ogni caso si farà riferimento al presente paragrafo. Per la valutazione del fabbisogno residenziale, anche in conformità ai criteri di cui alla Delibera G.P. n. 1281 dd 23.06.2006, è opportuno partire dalle dinamiche della popolazione e dei nuclei familiari, come desumibili dalla tabella allegata redatta a partire dai dati forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune.

La tabella parte dal 2003 ed arriva fino al 2025, anno i cui sono disponibili gli ultimi dati finali, ma si sottolinea che i dati prima del 2010-2014 circa sono dati "vecchi" desunti dai vecchi dimensionamenti residenziali e probabilmente non del tutto corretti; si riportano dunque i dati dal 2003 in poi solo per fini informativi, mentre ai fini del dimensionamento effettivo, come sarà spiegato nel seguito, si utilizzeranno solamente i dati più recenti. Va evidenziato come i dati grezzi siano in qualche modo viziati da errori statistici: molte delle famiglie residenti indicate in tabella sono "fittizie", essendo conteggiate anche persone che avevano stabilito la loro residenza nel Comune a fini fiscali e che sono poi state "eliminate" progressivamente negli ultimi anni a seguito dei controlli di regolarità messi in atto dall'Anagrafe Comunale; è stato eseguito un conteggio anno per anno delle persone di questa tipologia, tenendo conto sia della data di iscrizione sia della data di cancellazione, e quindi anno per anno si sono inserite nella colonne "fittizi" i dati così calcolati; il numero teorico di famiglie e residenti va quindi ridotto della quota corrispondente alle famiglie e residenti "fittizi".

Un'altra fonte di errore che grava sui dati grezzi deriva dal fatto che per motivi Amministrativi dal 2014 in poi nell'Anagrafe erano conteggiate come famiglie e come abitanti anche le persone che risiedevano nel Comune come collaboratrici alla persona (le cosiddette "badanti"): ai fini del dimensionamento residenziale, che è teso a stabilire il numero degli alloggi necessari, questa tipologia di persone va sicuramente considerata ai fini del numero degli abitanti residenti mentre non va conteggiata tra le famiglie, visto che le "badanti" erano registrate come famiglie a parte ma residenti presso la famiglia presso cui lavoravano; il dato delle famiglie va quindi depurato di questa componente, mentre il numero degli abitanti va mantenuto invariato.

Infine, per ricavare il numero corretto delle famiglie e quindi degli alloggi occupati, si deve effettuare un'ulteriore correzione: negli ultimi tre - quattro anni sono emigrati in altri Comuni alcuni nuclei familiari, ma non a causa di problemi o scelte personali, ma in quanto essi non avevano trovato disponibilità nel Comune di terreni o alloggi disponibili ed adeguati per le loro esigenze! Essi quindi si sono spostati in altri Comuni vicini della zona, dotati evidentemente della disponibilità abitativa che mancava al Comune di Ruffrè; è evidente che questo dato va tenuto quindi in considerazione, non solo come constatazione generica e generale, ma modificando il numero di abitanti teorico per tener conto di quelli che sarebbero rimasti, se solo fosse stato possibile! In

definitiva il numero delle famiglie e dei residenti va aumentato della quota parte di famiglie e abitanti che si sono trasferiti a causa della carenza di alloggi e/o terreni.

Con le precisazioni di cui sopra si provvede a correggere la tabella, e pertanto nell'analisi successiva si dovranno considerare i dati riportati nelle ultime colonne, indicate come "dati reali corretti". Nel grafico allegato viene riportato l'andamento temporale delle famiglie, nel quale la linea superiore è relativa ai dati grezzi, la linea inferiore ai dati corretti. Come si vede l'andamento è molto irregolare, e salta all'occhio una "gobba" anomala tra il 2009 e il 2018, il cui il numero di famiglie si è improvvisamente gonfiato fino a raggiungere un massimo nel 2012, per poi calare bruscamente nel giro di pochi anni: con l'Ufficio Anagrafe e l'Amministrazione si è cercato di dare una spiegazione a questo fatto, senza successo: l'anomalia infatti permane anche per i dati corretti come detto in precedenza. Sembra dunque ragionevole non considerare nel calcolo questi dati, ma limitarsi solo agli ultimi anni dal 2018 in poi. Si evidenzia che l'ultimo dimensionamento residenziale eseguito nel PRG risale a quello della variante entrata in vigore nel 2020, ed il primo dimensionamento in prima adozione era stato eseguito nel 2017, pertanto l'utilizzo dei soli dati dal 2018 in poi, ritenuti i soli effettivamente affidabili, ha pienamente senso anche con riferimento alla data dell'ultimo dimensionamento residenziale.

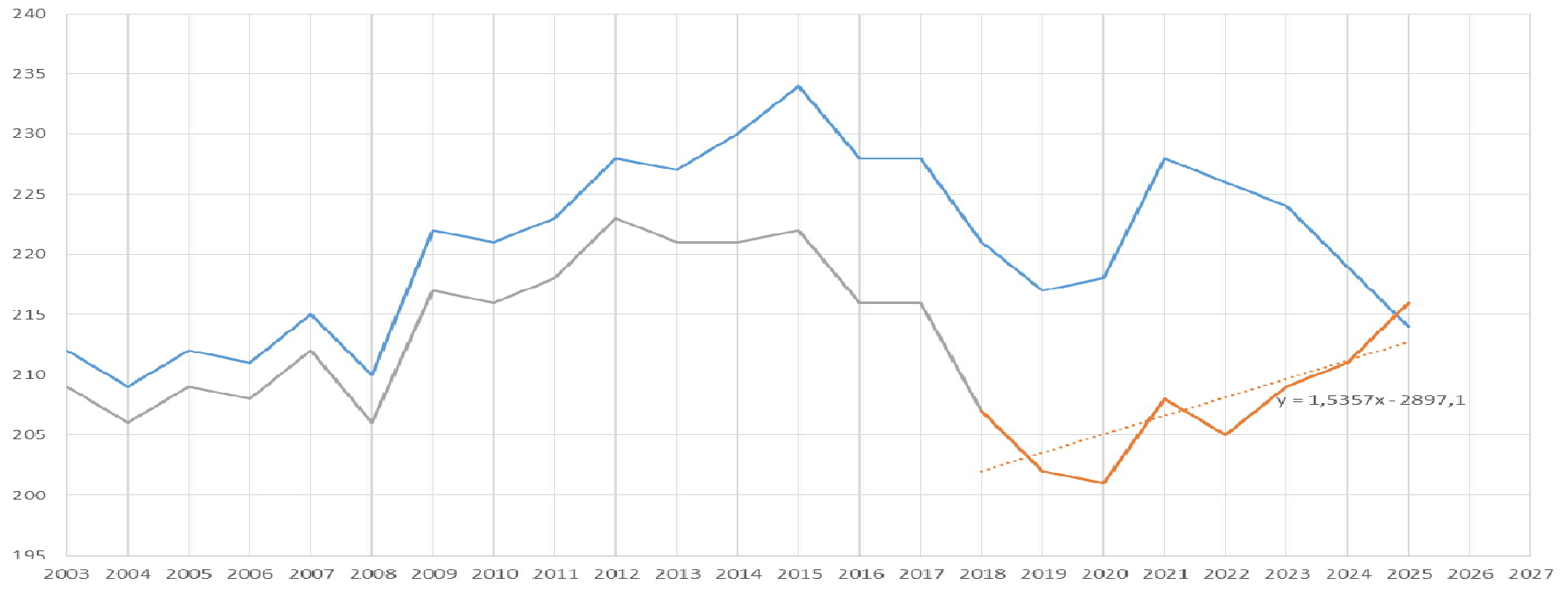
Tutto ciò stabilito, i dati dal 2018 in poi sono evidenziati in rosso in tabella, e nel grafico allegato sono riportati con linea rossa nella linea delle "famiglie reali corrette". Per questi dati l'andamento è ondivago: si nota un calo negli anni 2018 -2020, dovuto probabilmente anche a fattori come il Covid, e successivamente si nota invece un chiaro trend di aumento. A partire da questi dati è necessario stimare il numero di famiglie che ragionevolmente risiederanno nel Comune tra dieci anni, cioè all'anno 2036: si tratta di un'estrapolazione che ovviamente presenta incertezze enormi, visto che nessuno sa come potrà essere la situazione nel futuro, sia a livello locale sia a livello nazionale e mondiale, e naturalmente nessuno può garantire che il trend degli ultimi anni continui invariato anche nei prossimi. Detto ciò, a parere del Sottoscritto l'unico modo per arrivare ad una proiezione in qualche modo analitica sul numero futuro delle famiglie è quello di procedere ad un'interpolazione lineare dei dati: nel grafico è indicata la linea di interpolazione calcolata con il metodo dei minimi quadrati considerando i dati dal 2018 in poi, e nell'ulteriore tabella sono riportati i calcoli dettagliati. In base al calcolo, si vede che al 2036 la proiezione conduce a 230 famiglie previste, che è maggiore di **14 famiglie** rispetto al numero di partenza. Si ritiene che si tratti di un calcolo ragionevole e in qualche modo a favore di sicurezza: visto il calo netto di famiglie degli anni 2019-2020, anche questo non facilmente spiegabile, se nell'interpolazione non si considerassero gli anni 2018-2020, partendo invece per esempio dal 2021, si arriverebbe ad una pendenza molto maggiore della curva, il che porterebbe ad un aumento stimato di 22 famiglie: nella tabella si sono riportati i calcoli di interpolazione eseguiti considerando solo pochi anni, e come si nota le pendenze delle linee di interpolazione crescono di parecchio se si considerano solo gli ultimi anni, e il numero di stimato di famiglie di conseguenza crescerebbe moltissimo, il tutto ad indicare che il trend di aumento delle famiglie non è stato costante negli anni, ma è un trend di aumento che negli ultimi anni ha subito una notevolissima accelerazione!

In definitiva, si ritiene che un dato il quale preveda un aumento delle famiglie residenti di 14 unità sia da considerarsi come ragionevole e come “a favore di sicurezza”, nel senso che molto probabilmente questo sarà un dato sottostimato.

STATISTICHE			FITIZI		BADANTI		EMIGRATI MANCANZA CASE		DATI REALI CORRETTI		
anno	ABITANTI	FAMIGLIE	ABITANTI	FAMIGLIE	ABITANTI	FAMIGLIE	ABITANTI	FAMIGLIE	ABITANTI	FAMIGLIE	AB/FAMIGLIA
2003	436	212	5	3					431	209	2,062
2004	444	209	5	3					439	206	2,131
2005	436	212	5	3					431	209	2,062
2006	425	211	5	3					420	208	2,019
2007	435	215	5	3					430	212	2,028
2008	418	210	6	4					412	206	2,000
2009	428	222	7	5					421	217	1,940
2010	416	221	7	5					409	216	1,894
2011	415	223	7	5					408	218	1,872
2012	412	228	7	5					405	223	1,816
2013	419	227	8	6					411	221	1,860
2014	419	230	12	8		1			407	221	1,842
2015	424	234	12	8		4			412	222	1,856
2016	412	228	13	8		4			399	216	1,847
2017	407	228	17	8		4			390	216	1,806
2018	415	221	17	8		6			398	207	1,923
2019	412	217	18	9		6			394	202	1,950
2020	407	218	20	11		6			387	201	1,925
2021	427	228	24	12		8			403	208	1,938
2022	421	226	22	12		9			399	205	1,946
2023	416	224	20	12		5	9	2	405	209	1,938
2024	409	219	10	6		3	2	1	401	211	1,900
2025	396	214	0	0		0	8	2	404	216	1,870

INTERPOLAZIONI FAMIGLIE													
N	Xi	Yi	XiYi	xi^2	Xi	Yi	XiYi	xi^2	denom	pendenza	intercetta	proiezione	diff
8,00	2018	207	417726	4072324	16172	1659	3353733	32691740	336	1,5357	-2897,07	230	14
7,00	2019	202	407838	4076361	14154	1452	2936007	28619416	196	2,2500	-4342,07	239	23
6,00	2020	201	406020	4080400	12135	1250	2528169	24543055	105	2,5143	-4876,81	242	26
5,00	2021	208	420368	4084441	10115	1049	2122149	20462655	50	2,2000	-4240,80	238	22
4,00	2022	205	414510	4088484	8094	841	1701781	16378214	20	3,5000	-6872,00	254	38
3,00	2023	209	422807	4092529	6072	636	1287271	12289730	6	3,5000	-6872,00	254	38
2,00	2024	211	427064	4096576	4049	427	864464	8197201	1	5,0000	-9909,00	271	55
1,00	2025	216	437400	4100625	2025	216	437400	4100625					

ANDAMENTO FAMIGLIE



Con le precisazioni e le cautele di cui sopra, nel seguito si adotterà pertanto un numero di nuove famiglie nei prossimi 10 anni pari a 14: questo fabbisogno abitativo sarà soddisfatto dai terreni liberi esistenti, dall'utilizzo di alloggi esistenti, e dall'inserimento di nuove aree residenziali.

Il Comune di Ruffrè - Mendola ha carenza di terreni edificabili realmente disponibili, nonostante che in teoria ci siano ancora terreni liberi: non è detto che alla disponibilità teorica corrisponda un reale interesse all'edificazione, e come si verifica in pratica spesso il proprietario di un terreno libero non è interessato immediatamente all'edificazione né alla vendita dello stesso ad una persona che vorrebbe invece costruire. Il Comune aveva inserito nel proprio PRG dei limiti temporali all'edificabilità delle aree con cui evitare questo problema, ma i vincoli scadranno a luglio 2026 e pertanto alcuni terreni sono ancora liberi, ma non occupati, né per essi è stata presentata domanda di permesso di costruire.

Da una ricognizione eseguita in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale si sono individuati alcuni terreni ancora liberi, intendendo con ciò i terreni edificabili per i quali non sia ancora stata rilasciato o richiesto il permesso di costruire; essi sono riportati sinteticamente nella tabella sottostante, nella quale si indicano inoltre le superfici fondiari misurate sulla mappa, il lotto minimo di zona, il numero di edifici o residenze realizzabili ed alcune note esplicative. Come si vede molti sono lotti di piccole dimensione ed irregolari, e pertanto di fatto non sono utilizzabili a fini edificatori; nella stima delle residenze realizzabili si è considerato che di fatto, l'unica tipologia edilizia che viene ormai da anni realizzata nel Comune è quella di casetta monofamiliare, con un sottotetto che viene realizzato come soffitta e con la prospettiva futura, magari, di poterla un domani utilizzare come residenza per un figlio o comunque per un familiare, non di certo per un estraneo.

In altre parole si deve prescindere dall'indice teorico, anche perché la SUN disponibile viene sfruttata solo in parte per un appartamento, ed il resto è SUN "accessoria" da destinare a cantine depositi, sottotetti, garage, e altre funzioni similari. Nella tabella quindi si è stimato il numero ragionevole di alloggi realizzabili sui lotti liberi, che viene stimato in quattro alloggi.

P.F	SUP	LOTTO MINIMO	LOTTI	DESTINAZIONE	NOTE
506/6 E ALTRE	730	600	1	B1	FAIT
485/2	461	600	0	B3	Fait sotto lotto minimo
152/1-155	1535	600	2	B1	Zona Cristini
728/73	570	600	0	C2	Villini dell'Alpe, sotto lotto minimo
837/4	565	600	0	B1	Zona Treville, è sotto lotto minimo e in fascia rispetto stradale quasi tutto, di fatto non edificabile
637	789	600	1	C1	Zona Albergo LIA Verso Maso Giordani
TOTALE	4650		4		

Si deve infine evidenziare che per questi lotti vige il vincolo temporale di edificabilità delle aree di cui sopra, che scadrà a luglio 2026: ragionevolmente, per nessuno di questi lotti sarà presentata domanda di permesso di costruire, e quindi il fabbisogno residenziale da essi soddisfatto sarà, molto probabilmente, pari a Zero!

Rimane da stabilire il fabbisogno residenziale che potrà essere soddisfatto tramite l'utilizzo di alloggi esistenti: questo è un punto molto difficile da stimare, perché nel conteggio si deve tener conto di vari fattori caratterizzati da elevatissima incertezza; in linea generale molti degli alloggi liberi realizzati negli anni scorsi sono utilizzati, regolarmente, come casa per vacanza, ed essi non vanno di sicuro conteggiati; vi è una domanda ancora attuale e piuttosto forte di alloggi per casa per vacanza da parte di molti soggetti privati, spesso residenti nel vicino Alto Adige, i quali cercano case o appartamenti di questo tipo per utilizzarli in estate quando le temperature del fondovalle sono insopportabili e sotto le vacanze natalizie, senza tuttavia che ciò si tramuti in uno spostamento di residenza nel Comune. Si tratta di persone quindi non conteggiabili nel numero di famiglie, ma l'effetto, reale e consistente, è quello di togliere molti alloggi esistenti dalla disponibilità per residenza ordinaria; la quantificazione di questo numero tuttavia è molto difficile, se non impossibile con i dati disponibili.

E' necessario pensare anche ad un "consumo" di alloggi esistenti da destinare ad affitto a persone residenti temporaneamente nel Comune, quali per esempio insegnanti, militari, o simili, ma si può ragionevolmente pensare che questo numero non vari in maniera importante nel corso dei prossimi anni rispetto alla situazione attuale; come in tutti i Comuni, il fenomeno delle case in affitto temporaneo, o degli affitti brevi, ha un trend che sicuramente si può ritenere crescente, il che andrà sicuramente a togliere disponibilità di alloggi per residenza ordinaria: anche qui la quantificazione del numero è quanto mai aleatoria e impossibile da stimare con una qualche ragionevolezza.

Ci sono da considerare poi gli alloggi che vanno persi per vetustà, cioè quelli che presentano condizioni igienico sanitarie, strutturali, dimensionali o di altro tipo, che li rendono di fatto inabitabili: senza necessariamente pensare ad alloggi precari dal punto di vista statico, si pensa per esempio ad alloggi vetusti abitati magari da persone anziane, che alla morte del vecchio proprietario diventano teoricamente liberi e disponibili ma che invece presentano condizioni tali per cui essi non sono abitabili, ragionevolmente, a causa della vetustà degli impianti, delle finiture, dei serramenti, eccetera; essi sono quindi "persi", fino alla prossima ristrutturazione o risanamento profondo, e non è affatto detto che i nuovi proprietari provvedano subito a tali lavori. Alcuni appartamenti potrebbero essere molto piccoli, ed abitabili solamente magari accorrandoli con altri vicini, con perdita netta del numero di alloggi.

In generale un problema molto pesante connesso con l'esistente è il fatto che molto spesso, particolarmente per gli alloggi in centro storico, essi sarebbero bisognosi di pesanti interventi di manutenzione o di adeguamento per essere realmente appetibili sul mercato e per poter soddisfare la richiesta abitativa, tuttavia la proprietà è indivisa tra parecchi proprietari e spesso sono presenti inoltre vincoli molto pesanti quali diritti di passaggio o altre servitù con il vicinato, che rendono estremamente difficile un intervento su tali edifici. Si tratta di un patrimonio edilizio importante, ma non utilizzato e soprattutto non utilizzabile, almeno a breve! In assenza di strumenti legislativi molto potenti, il PRG non può fare molto per risolvere questa situazione.

Dall'altro lato esistono sicuramente degli edifici in buone condizioni con alloggi liberi o in cui sono ricavabili degli alloggi nuovi, ma non è frequente il caso in cui ciò avvenga: di fatto si tratta di casistiche piuttosto rare, in cui normalmente il figlio ricava un appartamento ristrutturando il sottotetto, ma non è probabile che una tale operazione avvenga favore di estranei.

In definitiva, la quantificazione del fabbisogno residenziale soddisfatto dal patrimonio edilizio esistente è di valutazione estremamente difficile: se esiste la possibilità teorica di un utilizzo di qualche alloggio esistente, in maniera probabilmente molto limitata, esistono dall'altro lato molti fattori che concorrono a ridurre la disponibilità, come sopra ricordato; se si dovesse tentare in qualche modo una quantificazione degli effetti contrapposti, si dovrebbe dire ragionevolmente che il "consumo" di alloggi a causa della vetustà, dell'utilizzo per fini diversi della residenza ordinaria, per impossibilità materiale dell'adeguamento, per affitto a non residenti, sarebbe molto probabilmente maggiore del riutilizzo di alloggi esistenti. A favore di sicurezza quindi si ritiene di stimare che il saldo tra alloggi persi ed alloggi esistenti riutilizzati sia da tenere pari a ZERO.

Infine, nella presente variante si introducono alcune nuove aree residenziali: esse sono riassunte nella tabella seguente, in cui sono indicati anche i nuovi lotti insediabili: anche qui, come già detto in precedenza per il fabbisogno soddisfatto dai lotti esistenti, si deve tener presente che la SUN teorica realizzabile su un lotto non è il parametro adeguato per stimare gli alloggi effettivamente realizzati su un lotto edificabile, visto che la richiesta è ormai sempre quella di un edificio monofamiliare con un solo appartamento, con magari la potenzialità teorica di realizzarne un secondo in un futuro non troppo prossimo. Per le lottizzazioni comunali i lotti sono stati stimati con lo stesso criterio, tenendo conto che comunque la superficie edificabile lorda indicata andrà ridotta poi della quota da riservare a parcheggi, strade interne, eventuale verde pubblico, eccetera: la stima dei lotti ricavabili sulle zone comunali è quindi ragionevole, ed anzi è forse a favore di sicurezza.

Come si vede dalla tabella, si sono inserite nuove aree edificabili che potranno soddisfare il fabbisogno di 10 nuove famiglie.

NUOVE AREE RESIDENZIALI		
ZONA	SUP	LOTTI
Variante 7	1000	1
Variante 8	1002	1
Variante 9	215	1
PL1 variante 20	3076	3
PL2 variante 21	5417	4
TOTALE	10710	10

Con tutte le precisazioni di cui sopra, quindi, il dimensionamento residenziale conduce ai seguenti risultati principali:

FABBISOGNO RESIDENZIALE STIMATO	= 14 FAMIGLIE NUOVE
Di cui	
FABBISOGNO SODDISFATTO DA LOTTI ESISTENTI	= 4 FAMIGLIE
FABBISOGNO SODDISFATTO DA EDIFIC ESISTENTI	= 0 FAMIGLIE
FABBISOGNO SODDISFATTO DA NUOVE AREE RESIDENZIALI	= 10 FAMIGLIE

In conclusione, quindi, con la presente variante si vanno a soddisfare i fabbisogni residenziali stimati per i prossimi 10 anni, tenendo conto dei lotti esistenti e del patrimonio esistente; le nuove

aree residenziali inserite in cartografia hanno la dimensione sufficiente per il soddisfacimento del fabbisogno, ma non sono eccessivamente dimensionate.

VERIFICA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

In questa sede si procede alla verifica dei vincoli preordinati all'esproprio: come detto in relazione, con la presente variante si è provveduto a rimuovere alcuni parcheggi di progetto inserendo invece i parcheggi realizzati, che sono diventati ormai di proprietà pubblica; nella zona della partenza del Monte Nock i parcheggi pubblici precedentemente previsti sono stati ridimensionati e indicati correttamente come parcheggi privati, e si è rimosso il parcheggio di progetto di Maso Molini; la Casa Cantoniera è stata passata da Servizi Pubblici a Residenziale. Dalla ricognizione effettuata non si riscontano quindi particelle private soggette a vincoli destinati all'espropriazione: si segnala tuttavia la presenza al Passo Mendola della p.ed. 387 che è di proprietà privata e che da anni ormai è destinata a parcheggio pubblico: si tratta di un parcheggio di fatto utilizzato a parcheggio pubblico ormai da molto più di vent'anni, e la situazione catastale andrà quindi regolarizzata mediante l'attivazione della procedura di cui all'Art. 31 della LP n. 6 dd. 19.02.1993 "Norme sull'espropriazione per pubblica utilità". Non si tratta quindi di vincolo preordinato all'esproprio, e la destinazione urbanistica rimane quella di parcheggio pubblico; la previsione dunque si può riconfermare, e non è necessario prevedere indennizzi di sorta. Discorso simile per le pp.ff. 35/4 e 35/5 in zona Maso Costa, che risultano di proprietà privata ma che sono utilizzate a strada comunale da tempo immemorabile.

In definitiva non si hanno vincoli preordinati all'esproprio nuovi, né da reiterare, né da indennizzare.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Come specificato nell'Art. 10 del Regolamento Urbanistico Provinciale, il PRG dimensiona la dotazione territoriale di servizi ed attrezzature essenziali per la vivibilità degli insediamenti urbani e l'equilibrata strutturazione del relativo territorio, e come specificato al comma 5 provvede inoltre al dimensionamento e alla localizzazione dei parcheggi e del verde pubblico perseguendo l'obiettivo della mobilità sostenibile e della funzionalità e continuità ambientale del verde, tenuto conto dei parametri di cui al DM 1444/1968

Nel caso del Comune di Ruffrè - Mendola la dotazione di servizi può essere globalmente considerata soddisfacente, tenuto conto delle dimensioni dell'abitato. Sono presenti Municipio, Caserma dei Vigili del Fuoco, Magazzino Comunale, CRM, Casa per Anziani, Ufficio Pro Loco, spazi a verde, parco giochi, pista da sci, eccetera. Per il Municipio e per sale per associazioni è in corso la redazione di un progetto di spostamento con ampliamento degli spazi. Gli spazi per attrezzature e cantiere comunale sono adeguati. I parcheggi pubblici sia in centro che nelle zone periferiche sono complessivamente ben dimensionati e abbastanza distribuiti sul territorio così da coprire uniformemente tutte le varie zone dell'abitato; gli spazi a verde pubblico sono in posizione facilmente raggiungibile a piedi, e sono presenti sia a Ruffrè che ai Villini che alla Mendola

Al fine del rispetto di quanto previsto all'Art. 5 del Regolamento urbanistico provinciale si provvede in ogni caso alla verifica del rispetto dei parametri di cui al DM 1444/1968. Ai sensi del DM 1444/1968 nella pianificazione urbanistica deve essere garantito un quantitativo minimo di dotazioni

e spazi pubblici, proporzionalmente al numero di abitanti insediabili. Ai sensi dell'articolo 3 del suddetto decreto, i quantitativi sono fissati in 18 m2 totali per abitante, di cui 4.50 m2 per scuole, 2.00 m2 per attrezzature di interesse comune, 9.00 m2 per parchi attrezzati, 2.50 m2 per parcheggi. Ai sensi dell'articolo 4 comma 3, per le zone residenziali di espansione nei comuni con popolazione inferiore a 10000 abitanti i suddetti parametri minimi possono essere ridotti a 12.00 m2, di cui 4.00 riservati alla scuola. Infine, all'articolo 4 comma 2 il decreto stabilisce che nelle zone A (centro storico) e B (zone sature o di completamento), le aree destinate alle varie funzioni vanno computate al doppio della loro superficie effettiva.

Passando al caso specifico del territorio di Ruffrè-Mendola, si ritiene corretto differenziare il calcolo sulle tre zone principali del territorio comunale (Ruffrè, Mendola e Villini dell'Alpe), ma il calcolo sarà eseguito in maniera "globale" sui tre nuclei citati evitando di distinguere tra zone consolidate o di espansione. Ciò anche perché come già detto la distribuzione dei parcheggi è tutto sommato abbastanza capillare sul territorio, e non si riscontrano situazioni critiche di "parcheggio selvaggio".

Per quanto riguarda il numero degli abitanti da considerare il Decreto stabilisce un criterio in base alla superficie edificabile, ma nel caso presente tale criterio non ha molto senso, visto che l'abitato è costituito in maniera quasi esclusiva da zone di antica origine o da zone consolidate o di completamento: lo stesso decreto consente tuttavia di utilizzare altre metodologie di calcolo del numero degli abitanti da insediare. Nel caso specifico, si ritiene che sia ampiamente ragionevole utilizzare come parametro il numero di abitanti prevedibili. Gli abitanti residenti nel Comune sono poco più di 400, cui si devono però aggiungere i non residenti ed i turisti, particolarmente importanti soprattutto nella stagione estiva; pertanto si ritiene corretto utilizzare un numero di abitanti complessivo pari a 600 per Ruffrè e di 400 ciascuno per Mendola e Villini, il che conduce ad un totale di 1400 abitanti, numero che può essere considerato adeguato ed abbondantemente a favore di sicurezza. Ai sensi dell'Art. 10 del regolamento urbanistico, il calcolo del rispetto degli standard viene eseguito con riferimento solo a parcheggi pubblici e a verde pubblico attrezzato. Utilizzando a favore di sicurezza i parametri "pieni", senza riduzioni per Comuni sotto i 10000 abitanti e senza distinzione tra zone di espansione e zone consolidate, le dotazioni minime da rispettare sono dati come segue:

Ruffrè

Numero di abitanti di calcolo: 600

Superficie minima a parcheggio: 2.50 mq/abitante x 600 = 1500 mq

Superficie minima a verde pubblico: 9.00 mq/abitante x 600 = 5400 mq

Parcheggi

PARTICELLA	SUP	DESTINAZIONE	ZONA
306/6	690	Parcheggio esistente	Maso molini verso laghetti
502/2-502-3	832	Parcheggio esistente	Fait
588/1 e altre	552	Parcheggio esistente	Giordani zona parcheggio-svincolo corriere
603/2	316	Parcheggio esistente	Giordani nuovo parcheggio verso Nock
40/6	639	Parcheggio esistente	Maso Costa
53/8	275	Parcheggio esistente	Maso Lana vicino Comune
83/2	258	Parcheggio esistente	Case nuove sopra cimitero vicino Alessio

1004	167	Parcheeggio esistente	Case nuove lato strada a valle
64/1	319	Parcheeggio esistente	Davanti centro Anziani
1023/1	180	Parcheeggio esistente	Cristini a valle strada
216/4	311	Parcheeggio esistente	Coflari nuovo parcheggio
728/1	176	Parcheeggio di progetto	Parcheeggio progetto verso cimitero
TOTALE	4715		

Verde pubblico

PARTICELLA	SUP	DESTINAZIONE	ZONA
507 E ALTRE	2612	Verde pubblico	Fait
129 e altre	2981	Verde pubblico	Verso centro anziani
Varie	35125	Verde pubblico	Laghetti
TOTALE	40718		

Villini dell'Alpe

Numero di abitanti di calcolo: 400

Superficie minima a parcheggio: $2.50 \text{ mq/abitate} \times 400 = 1000 \text{ mq}$

Superficie minima a parco: $9.00 \text{ mq/abitate} \times 400 = 3600 \text{ mq}$

Parcheeggi

PARTICELLA	SUP	DESTINAZIONE	ZONA
728/10-837/29-1048/2	805	Parcheeggio esistente	Villini di fronte cantoniera a lato verde pubblico
728/1	131	Parcheeggio esistente	Villini vicino cantoniera
728/123-1048/2	785	Parcheeggio esistente	Villini vicino Roen
728/1	719	Parcheeggio di progetto	Parcheeggio progetto verso arrivo Nock
TOTALE	2440		

Verde pubblico

PARTICELLA	SUP	DESTINAZIONE	ZONA
728/10-728/1	1871	Verde pubblico	Villini di fronte cantoniera
728/1	1819	Verde pubblico	Villini zona Roen
TOTALE	3690		

Passo Mendola

Numero di abitanti di calcolo: 400

Superficie minima a parcheggio: $2.50 \text{ mq/abitate} \times 400 = 1000 \text{ mq}$

Superficie minima a parco: $9.00 \text{ mq/abitate} \times 400 = 3600 \text{ mq}$

Parcheggi

PARTICELLA	SUP	DESTINAZIONE	ZONA
832/18-.387	2836	Parcheggio esistente	Passo Mendola Parcheggio Europa
TOTALE	2836		

Verde pubblico

PARTICELLA	SUP	DESTINAZIONE	ZONA
832/18	857	Verde pubblico	Mendola dietro parcheggio Europa
833/1	350	Verde pubblico	Mendola zona bivio Penegal
833/7	4973	Verde pubblico	Mendola zona bivio Penegal
TOTALE	6180		

Come si vede dalle tabelle la dotazione finale complessiva di attrezzature pubbliche è complessivamente sempre maggiore di quanto richiesto dagli standard urbanistici. Il calcolo è ampiamente a favore di sicurezza, anche perché i parametri utilizzati sono quelli più sfavorevoli previsti dal DM 1444/1968, e soprattutto perché eseguiti per un numero di abitanti ben maggiore di quelli normalmente presenti sul territorio. Per tutto quanto sopra esposto la verifica degli standard urbanistici si può pertanto ritenere soddisfatta.

CONCLUSIONI

Come descritto nella relazione precedente, con la presente variante al PRG si va a soddisfare il fabbisogno residenziale del Comune di Ruffrè-Mendola tramite l'inserimento di nuove aree sia private che pubbliche; si vanno inoltre ad aggiornare le schede del centro storico con riclassificazione di alcuni edifici, spesso in senso più restrittivo, e si vanno ad aggiornare le cartografie di piano per la rappresentazione il più possibile corretta della situazione di fatto esistente e per l'adeguamento alle mappe catastali. Si apportano alcune modifiche ai parcheggi ed alle strade comunali, si aggiornano i vincoli culturali, e si apportano infine alcune modifiche normative tese a recepire modificazioni alle leggi provinciali, a semplificare e chiarire l'applicazione del PRG, ed inoltre a migliorare e rendere più stringente la tutela delle aree destinate all'agricoltura.

Con le varianti sopra descritte si dà quindi risposta alle esigenze del territorio manifestate dall'Amministrazione Comunale dai privati con le loro richieste, il tutto nel rispetto delle norme vigenti, del dimensionamento residenziale, e nell'ottica generale di migliorare la tutela del territorio in particolare per quello che riguarda il centro storico e le aree agricole, ma anche per quello che riguarda tutte le altre zone del Comune, cercando in ogni caso di favorire e promuovere l'identità del territorio e la sua vitalità, e di prevenirne lo spopolamento.

In allegato alla presente relazione si riporta la lista completa delle varianti cartografiche principali, l'avviso pubblico di variante, ed infine le domande private pervenute nei termini.

Il Tecnico
Ing. Roberto Battocletti

LISTA COMPLETA DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE PRINCIPALI

variante	destinazione attuale	nuova destinazione	Note	Uso civico	Particelle uso civico	Pericolosità Carta di Sintesi	Carta risorse idriche
1	Agricolo	Verde privato	Domanda Belligoli Zeno	NO		P1	-----
2a	Agricolo locale	Aree da qualificare B2	Domanda Giuliani Josef	NO		P1	-----
2b	Agricolo locale	Aree da qualificare B2	Domanda Giuliani Josef	NO		P1	-----
2c	Agricolo locale	Strada locale esistente	Domanda Giuliani Josef	SI	837/1	P1	-----
2d	Agricolo locale	Bosco	Domanda Giuliani Josef	SI	837/43 - 837/1	P1-P2	-----
3a	Residenziale completamento	Residenziale completamento con casa vacanze	Domanda Ebner Hannes	NO		P1	-----
3b	Residenziale completamento con casa vacanze	Residenziale completamento	Domanda Ebner Hannes	NO		P1	-----
4a	Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia	Domanda Larcher Bruno	NO		P1	-----
4B	Risanamento conservativo	Area libera Centro storico	Larcher Bruno disegnato meglio sedime edificio	NO		P1	-----
5	Agricolo	Verde privato	Domanda Larcher Giuseppe verde privato per parcheggi	NO		P1	-----
6a	Agricolo	Verde privato con asterisco	Domanda Larcher Mario	NO		P1	-----
6b	Agricolo locale	Verde privato con asterisco	Domanda Larcher Mario	NO		P1	-----
7	Agricolo	Nuova espansione con vincolo prima casa	Domanda Rossi Norman	NO		P1	-----
8A	Agricolo locale	Nuova espansione con vincolo prima casa	Domanda Seppi Alessandro	NO		P1	-----
8B	Agricolo locale	Verde privato	Domanda Seppi Alessandro	NO		P1	-----
9	Agricolo locale	Nuova espansione con vincolo prima casa	Domanda Seppi Ernesto	NO		P1	-----
10a	Agricolo locale	Verde privato con asterisco	Domanda Seppi Fabio	NO		P1	-----
10b	Verde privato	Verde privato con asterisco	Domanda Seppi Fabio	NO		P1	-----
10c	Agricolo locale	Verde privato	Domanda Seppi Fabio	NO		P1	-----
11	Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia	Domanda Seppi Fabrizio	NO		P1	-----
12	Agricolo locale	Verde privato	Domanda Seppi Paolo e altri	NO		P1	-----
20A	Verde pubblico	Nuova espansione con lottizz PL1	Nuova lottizzazione PL1	SI	728/1	P1	-----
20B	Parcheggio di progetto	Nuova espansione con lottizz PL1	Nuova lottizzazione PL1	SI	728/1	P1	-----
20C	Parcheggio di progetto	Bosco	Nuova lottizzazione PL1	SI	728/1	P1	-----
20D	Verde pubblico	Bosco con area sciabile	Nuova lottizzazione PL1	SI	728/1	P1	-----
21A	Bosco	Nuova espansione con lottizz PL2	Nuova lottizzazione PL2	SI	728/1	P1	-----
21B	Strada locale esistente	Nuova espansione con lottizz PL2	Nuova lottizzazione PL2	SI	728/1	P1	-----
22a	Parcheggio di progetto	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL1	SI	728/1	P1	-----
22b	Bosco	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL1	SI	728/1	P1	-----
22c	Bosco	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL1	SI	728/1	P1	-----
23A	Strada locale esistente	Verde privato	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1	P1	-----
23B	Bosco	Verde privato	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1	P1	-----
23C	Bosco	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1	P1	-----
23C'	Bosco	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1	P1	-----
23D	Strada locale esistente	Aree da qualificare B2	Segnata strada villini vicino PL2	NO		P1	-----
23E	Bosco	Aree da qualificare B2	Segnata strada villini vicino PL2	NO		P1	-----
23F	Strada locale esistente	Bosco	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1	P1	-----
23G	Strada locale esistente	Bosco	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1	P1	-----
23H	Strada locale potenziamento	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1	P1	-----
23L	Strada locale potenziamento	Bosco	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1	P1-P2-P3-P4	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti
23M	Bosco	Strada locale esistente	Segnata strada villini vicino PL2	SI	728/1	P1-P2-P3	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti
24A	Agricolo	Strada locale esistente	Strada vicino Mas dala Val	NO		APP	-----
24B	Agricolo con zootecnico	Strada locale esistente	Strada vicino Mas dala Val	NO		APP	-----
24C	Agricolo con zootecnico	Strada locale esistente	Strada vicino Mas dala Val	NO		APP	-----
25A	Parcheggio	Parcheggio privato esistente	Parcheggi zona Stua	NO		P1-APP	-----
25B	Parcheggio	Parcheggio privato esistente	Parcheggi zona Stua	NO		P1	-----
25C	Parcheggio	Agricolo locale	Parcheggi zona Stua	NO		P1-APP	-----
26A	Agricolo	Pista ciclabile	Ciclabile zona stua	NO		P2	-----
26B	Agricolo locale	Agricolo	Ciclabile zona stua	NO		P2	-----
26C	Agricolo locale	Pista ciclabile	Ciclabile zona stua	NO		P2	-----
26D	Agricolo	Pista ciclabile	Ciclabile zona stua	NO		P1-P2	-----
26E	Agricolo locale	Pista ciclabile	Ciclabile zona stua	NO		P1-P2	-----
26F	Bosco	Pista ciclabile	Ciclabile zona stua	NO		P1-P2-P3	-----
26G	Agricolo	Pista ciclabile	Ciclabile zona stua	NO		P1-P2-P3	-----
27A	Bosco	Pista ciclabile	Ciclabile zona Mendola	NO		P1-P2-APP	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti - Rispetto idrogeologico sorgenti
27B	Agricolo di pregio	Pista ciclabile	Ciclabile zona Mendola	NO		APP	Rispetto idrogeologico sorgenti
27C	Bosco	Pista ciclabile	Ciclabile zona Mendola	NO		P1	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti
27D	Verde privato	Pista ciclabile	Ciclabile zona Mendola	NO		P1	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti
27E	Nuova espansione C1	Pista ciclabile	Ciclabile zona Mendola	NO		P1	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti
27F	Residenziale esistente B1	Pista ciclabile	Ciclabile zona Mendola	NO		P1	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti

27G	Residenziale esistente B1 con asterisco	Pista ciclabile	Ciclabile zona Mendola	NO		P1	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti
27H	Bosco	Pista ciclabile	Ciclabile zona Mendola	NO		P1	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti
28A	Parcheggio di progetto	Agricola	Parcheggio verso Iaghetti	NO		P3	-----
28B	Agricola	Parcheggio esistente	Parcheggio verso Iaghetti	NO		P3	-----
28C	Parcheggio di progetto	Parcheggio esistente	Parcheggio verso Iaghetti	NO		P3	-----
28D	Parcheggio di progetto	Agricola	Parcheggio verso Iaghetti	NO		P3	-----
29	Parcheggio di progetto	Agricola	Parcheggio Molini	NO		P3	-----
30A	Parcheggio di progetto	Agricolo locale	Parcheggio Coflari	NO		P1	Rispetto idrogeologico sorgenti
30B	Parcheggio di progetto	Parcheggio esistente	Parcheggio Coflari	NO		P1	Rispetto idrogeologico sorgenti
31A	Parcheggio di progetto	Parcheggio esistente	Parcheggio Giordani verso Nock	NO		P1	-----
31B	Parcheggio di progetto	Strada locale esistente	Parcheggio Giordani verso Nock	NO		P1	-----
31C	Strada di progetto su agricolo locale	Strada locale esistente	Parcheggio Giordani verso Nock	NO		P1	-----
32	Parcheggio di progetto	Parcheggio esistente	Parcheggio Giordani	NO		P1	-----
33A	Parcheggio di progetto	Parcheggio esistente	Parcheggio sopra cimitero	NO		P1	-----
33B	Parcheggio di progetto	Verde privato	Parcheggio sopra cimitero	NO		P1	-----
34	Viabilità principale in potenziamento	Viabilità principale esistente	Eliminato potenziamento Strada Provinciale zona Giordani	NO		P1-P2-P3-APP	-----
35A	Strada locale potenziamento	Strada locale esistente	Strada Maso costa	NO		P1-P2-P3	-----
35B	Agricola locale	Strada locale esistente	Strada Maso costa	NO		P1-P2	-----
36	Strada locale potenziamento	Strada locale esistente	Strada magazzino comunale	NO		P1	-----
37	Strada locale potenziamento	Strada locale esistente	Strada Comunale Maso Giordani verso Stua	NO		P1	-----
38A	Verde privato	Bosco	Zona Vallette adeguamento mappa	SI	728/1	P4	-----
38B	Bosco	Verde privato	Zona Vallette adeguamento mappa	SI	728/131-728/130	P2	-----
38C	Verde privato	Residenziale B1	Zona Vallette adeguamento mappa	NO		P2	-----
38D	Verde privato	Residenziale B1	Zona Vallette adeguamento mappa	NO		P2	-----
38E	Residenziale B1	Verde privato	Zona Vallette adeguamento mappa	NO		P2	-----
38F	Residenziale B1	Strada locale esistente	Zona Vallette adeguamento mappa	SI	728/1	P2	-----
38G	Verde privato	Strada locale esistente	Zona Vallette adeguamento mappa	SI	728/1	P2-P3	-----
38H	Strada locale esistente	Verde Privato	Zona Vallette adeguamento mappa	NO		P2-P3	-----
39	Aree da qualificare B2	Agricolo	Zona p.ed. 228 adeguamento mappa	SI	808/1	P1-P2-P3	-----
40	Agricolo	Residenziale esistente B1	Fait presso p.ed. 417 aggiornata mappa	NO		P1	-----
41A	Verde privato	Residenziale esistente B1	Presso pp.edd. 308-361 Sopra Maso Seppi, aggiornamento mappa	NO		P1	-----
41B	Verde privato	Residenziale esistente B1	Presso pp.edd. 308-361 Sopra Maso Seppi, aggiornamento mappa	NO		P1-P2	-----
41C	Verde privato	Residenziale esistente B1	Presso pp.edd. 308-361 Sopra Maso Seppi, aggiornamento mappa	NO		P2	-----
41D	Residenziale esistente B1	Verde privato	Presso pp.edd. 308-361 Sopra Maso Seppi, aggiornamento mappa	NO		P2	-----
42A	Strada locale esistente	Servizi Pubblici	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	SI	.152	P1	-----
42B	Strada locale esistente	Area libera del CS	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	NO		P1	-----
42C	Servizi Pubblici	Centro Storico - Area libera del CS	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	NO		P1	-----
42D	R2 Risanamento conservativo	Area libera del CS	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	SI	.152	P1	-----
42E	Strada locale esistente	R2 Risanamento conservativo	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	NO		P1	-----
42F	Strada locale esistente	Area libera del CS	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	NO		P1	-----
42G	R2 Risanamento conservativo	Strada locale esistente	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	NO		P1	-----
42G'	R2 Risanamento conservativo	Area libera del CS	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	NO		P1	-----
42H	Strada locale esistente	R2 Risanamento conservativo	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	NO		P1	-----
42L	Strada locale esistente	Area libera del CS	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	NO		P1	-----
42M	Strada locale esistente	Area libera del CS	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	NO		P1	-----
42N	Strada locale esistente	Area libera del CS	Zona Maso costa, segnate strada edifici ed anditi come mappa	NO		P1	-----
43A	Bosco	Aree da qualificare B2	Zona villini p.ed. 292, aggiornati perimetri a nuovi perimetri di mappa	NO		P1	-----

43B	Strada locale esistente	Aree da qualificare B2	Zona villini p.ed. 292, aggiornati perimetri a nuovi perimetri di mappa	NO		P1	-----
44	Bosco	Aree da qualificare B2	Zona villini p.ed. 287/2, aggiornati perimetri a nuovi perimetri di mappa	NO		P1	-----
45A	Bosco	Aree da qualificare B2	Zona Villini pp.ed. 307-296, adattati contorni a mappa	NO		P1	-----
45B	Verde privato	Aree da qualificare B2	Zona Villini pp.ed. 307-296, adattati contorni a mappa	NO		P1	-----
45C	Aree da qualificare B2	Verde privato	Zona Villini pp.ed. 307-296, adattati contorni a mappa	NO		P1	-----
45D	Bosco	Aree da qualificare B2	Zona Villini pp.ed. 307-296, adattati contorni a mappa	NO		P1	-----
45E	Aree da qualificare B2	Strada locale esistente	Zona Villini pp.ed. 307-296, adattati contorni a mappa	NO		P1	-----
46	Residenziale esistente B1	Agricolo locale	Zona Mendola p.ed. 94 aggiornati perimetri a nuovi perimetri di mappa	NO		P1	-----
47A	Aree da qualificare B2	Agricolo locale con area sciabile	Zona arrivo seggiovia, p.ed. 248, aggiornati perimetri a nuova mappa	SI	728/1	P1	-----
47B	Aree da qualificare B2	Bosco con area sciabile	Zona arrivo seggiovia, p.ed. 248, aggiornati perimetri a nuova mappa	SI	728/1	P1	-----
47C	Aree da qualificare B2	Agricola locale	Zona arrivo seggiovia, p.ed. 248, aggiornati perimetri a nuova mappa	SI	728/1	P1	-----
47D	Bosco	Aree da qualificare B2	Zona arrivo seggiovia, p.ed. 248, aggiornati perimetri a nuova mappa	NO		P1	-----
47E	Parcheggio	Aree da qualificare B2	Zona arrivo seggiovia, p.ed. 248, aggiornati perimetri a nuova mappa	NO		P1	-----
47F	Strada locale esistente	Aree da qualificare B2	Zona arrivo seggiovia, p.ed. 248, aggiornati perimetri a nuova mappa	NO		P1	-----
47G	Agricola locale	Aree da qualificare B2	Zona arrivo seggiovia, p.ed. 248, aggiornati perimetri a nuova mappa	NO		P1	-----
48	Bosco	Agricola locale	Bonifica bosco zona maso Molini	NO		P1	-----
49	Bosco	Agricola locale	Bonifica bosco zona Regole	NO		P1	Rispetto idrogeologico sorgenti
50A	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1	-----
50B	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1-P2	-----
50C	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1	-----
50D	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1	-----
50E	Bosco	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1	-----
50F	Bosco	Bosco con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1	-----
50G	Agricola locale con area sciabile	Bosco con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1	-----
50H	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1	-----
50L	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1	-----
50M	Bosco con area sciabile	Agricola locale con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1	-----
50N	Bosco	Bosco con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	SI	728/1	P1	-----
50P	Agricolo	Agricolo con area sciabile	Aggiornamento perimetro bosco e area sciabile zona pista Nock	NO		P1	-----
51A	Residenziale nuova espansione C2	Verde privato	Aggiornamento strada comunale zona villini presso p.ed. 728/73	SI	728/79	P1	-----
51B	Residenziale nuova espansione C2	Strada locale esistente	Aggiornamento strada comunale zona villini presso p.ed. 728/73	SI	728/79	P1	-----
51C	Residenziale nuova espansione C2	Verde privato	Aggiornamento strada comunale zona villini presso p.ed. 728/73	SI	728/79	P1	-----
52	Servizi Pubblici	Residenziale Esistente B1	Casa cantoniera Villini	NO		P1	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti
53A	Area Libera CS	Servizi Pubblici	Edificio 39 e andito a Servizi pubblici per uffici comunali	NO		P1	-----
53B	R3	R3 con servizi pubblici	Edificio 39 e andito a Servizi pubblici per uffici comunali	NO		P1	-----
53C	Strada Locale esistente	Servizi Pubblici	Edificio 39 e andito a Servizi pubblici per uffici comunali	NO		P1	-----
54A	Area Libera CS	R3	Ridsegnato sedime edificio 13 Zona Giordani	NO		P1	-----
54B	Area Libera CS	R3	Ridsegnato sedime edificio 13 Zona Giordani	NO		P1	-----
55	R3	R2	Riclassificato edificio 11 Zona Giordani per incongruenza	NO		P1	-----

56	R3	R2	Riclassificato edificio 25 Maso Bozzi	NO		P1	-----
57	R1 con permesso di costruire convenzionato	R1	Tolto PC2 e rivista scheda edificio 30 Maso Seppi	NO		P1	-----
58	R3	R2	Riclassificato edificio 71 Maso Violeri per incongruenza	NO		P1-P2	-----
59	R1 con verifica di interesse	R1 con vincolo diretto	Messo vincolo diretto su chiesa edificio 42	NO		P1	-----
60	R1	R1 con vincolo diretto	Messo vincolo diretto su Villa Camille edificio 79	NO		P1	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti
61	Verifica interesse culturale	Nessuna verifica interesse culturale	Rimossa verifica interesse culturale da p.ed. 448 località Regole	NO		P1	-----
62A	Retino zona Serre e Tunnel	Nessun Retino	Rimossa da norma possibilità di fare serre, zona Maso Coflari	NO		P1-P2	-----
62B	Retino zona Serre e Tunnel	Nessun Retino	Rimossa da norma possibilità di fare serre, zona Maso Coflari	NO		P1	ZonaProtezioneldrogeologicaSorgenti - Rispetto idrogeologico sorgenti
63	Nuova espansione C1 con asterisco	Nuova espansione C1	Rimosso asterisco da p.ed. 499 Vallette	NO		P1-P2	-----



Comune di Ruffrè Mendola

Provincia di Trento
Il Sindaco



Prot. n. 2106/6.1

Ruffrè - Mendola, 18 giugno 2025

Oggetto: Variante al Piano Regolatore Generale. Informazione sugli obiettivi del PRG.

IL SINDACO

Ai sensi del comma 1, art. 37, Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15
"Legge provinciale per il governo del territorio".

RENDE NOTO

che l'Amministrazione del comune di Ruffrè-Mendola, intende sottoporre il Piano Regolatore Generale a Variante sostanziale ai sensi dell'articolo 37 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015, con l'obiettivo principale di dotare il proprio comune di un unico strumento di pianificazione territoriale aggiornato sulla base delle recenti normative provinciali

Gli obiettivi principali e le tematiche che l'Amministrazione comunale intende affrontare con la variante riguardano

- Adeguamento dello strumento urbanistico ai contenuti dei PTC Stralcio del Piano Territoriale della Comunità;
- Aggiornamento della normativa con riferimento alla nuova Carta di Sintesi della Pericolosità approvata dalla Giunta Provinciale con delibera 1306 di data 04/09/2020 ed entrata in vigore il 2 ottobre 2020;
- Aggiornamento delle zone territoriali omogenee nel rispetto delle classificazioni prevista dall'art. 2 del D.M. 1444/1968, ciò anche al fine di garantire l'applicabilità delle misure incentivanti previste dal governo nazionale in tema di recupero degli edifici esistenti;
- Varianti puntuali per l'individuazione delle zone residenziali destinate al soddisfacimento di esigenze abitative primarie;
- Apportare variazioni alla destinazione urbanistica di terreni di proprietà comunale.



Comune di Ruffrè Mendola

Provincia di Trento
Il Sindaco



Entro il termine di MARTEDI' 22 LUGLIO 2025 chiunque può presentare proposte di interesse generale non vincolanti a fini collaborativi. L'apporto collaborativo che viene offerto alla cittadinanza ha esclusivamente finalità conoscitive per l'Amministrazione che ne prenderà visione in funzione di trarne eventuali apporti coerenti con gli obiettivi del piano, senza tuttavia che possa insorgere in capo all'Amministrazione alcun obbligo giuridico di valutazione e conseguente motivazione rispetto all'eventuale accoglimento od esclusione delle proposte medesime.

Non saranno prese in considerazione le richieste pervenute oltre il termine del 22 LUGLIO 2025.

Decorso il periodo di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di variante in oggetto *con possibilità di suddividere la variante con procedimenti distinti sulla base delle diverse tematiche omogenee, tenendo in considerazione il limite del numero di varianti adottabili nel prossimo biennio.*

Si precisa che le proposte e/o richieste pervenute dai cittadini prima della pubblicazione del presente avviso non saranno tenute in considerazione dall'amministrazione comunale e devono obbligatoriamente essere ripresentate.

Il Sindaco

- Donato Seppi -



Firmato digitalmente da:

SEPPI DONATO

Firmato il 18/06/2025 15:09

Seriale Certificato: 1968738

Valido dal 29/11/2022 al 29/11/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



OGGETTO: Richiesta modifica destinazione urbanistica particella
P.F. 374 in C.C. Ruffrè

Al Sig. Sindaco del Comune di Ruffrè-Mendola

Il sottoscritto Battocletti Francesco, nato a BOLZANO (BZ) il
06/08/1960, cod. fisc. BTTFNC60M06A952J, residente in Via
Sassari 8/5
BOLZANO 39100 BZ, in qualità di proprietario della particella in
oggetto

CHIEDE

La variazione della destinazione urbanistica, della P.F. 374

da:

**AREA AGRICOLA Art. 13.4 e AREA AGRICOLA di rilevanza locale
Art. 13.4 bis**

a

AREA DI NUOVA ESPANSIONE Art.9.3.

la richiesta è stata inoltrata pensando ad una ragionevole
espansione del centro abitato in ragione della necessità dello
scrivente di realizzare un edificio da adibire a prima casa
(residenza ordinaria), si allega mappa catastale per
l'individuazione precisa della particella ed estratto P.R.G. vigente.

La presente richiesta è già stata presentata in data 11 aprile 2013
protocollo 867 cl. 10 ma visto che non vi è mai stata nessuna
risposta si intende ripresentare la richiesta.

Si allegano:

- Mappa catastale
- P.R.G.

Data: 01 luglio 2025.

Il Richiedente.

ESTRATTO DI MAPPA

C.C. RUFFRE'
Foglio mappa n° unico
Scala 1: 1000

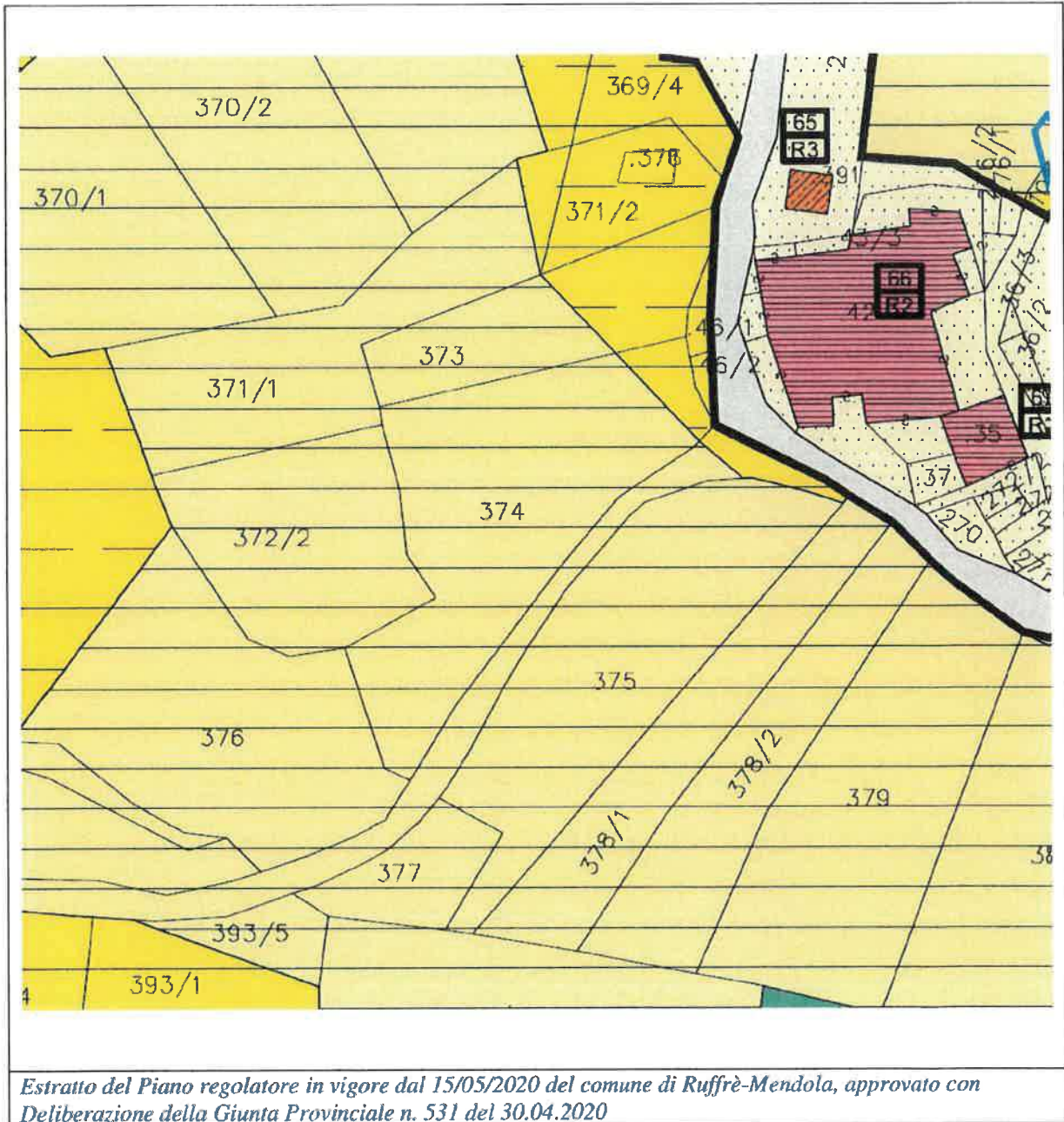




geom. Seppi Cristian

Studio Tecnico geom. Seppi Cristian
Maso Costa n.21
Ruffrè-Mendola
tel: +39 339 2117274
fax: +39 0463 631029
e-mail: cristian.seppi@gmail.com

ESTATTO PIANO REGOLATORE GENERALE



Osservazione al P.R.G di Ruffrè-Mendola

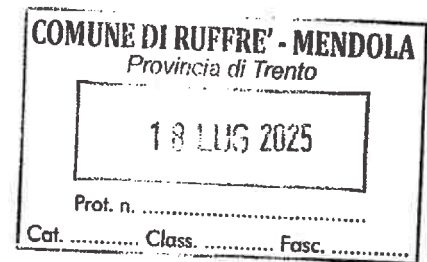
Con la presente il sottoscritto Zeno Belligoli, nato a Verona il 19 Luglio 1990 (Codice Fiscale: BLLZNE90L19L781R), proprietario dell'edificio in P.Ed. 52/3 in C.C. Ruffrè e degli anditi ad esso contigui, P.f. 307 e 312/1 sempre in C.C. Ruffrè, è a chiedere una modifica della destinazione d'uso di parte della P.F. 312/1 in C.C. Ruffrè.

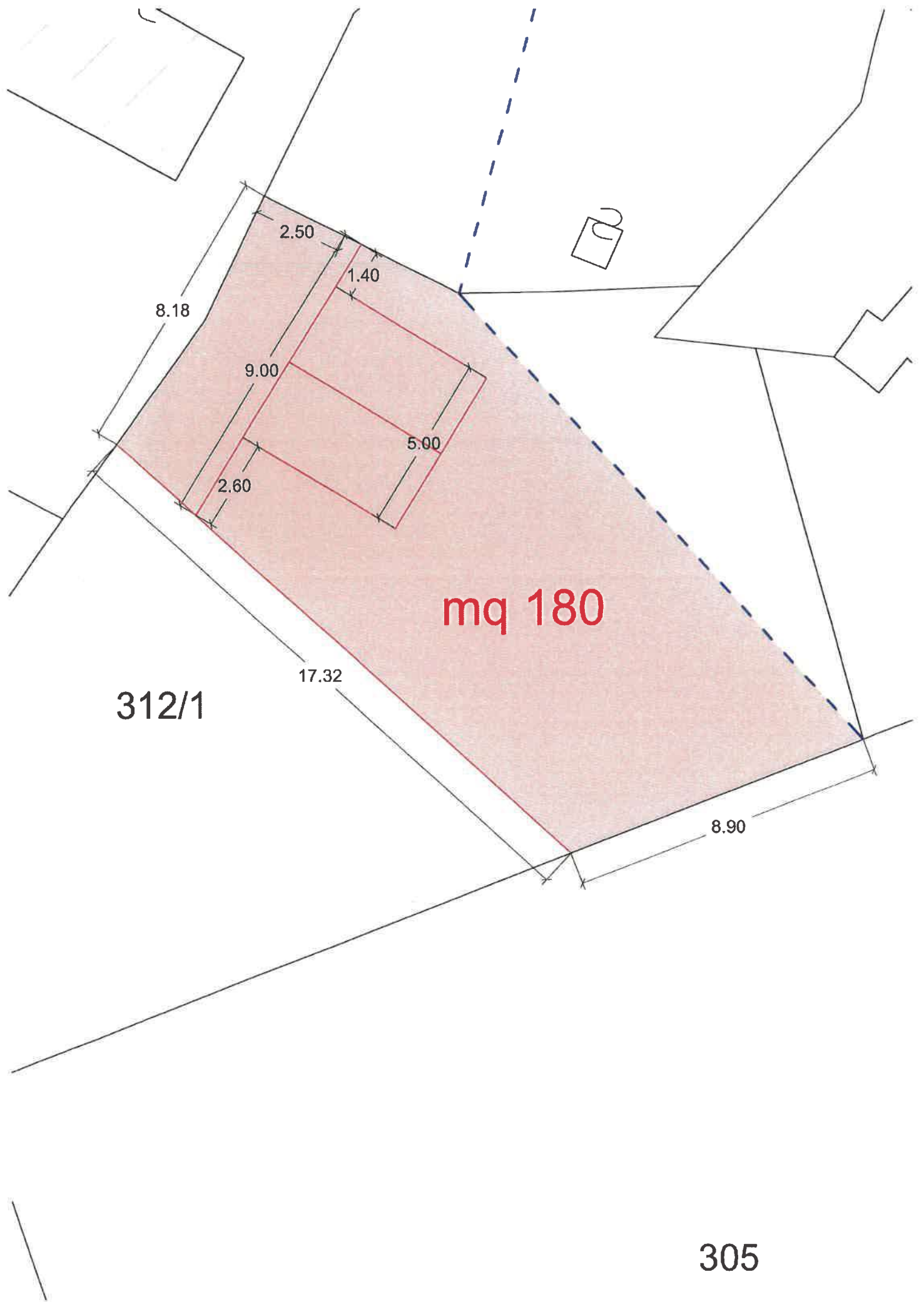
La parte della P.F. 312/1 di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso da Area Agricola (art. 13.4) ad Area a Verde Privato (art. 9.7) , è di circa 180mq come esemplificato nel disegno allegato.

Tale nuova destinazione è fra l'altro già presente nel lotto vicino ai margini di un edificio esistente. Tale modifica, nasce dalla necessità di creare un adeguato andito oltre quello già esistente ma di limitate dimensioni intorno all'edificio e inserito in Centro Storico. Su tale nuovo andito si possono così ricavare anche alcuni posti auto a servizio dell'abitazione raggiungibili da una stradina privata esistente.

La destinazione in Area a verde privato (art. 9.7) garantirebbe la sostanziale inedificabilità e il mantenimento di una destinazione del tutto compatibile con il resto della particella 312/1 e delle altre particelle vicine che rimangono in area agricola (art. 13.4).

Zeno Belligoli

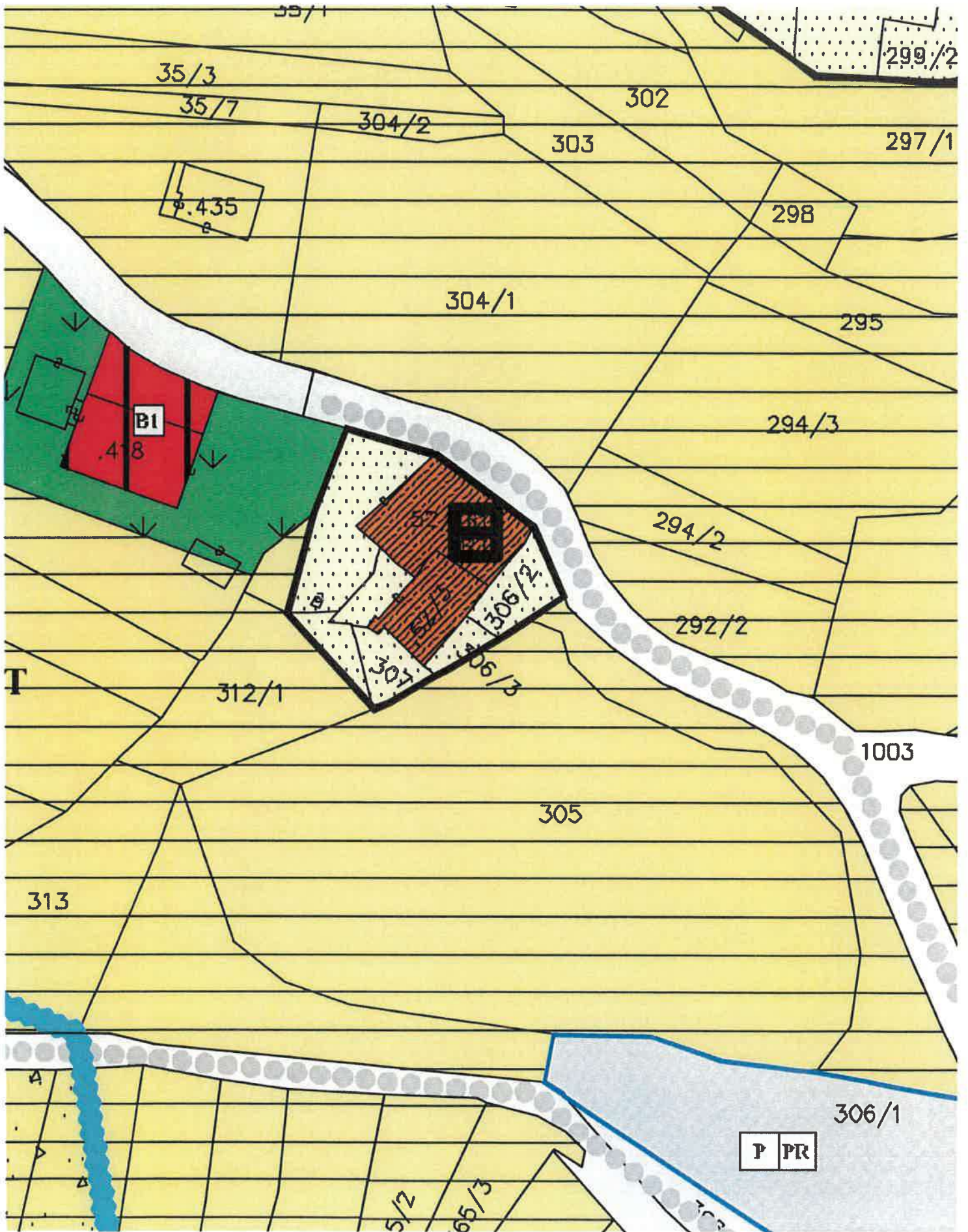


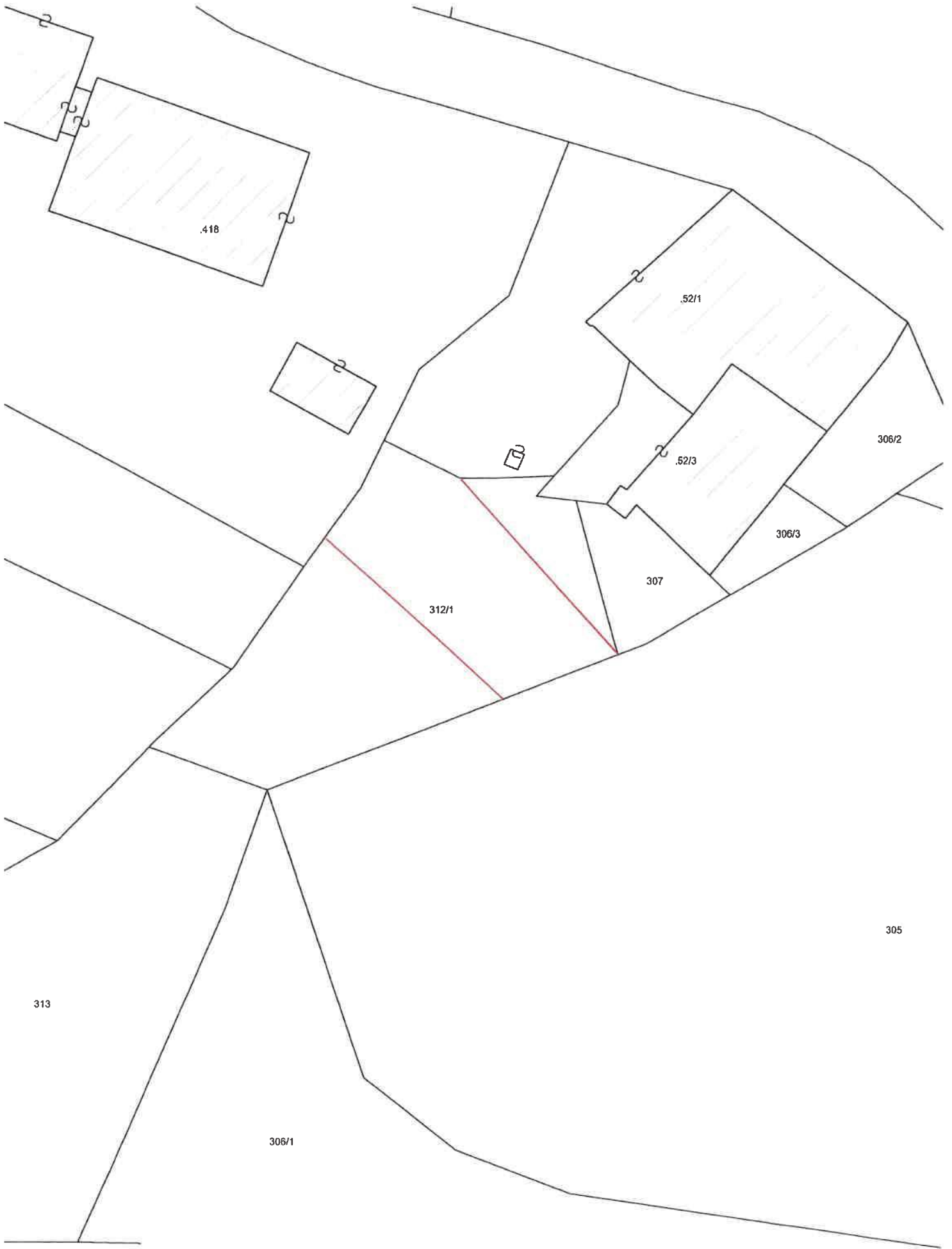


312/1

mq 180

305





Giuliani Josef

Via Pillhof (Frangarto) n. 71

Appiano sulla Strada del Vino (BZ)

giulianibau@gmail.com

Comune di Ruffrè Mendola

Via Maso Lana n.3

38010 Ruffrè-Mendola (TN)

a.c.a. Amministrazione, ufficio tecnico

tecnico@ruffremendola.it

comune@pec.comune.ruffremendola.tn.it

Oggetto:

Variante al P.R.G. del Comune di Ruffrè-Mendola 2025

Si fa riferimento alla mia proprietà p.ed. 477 C.C. Ruffrè. Questa si trova in parte individuata in "Zona agricola di interessa locale" art. 13.4 bis. Si reputa questo parziale inserimento dell p.ed. citata come un possibile errore materiale nella redazione del PRG vigente. In tal senso lo scrivente

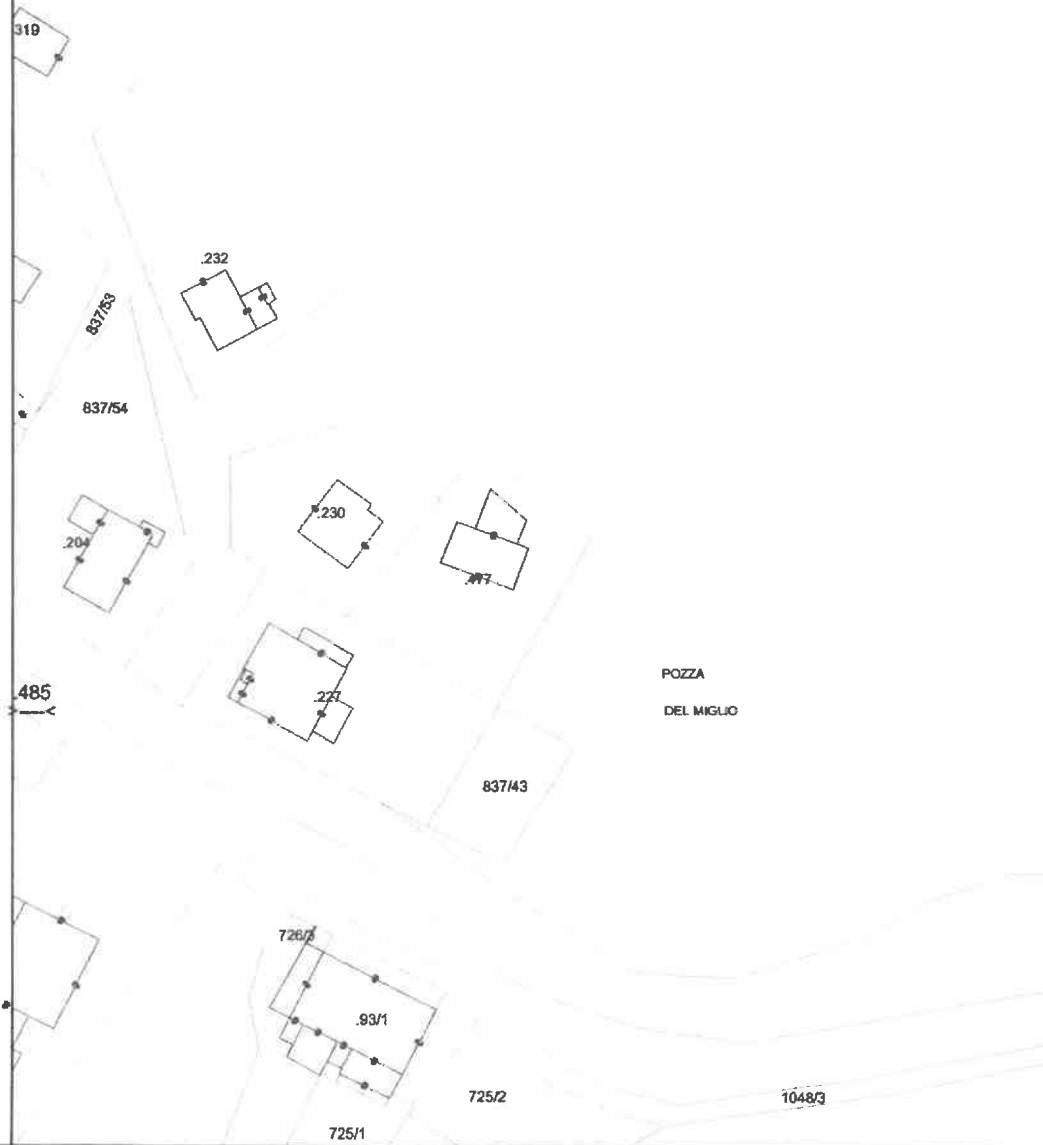
CHIEDE

che l'intera particella edificale 477 C.C. Ruffrè venga inserita come il resto della mia proprietà in art. 9.4 "Area residenziale di ristrutturazione" B2.


Il richiedente

Data 22.07.25

ESTRATTO MAPPA
scala 1:1000



9.3 Ter - Aree di nuova espansione C2

1. Sono aree di nuova espansione, collocate in località Villini dell'Alpe; per esse valgono le previsioni di cui al precedente articolo 9.3 relativo alle aree C1, ma con altezza massima dell'edificio pari a 3 piani, altezza massima dei fronti pari a 5.50 m, ed altezza a metà falda al solo fine del calcolo delle distanze pari a 6.50 m
2. Nelle aree indicate con asterisco ed il riferimento al presente articolo delle NDA il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presenza dei requisiti di cui all'art. 87 comma 4 lett. a) della LP 15/2015 ed alla stipula della convenzione di cui al comma 2 dell'art. 90 della LP 15/2015
3. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche
4. Per tutti i lotti non edificati vale il limite temporale di edificabilità delle aree di cui all'Art. 24 delle presenti NDA

9.4 - Aree residenziali esistenti di ristrutturazione B2 (Aree urbane da qualificare)

Sono aree urbanizzate derivanti principalmente dalla cessione di lotti comunali. Gli edifici sono stati costruiti in maniera disordinata senza una precisa programmazione, le tipologie spesso sono in contrasto con la zona, mancano i garage ed i lotti risultano per lo più saturi.

Al fine di riqualificare paesaggisticamente una zona esistente e razionalizzare gli spazi disponibili è ammesso un incremento di SUN fino a 85 mq per utilizzarlo a piano terra a garage e ai piani superiori ad abitazione.

L'incremento di SUN si intende realizzabile una sola volta, prendendo come riferimento la SUN esistente alla data del 28.06.2001

Valgono comunque le seguenti norme:

- altezza massima dell'edificio: 4 piani
- Altezza massima dei fronti: 7.50 m
- altezza massima a metà falda (al solo fine del calcolo delle distanze): 8.50 m
- Pendenza massima delle falde del tetto: 45%
- Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
- Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale previsti dall'art. 6 e art. 9.
- la realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 57 della LP1/2008 e delle prescrizioni dell'Art. 8 bis delle presenti Norme di attuazione.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.
- Le aree libere sono inedificabili, e sono utilizzabili unicamente per realizzare gli ampliamenti volumetrici permessi ai sensi dei punti precedenti, e per il resto con le stesse modalità e prescrizioni relative alle aree a verde privato di cui all'articolo 9.7 delle presenti norme
- In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di

protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche

9.5 - Abrogato

9.6 - Abrogato

9.7 Aree a Verde Privato.

1. Sono aree di pertinenza di edifici esistenti sia residenziali che alberghieri. Esse potranno essere utilizzate come giardino, orto, parcheggio sia fuori terra che interrato, per la creazione di viabilità pedonale o veicolare, ed in generale per tutte le funzioni connesse con la residenza o l'utilizzo alberghiero; le pavimentazioni dovranno essere limitate alle sole parti strettamente necessarie, mentre il resto dovrà essere sistemato a verde. In tali aree l'edificazione è generalmente vietata anche sotto il livello del terreno, fatta salva la possibilità di costruzione di parcheggi interrati. In questa eventualità, la nuova costruzione dovrà essere collocata interamente al di sotto del piano di spiccato, con la sola eccezione delle rampe di accesso; il solaio superiore sarà di preferenza ricoperto di terra ed inerbato, oppure pavimentato nei limiti di cui sopra.

Gli edifici residenziali esistenti in verde privato potranno essere ampliati, con le seguenti limitazioni:

- l'ampliamento sia finalizzato al recupero o alla creazione di spazi residenziali al sottotetto, e non in aderenza;
- l'altezza massima è fissata in 4 piani, con altezza massima dei fronti di 7.50 m, altezza a metà falda al solo fine del calcolo delle distanze pari a 8.50 m, e pendenza massima delle falde del tetto: 45%; qualora più favorevole rispetto a tale parametro, e unicamente al fine di realizzare locali residenziali al sottotetto, è consentito sopraelevare l'edificio esistente fino a raggiungere l'altezza minima abitabile dei locali del sottotetto, ma comunque con una sopraelevazione massima dei fronti rispetto all'esistente pari a 1.50 m;
- l'incremento di SUN calcolato con riferimento a quello esistente al 28.06.2001, non sia maggiore del 30%







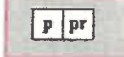





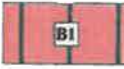


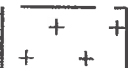










2. Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia anche con gli aumenti di SUN di cui sopra, purchè il sedime dell'edificio ricostruito abbia una superficie minore od uguale a quella dell'edificio preesistente.

E' permesso realizzare le costruzioni accessorie di cui all'Art. 17 bis delle presenti Norme di Attuazione e piccoli manufatti non costituenti volume quali gazebi, case da gioco e simili, nel rispetto della LP 15/2015 e del regolamento Urbanistico Provinciale. Sono consentite le pavimentazioni, le recinzioni, la realizzazione di parcheggi sia fuori terra che interrati, la creazione di percorsi pedonali o veicolari, la posa di cisterne per combustibile, e altre attività della stessa tipologia.

3. Le aree a verde privato che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata della carta di pericolosità sono inedificabili.

4. Le aree a verde privato indicate in cartografia con l'asterisco e con il riferimento al presente comma delle NDA, sono state ricavate dal declassamento di aree edificabili a seguito della richiesta dei proprietari. Per esse, per un periodo di dieci anni a partire dalla data di entrata in vigore della variante al PRG che le istituisce, è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie e di spazi di parcheggio scoperti, oltre che il normale uso a giardino, mentre è vietata la realizzazione dei garage interrati di cui ai



	SHAPE C201_L		SHAPE F601_P
	Art 8.1: Fronte di pregio SHAPE A407_L		Art 14.1: Viabilità locale da potenziare SHAPE F602_P F416_L
	Art 8.1: Nuovi volumi SHAPE A210_P		Art 14.1: Viabilità locale in progetto SHAPE F417_L
	Art 8.1: Parcheggio privato di progetto SHAPE H104_P		Art 14.2: Percorsi pedonali esistenti SHAPE F418_L
	Art 8.1: Strada da interrare in galleria artificiale SHAPE F449_N F450_N F514_P F410_L		Art 14.2: Percorsi pedonali di progetto SHAPE F419_L
	Art 8.1: Rotonda di progetto SHAPE G103_P F424_N		Art 14.2: Piste ciclabili e ciclopedonali SHAPE F420_L
	Art 9.1: Area residenziale esistente B1 SHAPE B101_P		Art 15.2: Fascia di rispetto stradale SHAPE G103_P
	Art 9.2: Area residenziale di completamento B3 SHAPE B103_P		Art 15.3: Attrezzature e servizi cimiteri SHAPE F801_P
	Art 9.3: Area di nuova espansione C1 SHAPE C101_P		Art 15.3: Fascia di rispetto cimiteriale SHAPE G101_P
	Art 9.3 ter: Area di nuova espansione C2 SHAPE C101_P		Art 15.4: Fiumi e torrenti SHAPE Z102_P - Z104_L
	Art 9.4: Area residenziale di ristrutturazione B2 (Aree urbane da qualificare) SHAPE B102_P		Art 16bis: Laghi SHAPE Z101_P
	Art 9.7: Area a verde privato SHAPE H101_P		Art 15.6: Area a tutela archeologica 02 SHAPE Z303_P
	Art 10.1: Area per attr. e serv. civili e ammin. SHAPE F201_P		Art 15.7: Fascia di rispetto infrastrutturale tecnologico SHAPE G105_P
	Art 10.2: Area per verde pubblico SHAPE F301_P		Impianto per radiofrequenza SHAPE F808_N

Spett.le
Amministrazione Comunale
di Ruffrè-Mendola
Ufficio Tecnico
Via Maso Lana 3
38010 Ruffrè-Mendola (TN)

Appiano, 17/07/2025

OGGETTO: Domanda di Variante al PRG Comunale

In riferimento all'avviso di Variante al PRG prot 2106/6.1 di data 18.06.2025, il Sottoscritto Hannes Ebner, nato a Bolzano (BZ) il 10.09.1970, residente ad Appiano (BZ), Via Johann Georg Platzer n. 54, in qualità di proprietario delle pp.ff. 477, 478 e 480/7 in C.C. Ruffrè, e di comproprietario della p.f. 480/4 in C.C. Ruffrè, con la presente richiede alcune modifiche al PRG di Ruffrè-Mendola, sotto descritte:

- Estensione perimetro in cui è possibile realizzare case per tempo libero e vacanza, comprendendo tutta l'estensione edificabile della p.f. 478;
- Aumento della volumetria per casa per tempo libero e vacanza, in modo da consentire la realizzazione sulle pp.ff. 480/4 e 478 di un totale di due piccoli edifici monofamiliari da destinare a casa per tempo libero e vacanza.

Si allegano la planimetria del PRG attualmente vigente ed una planimetria schematica con indicato l'ampliamento del perimetro per case per tempo libero e vacanza richiesto.

Confidando in un positivo accoglimento della presente domanda, porgo distinti saluti.

Il Richiedente

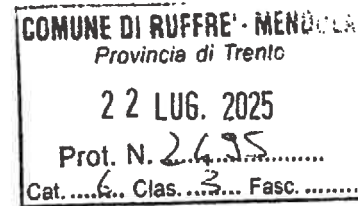
Hannes Ebner



Spett.le

COMUNE DI RUFFRE' – MENDOLA

Ruffrè – Mendola, 21 luglio 2025



Oggetto: Richiesta variazione PRG comunale

La sottoscritta Larcher Angela, residente nel Comune di Ruffrè – Mendola in Via Maso Vallette n. 14 proprietaria della p.ed. 499 in C.C. Ruffrè, richiede con la presente l'inserimento nella variante al Piano Regolatore Generale comunale, di prossima formazione, dell'intera superficie relativa alla p.ed. 499 medesima in zona edificabile (attualmente tale p.ed. risulta inserita a PRG in parte in zona edificabile ed in parte in zona a verde privato), con gli stessi parametri della zona di lotto già edificata.

Tale richiesta è formulata per consentire futuri ampliamenti a favore del proprio nucleo familiare.

Sperando in un positivo accoglimento della richiesta, porgo cordali saluti.

Angela Larcher


Ruffré-Mendola, lì 26 giugno 2025

Spettabile Amministrazione Comunale
di Ruffré-Mendola
Via Maso Lana, 3
38010 Ruffré-Mendola (TN)

**OGGETTO: Variante al Piano Regolatore Generale.
Richiesta modifica destinazione particella edificiale.**

Il sottoscritto LARCHER BRUNO, Codice Fiscale LRCBRN51A20C380G, residente in RUFFRE'-MENDOLA, via Maso Costa n. 6 in qualità di proprietario della p.ed. 13/2, in C.C. Ruffré

CHIEDE

a Codesta spettabile Amministrazione che, con la prossima variante al Piano Regolatore Generale, venga accolta la richiesta di modificazione della destinazione urbanistica della citata particella, da "**R2 RISANAMENTO CONSERVATIVO**", come attualmente classificata dallo strumento urbanistico, in "**R3 RISTRUTTURAZIONE**".

La richiesta viene formulata in quanto l'edificio non presenta più le caratteristiche per essere qualificato in categoria R2 per le motivazioni di seguito esposte.

- Il fabbricato è parzialmente crollato e non presenta più le caratteristiche originarie con particolare riferimento alla definizione della tipologia architettonica e alla permanenza dei caratteri formali tradizionali.
- Attualmente esistono solo le murature perimetrali che si trovano in precarie condizioni di stabilità avendo subito cedimenti importanti ben evidenziati dalle numerose fessurazioni che si riscontrano su tutti i lati dell'edificio. Qualsiasi intervento di recupero supera le soglie di ammissibilità del risanamento conservativo rientrando nella definizione di ristrutturazione edilizia, secondo la normativa vigente. Le opere necessarie al recupero dell'edificio lo devono modificare infatti in modo significativo, superando i limiti di intervento stabiliti per il risanamento, come ad esempio la modifica dell'impianto strutturale e la distribuzione interna attualmente inesistente.

Distinti saluti.



In fede

Firma manoscritta di Larcher Bruno.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



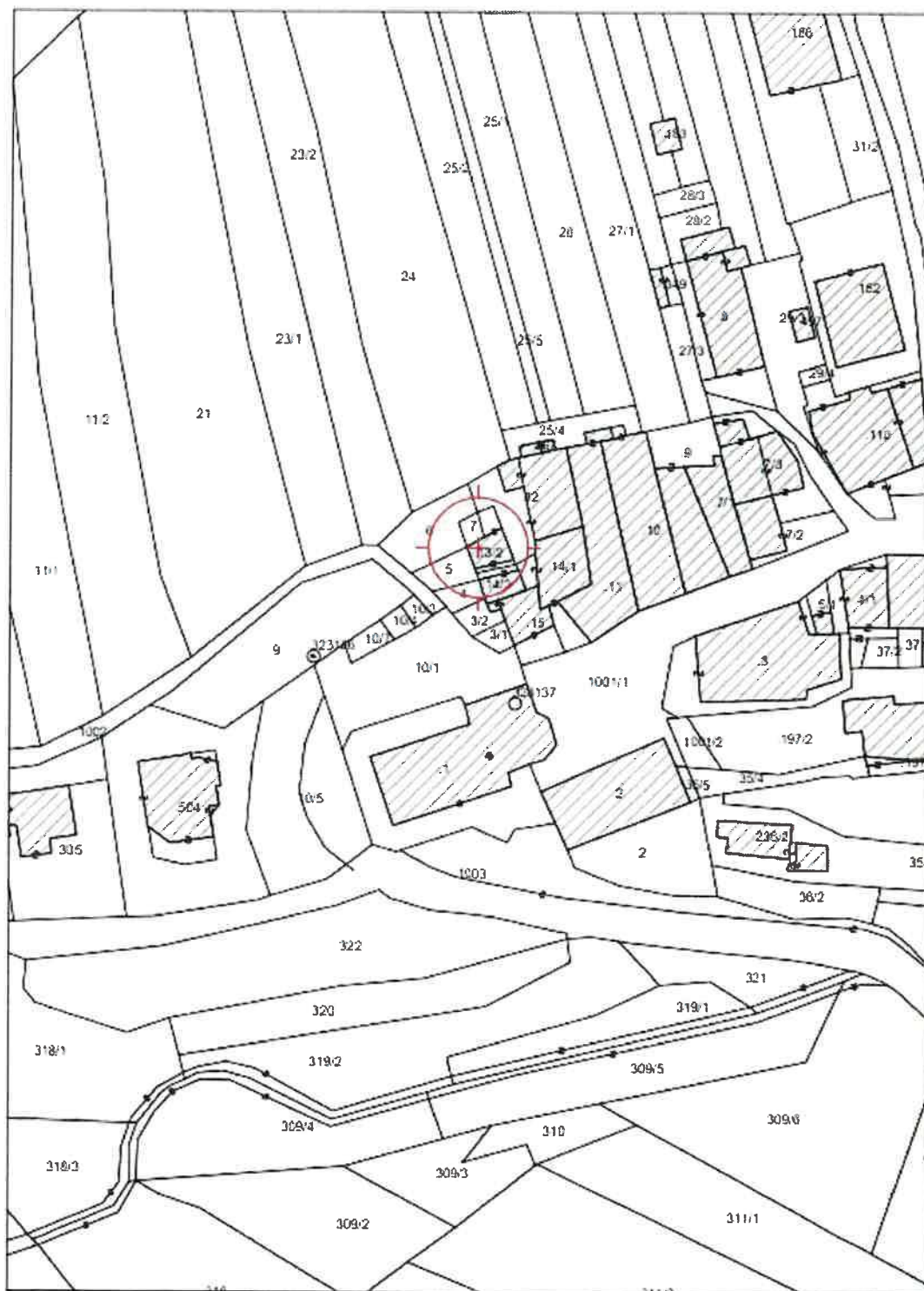




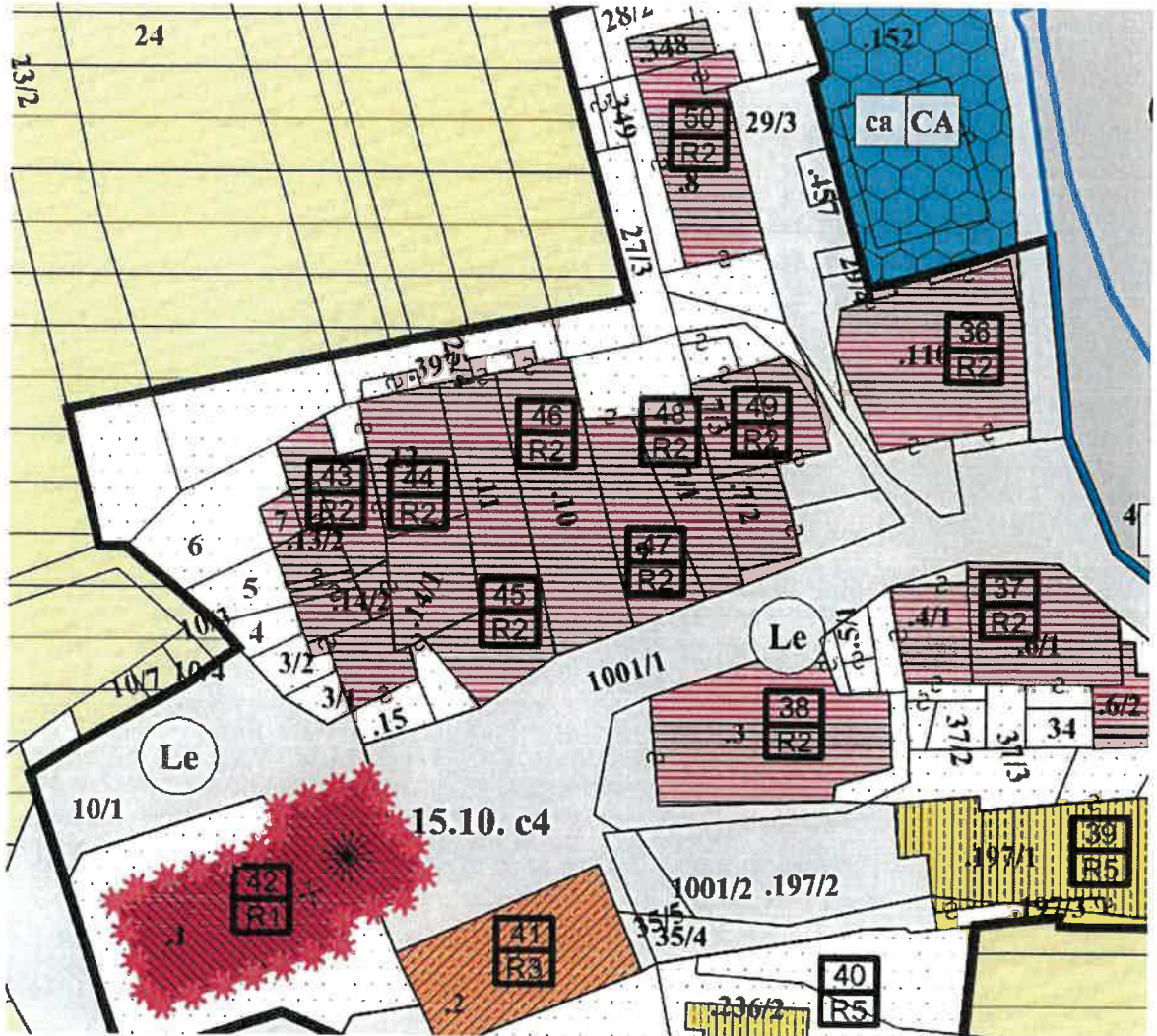
ESTRATTO MAPPA



C.C. Ruffrè
Scala 1:1000



ESTRATTO CARTOGRAFICO DEL PRG



LEGENDA DEL PRG



Confine comunale

SHAPE Z403_P



Art. 8: Insediamento storico

SHAPE A101_P



Art 8 comma 5: Area libera del centro storico

SHAPE A401_P



Art 8: R1 - Restauro

SHAPE A203_P



Art 8: R2 - Risanamento conservativo

SHAPE A204_P



Art 8: R3 - Ristrutturazione edilizia

SHAPE A205_P



Art 8: R5 - Demolizione con ricostruzione

SHAPE A207_P



Art. 8.1: Allineamento obbligatorio

SHAPE C201_L



Art 8.1: Fronte di pregio

SHAPE A407_L

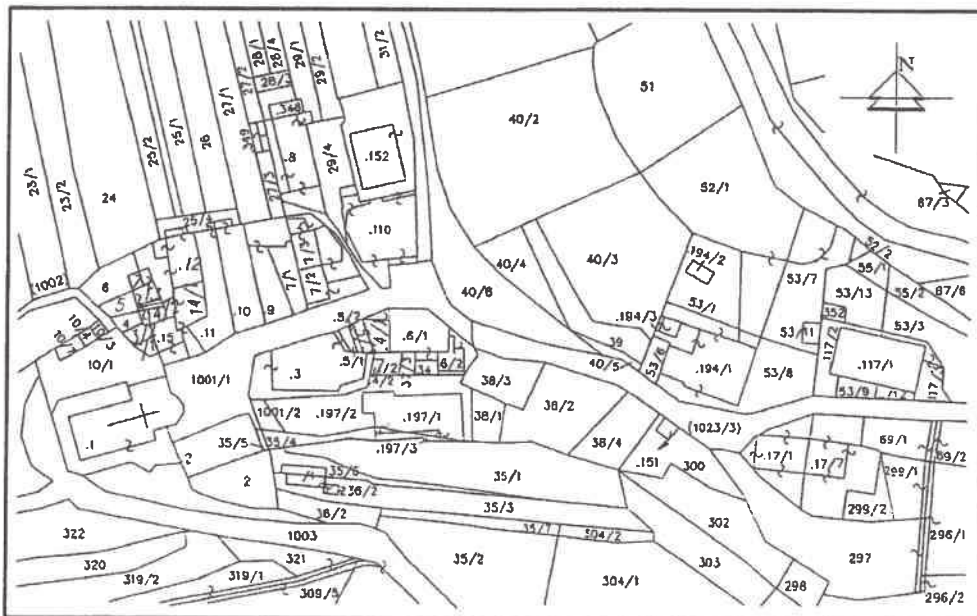
COMUNE DI RUFFRE' - PROVINCIA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE
 - ZONE DI CONSERVAZIONE -

SCHEDATURA DEI MANUFATTI
 E DEI SITI DI RILIEVO

NUMERO EDIFICIO 43	P.ED. 15-12-14/2-13 F.M. 9
COMPENSORIO - C6 -	
Comune Amministrativo - RUFFRE' -	Comune Catastale - RUFFRE' -
Località : MASO COSTA	Data di Rilievo : 1998
Categoria di Piano Precedente: - C -	Categoria di Piano Prevista: Ra

ESTRATTO MAPPA



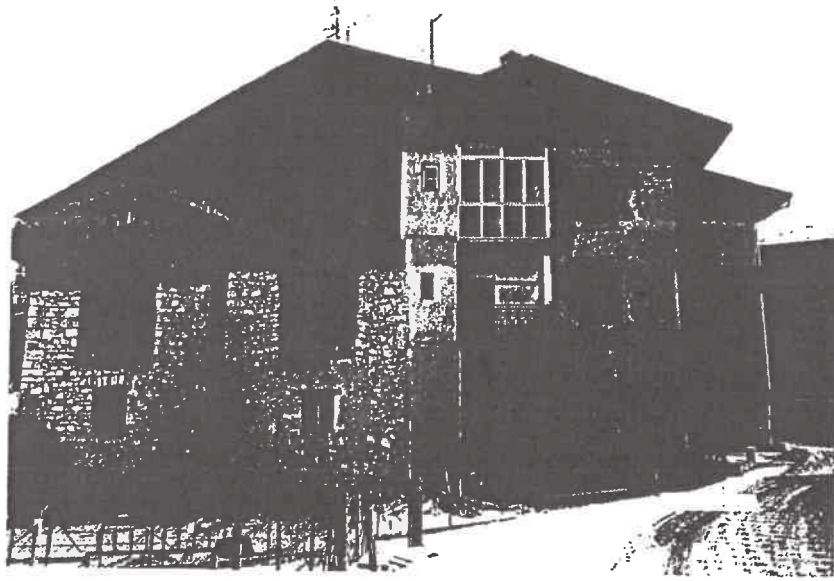
ANALISI EDIFICIO

1	Tipologia funzionale: Edificio prevalentemente residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Edificio produttivo <input type="checkbox"/> Edificio speciale <input type="checkbox"/> Stalle <input type="checkbox"/>	Baite <input type="checkbox"/> Malghe <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>												
2	Epoca di costruzione:	Anteriore al 1860 <input type="checkbox"/> Tra il 1860 e il 1939 <input checked="" type="checkbox"/> Posteriore al 1939 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>												
3	Tipologia Architettonica Storica:	Alta definizione <input checked="" type="checkbox"/> Media definizione <input type="checkbox"/> Bassa definizione <input type="checkbox"/> Nessuna definizione <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>												
4	Permanenza dei caratteri formali tradizionali:	Volumetrici originali <input checked="" type="checkbox"/> Costruttivo <input checked="" type="checkbox"/> Complementari <input type="checkbox"/> Decorativi <input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> </table> Totale <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0	<input type="checkbox"/>	2	1	<input type="checkbox"/>	2	1
<input checked="" type="checkbox"/>	1	0													
<input checked="" type="checkbox"/>	1	0													
<input type="checkbox"/>	2	1													
<input type="checkbox"/>	2	1													
5	Degrado:	Nullo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Elevato <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>												
6	Grado di utilizzo:	Utilizzato <input type="checkbox"/> Sottoutilizzato <input checked="" type="checkbox"/> In stato di abbandono <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>												
7	Spazi di pertinenza:	Alta qualità <input type="checkbox"/> Media qualità <input checked="" type="checkbox"/> Bassa qualità <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>												
8	Vincoli Legislativi:														
9	Categoria di intervento prevista dal Piano Precedente: <u>-C-</u>														
10	Note:														

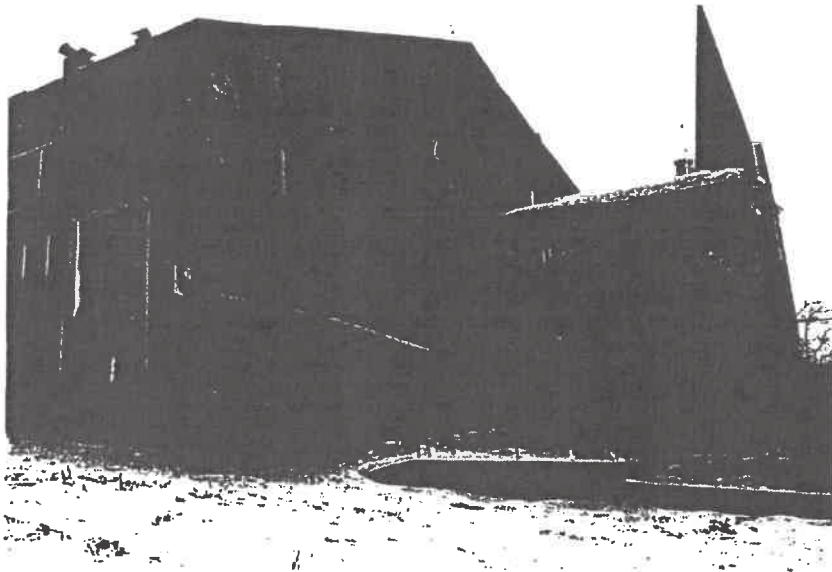
PROGETTO:

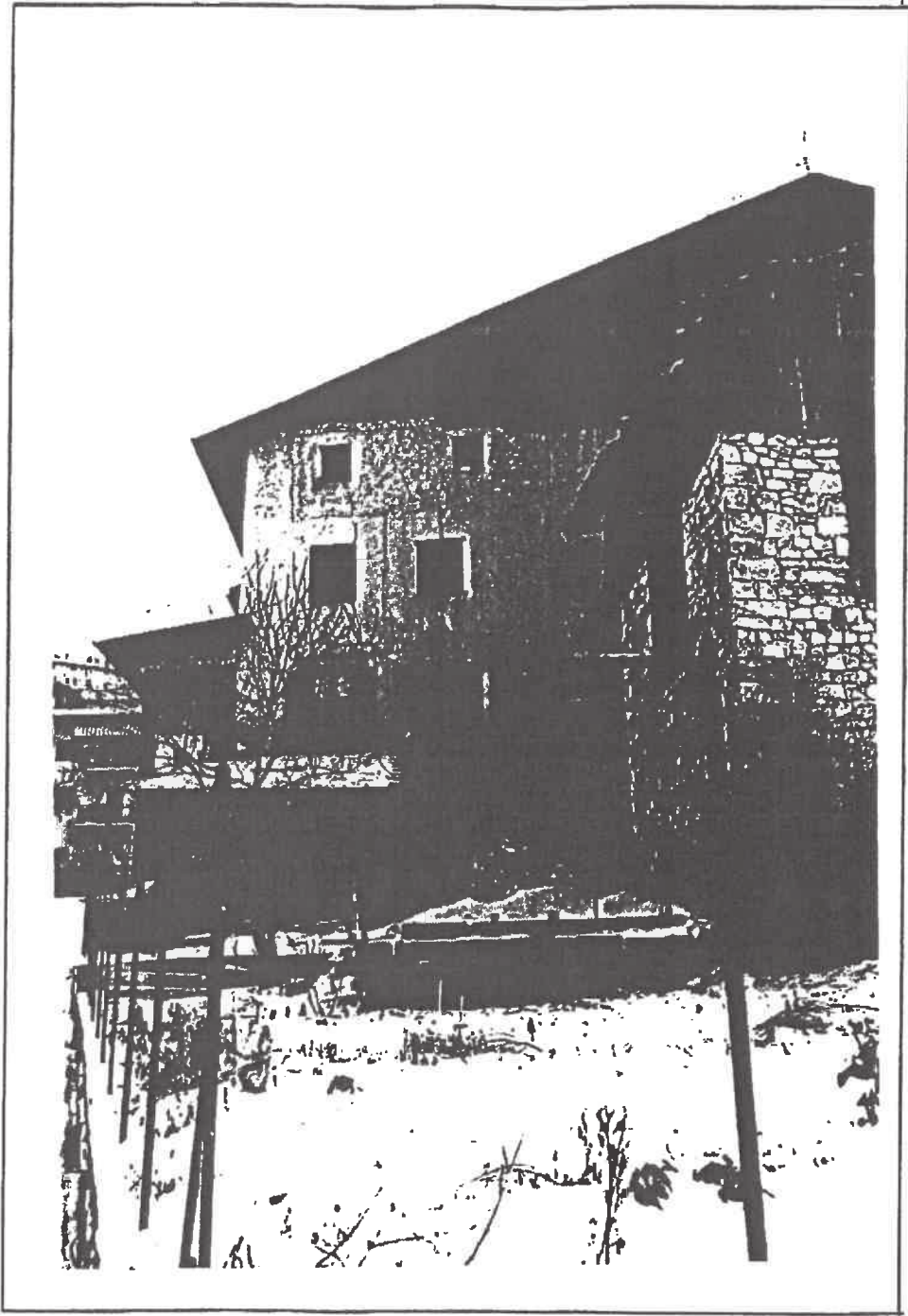
11	Categoria di intervento prevista: <u>RISANAMENTO CONSERVATIVO -R2-</u>
12	Vincoli Particolari: Tipo di Vincolo:..... Oggetto di Vincolo:.....
13	Categoria di intervento per gli spazi di pertinenza: <u>-R2-</u>

Documentazione Fotografica n°1.



Documentazione Fotografica n°2.





Ruffrè 16/07/2025

COMUNE DI RUFFRE' - MENDOLA Provincia di Trento		
22 LUG 2025		
Prot. n.	2694/A	
Cat.	Class. 6.1	Fasc. 2025-1

Alla rispettabile Amministrazione
del Comune di Ruffrè-Mendola

OGGETTO: Richiesta variazione P.R.G.

Noi sottoscritti Larcher Giuseppe nato a Cavareno il 28/06/1948 C.F. LRCGPP48H28C380T e Seppi Carmen nata a Cavareno il 27/09/1952 C.F. SPPCMN 52P67C380S, residenti a Ruffrè-Mendola in Via Maso Costa 24, in qualità di proprietari della p.f. 309/6 C.C. Ruffrè siamo gentilmente a richiedere in occasione della variante al P.R.G. la variazione di parte della suddetta particella da area agricola a verde privato.

Tale richiesta nasce dalla necessità di realizzare alcuni posti macchina a servizio della nostra abitazione sita sull'adiacente p.ed. 418 C.C. Ruffrè (Via Maso Molini 1)

Si allega alla presente l'inquadramento catastale dell'area con evidenziata la p.f. in oggetto e la cartografia indicante l'attuale destinazione urbanistica con, tratteggiata in rosso, la proposta di variazione

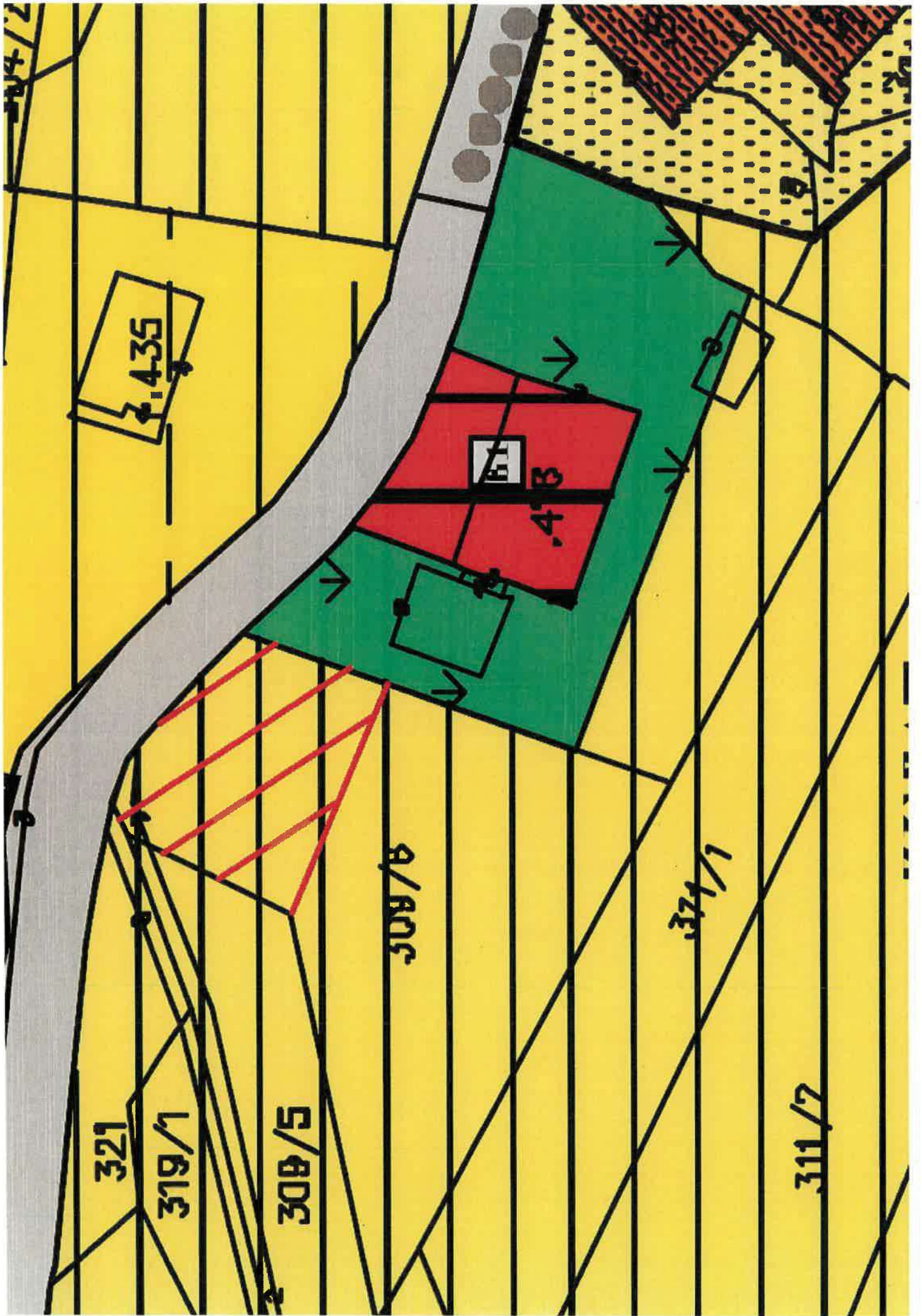
Sperando in un positivo accoglimento della nostra richiesta porgiamo distinti saluti.

Larcher Giuseppe



Seppi Carmen





Spett.
Comune di Ruffrè-Mendola
Via Maso Lana n.3
38010 RUFFRE-MENDOLA, TN

**RICHIESTA MODIFICA REGOLAMENTAZIONE
CENTRO STORICO**

Al Sig. Sindaco del Comune di Ruffrè-Mendola

Il sottoscritto:

Larcher Giuseppe, nato a Cles (TN) il 31.08.1957 cod. fiscale LRCGPP57M31C794Y, in qualità di PROPRIETARIO della particella P.F. 73 PM 2 in C.C. Ruffrè,

CHIEDE

La **variazione della regolamentazione del centro storico per consentire l'utilizzo del materiale alluminio nelle finestre e parapetti**, garantendo comunque un'estetica coerente e tipica di un centro storico utilizzandolo nei colori finto legno o bianco.

la richiesta è stata inoltrata pensando all'utilizzo di materiali "moderni" innovativi dal punto di vista manutentivo delle opere.

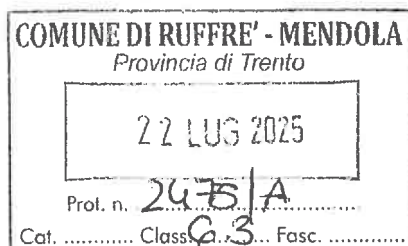
Certi di una vostra accettazione e riscontro della richiesta e disponibile per eventuali chiarimenti porgiamo distinti saluti.

Data: 21 luglio 2025.

Il Richiedente.

Larcher Giuseppe

.....Larcher Giuseppe.....



Centro storico di Ruffrè-Mendola



Spett.
Comune di Ruffrè-Mendola
Via Maso Lana n.3
38010 RUFFRE-MENDOLA, TN



Edificio P.ed. 73
Via Maso Giordani 25
Ruffrè-Mendola
38010 (Trento)

**RICHIESTA MODIFICA DESTINAZIONE
URBANISTICA PARTICELLA P.ED. 73 IN C.C.
RUFFRÈ**

Al Sig. Sindaco del Comune di Ruffrè-Mendola

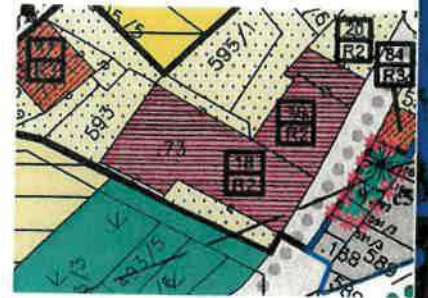
I sottoscritti:

Larcher Elena, nata a Trento (TN) il 05.06.1990 cod. fiscale LRCLNE90H45L378E, in qualità di PROPRIETARIA della particella P.F. 73 PM 3 in C.C. Ruffrè,

Larcher Giuseppe, nato a Cles (TN) il 31.08.1957 cod. fiscale LRCGPP57M31C794Y, in qualità di PROPRIETARIO della particella P.F. 73 PM 2 in C.C. Ruffrè,

Fiemozzi Ester, nata a Denno (TN) il 04.03.1950 cod. fiscale FMZSTR50Co4D273Q, in qualità di PROPRIETARIA della particella P.F. 73 PM 1 e 4 in C.C. Ruffrè,

Larcher Ezio, nato a Ruffrè (TN) il 20.11.1950 cod. fiscale LRCZEI50S20H634A, in qualità di PROPRIETARIO della particella P.F. 73 PM 1 e 4 in C.C. Ruffrè



CHIEDONO

La variazione della destinazione urbanistica, della P.ed. 73

**DA: INSEDIAMENTO STORICO CON VINCOLO R2 –
risanamento conservativo**

**A: INSEDIAMENTO STORICO CON VINCOLO R3 –
ristrutturazione edilizia**

Certi di una vostra accettazione e riscontro della richiesta e disponibile per eventuali chiarimenti porgiamo distinti saluti.

Si allegano: mappa catastale e P.R.G. attuale

Data: 17 luglio 2025.

I Richiedenti.

Larcher Elena

Larcher Elena

Larcher Giuseppe

Larcher Giuseppe

Fiemozzi Ester

Fiemozzi Ester

Larcher Ezio

Larcher Ezio





geom. Seppi Cristian

Studio Tecnico geom. Seppi Cristian

Maso Costa n.21

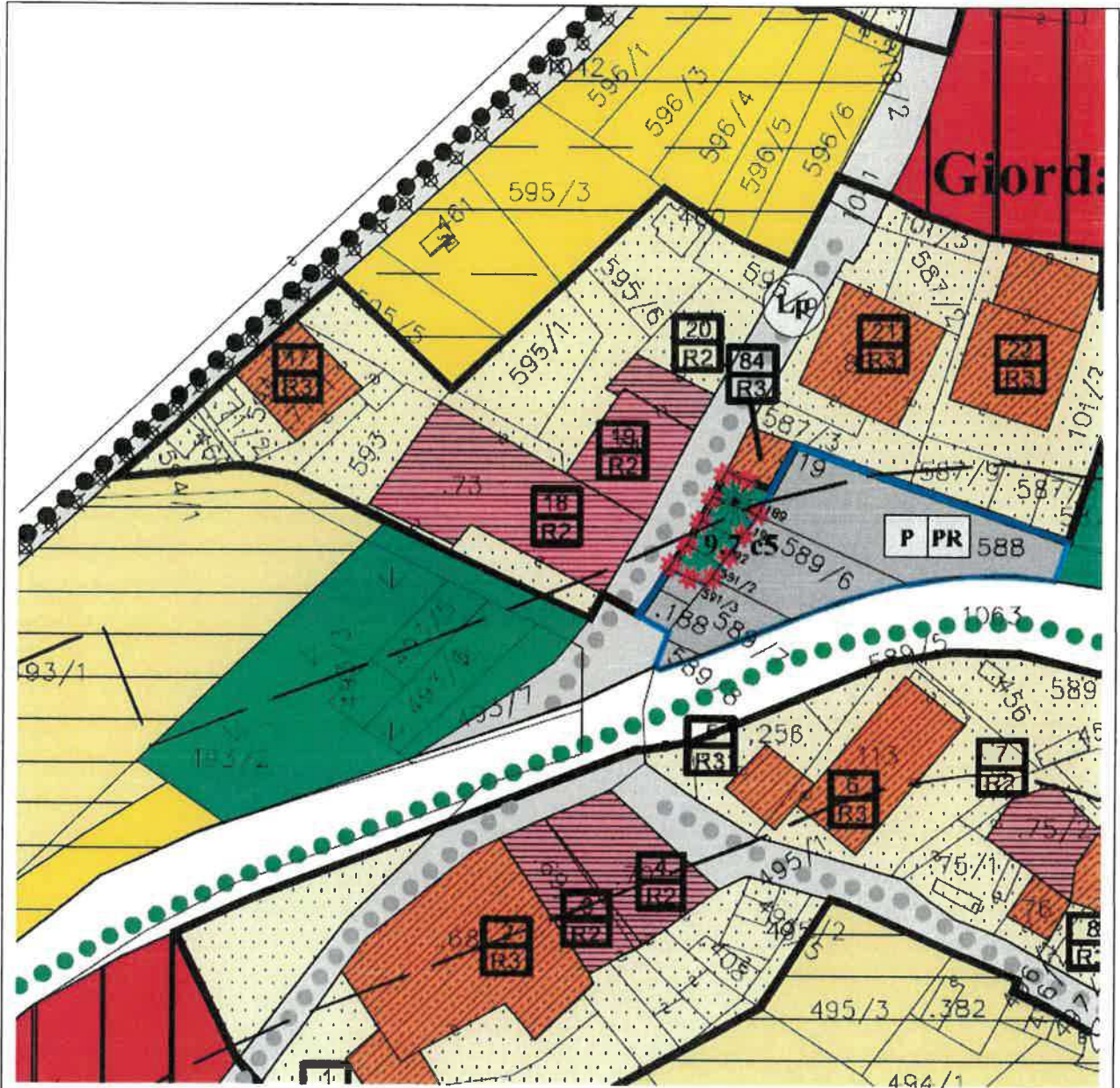
Ruffrè-Mendola

tel: +39 339 2117274

fax: +39 0463 631029

e-mail: cristian.seppi@gmail.com

ESTATTO PIANO REGOLATORE GENERALE



Estratto del Piano regolatore in vigore dal 15/05/2020 del comune di Ruffrè-Mendola, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 531 del 30.04.2020



OGGETTO: Richiesta modifica destinazione urbanistica particella
P.F. 374 in C.C. Ruffrè

Al Sig. Sindaco del Comune di Ruffrè-Mendola

Il sottoscritto Larcher Mario, nato a Cavareno (TN) il
10.04.1947 cod. fiscale LRCMRA47D10C380L, residente in
Ruffrè-Mendola (TN), Via Maso Seppi n. 12, nella sua qualità di
PROPRIETARIO della particella P.F. 574/1 in C.C. Ruffrè PT 927,

CHIEDE

La variazione della destinazione urbanistica, della P.F. 574/1

DA:

AREA AGRICOLA Art. 13.4 e AREA AGRICOLA di rilevanza locale
Art. 13.4bis

A

VERDE PRIVATO art. 9.7.

la richiesta è stata inoltrata pensando ad un ragionevole uso di un
terreno nelle vicinanze della sua abitazione P.ed. 393 in ragione
della necessità dello scrivente di realizzare un'area pertinenziale,
si allega mappa catastale per l'individuazione precisa della
particella ed estratto P.R.G. vigente.

Si allegano:

- Mappa catastale
- P.R.G.

Data: 30 giugno 2025.

Il Richiedente.

ESTRATTO DI MAPPA

C.C. RUFFRE'
Foglio mappa n° 8
Scala 1:1000



0 10 20 30 40 50
SCALA METRI



FORMATO FOGLIO A4 210x297

Studio geom. Seppi Cristian



OGGETTO
FRAZIONAMENTO P.F. 574 IN C.C. RUFFRE'

ELABORATO
ESTRATTO MAPPA

TAVOLA
01 MAPPA

Maso Costa n.21 Ruffrè-Mendola Tel: 339-2117274
e-mail: cristian.seppi@gmail.com

PROGETTISTA

geom. Seppi Cristian

scala
1:1000
protocollo
2023-0031
revisione
00
data
21/03/2023



geom. Seppi Cristian

Studio Tecnico geom. Seppi Cristian

Maso Costa n.21

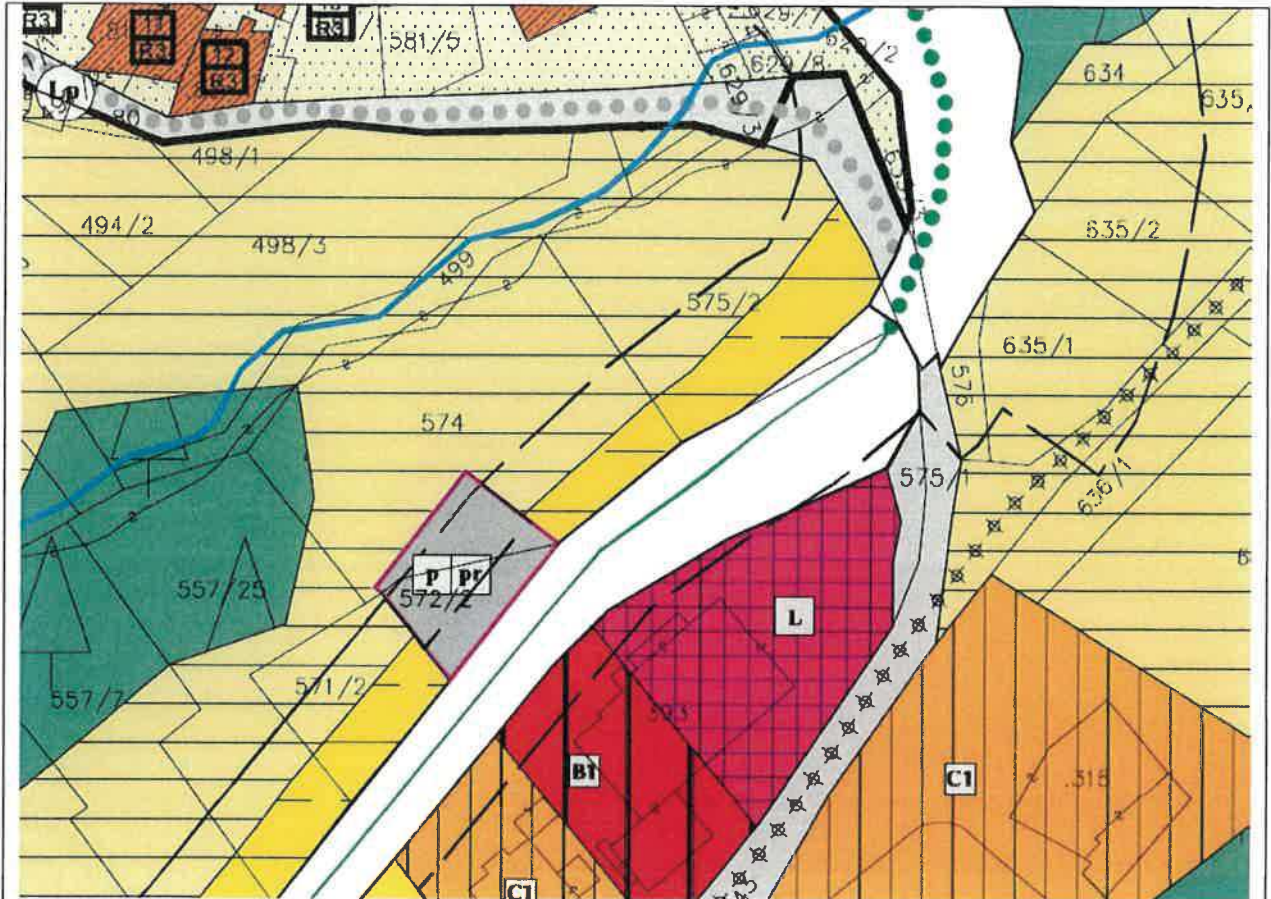
Ruffrè-Mendola

tel: +39 339 2117274

fax: +39 0463 631029

e-mail: cristian.seppi@mscpi.com

ESTATTO PIANO REGOLATORE GENERALE



Estratto del Piano regolatore in vigore dal 15/05/2020 del comune di Ruffrè-Mendola, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 531 del 30.04.2020

Ruffrè-Mendola
Lana n.3
RUFFRE-MENDOLA, TN

**RICHIESTA MODIFICA DESTINAZIONE
URBANISTICA PARTICELLA P.ED. 74 IN C.C.
RUFFRÈ**

Al Sig. Sindaco del Comune di Ruffrè-Mendola

Il sottoscritto:

Larcher Renzo, nato a Cavareno (TN) il 25/12/1950 cod. fiscale
LRCRNZ50T25C380S, in qualità di PROPRIETARIO della
particella P.F. 74 PM 1 e 2 in C.C. Ruffrè,

CHIEDE

La variazione della destinazione urbanistica, della P.ed. 74

**DA: INSEDIAMENTO STORICO CON VINCOLO R2 –
risanamento conservativo**

**A: INSEDIAMENTO STORICO CON VINCOLO R3 –
ristrutturazione edilizia**

Certo di una vostra accettazione e riscontro della richiesta e
disponibile per eventuali chiarimenti porgo distinti saluti.

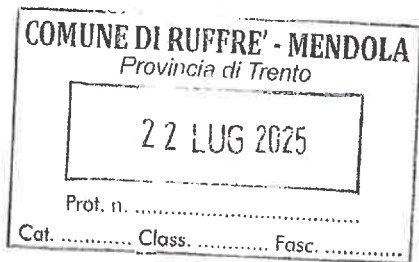
Si allegano: mappa catastale e P.R.G. attuale

Data: 17 luglio 2025.

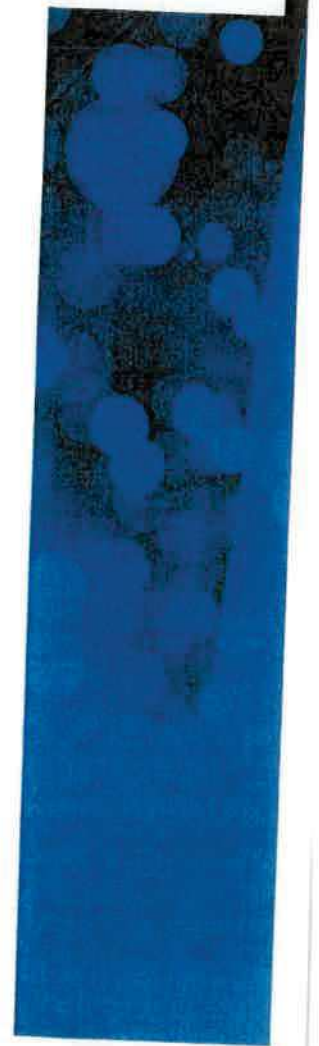
I Richiedente.

Larcher Renzo

Larcher Renzo



Edificio P.ed. 74
Via Maso Giordani 27
Ruffrè-Mendola
38010 (Trento)



ESTRATTO DI MAPPA

C.C. RUFFRE'
Foglio mappa n° unico
Scala 1:1000



0 10 20 30 40 50
SCALA METRI



FORMATO FOGLIO A4 210x297

Studio geom. Seppi Cristian



OGGETTO

ELABORATO

ESTRATTO MAPPA

TAVOLA

scala
1:1000

protocollo

PROGETTISTA

Maso Costa n.21 Ruffrè-Mendola Tel: 339-2117274
e-mail: cristian.seppi@gmail.com

geom. Seppi Cristian

revisione
dicembre 2024
data



geom. Seppi Cristian

Studio Tecnico geom. Seppi Cristian

Maso Costa n.21

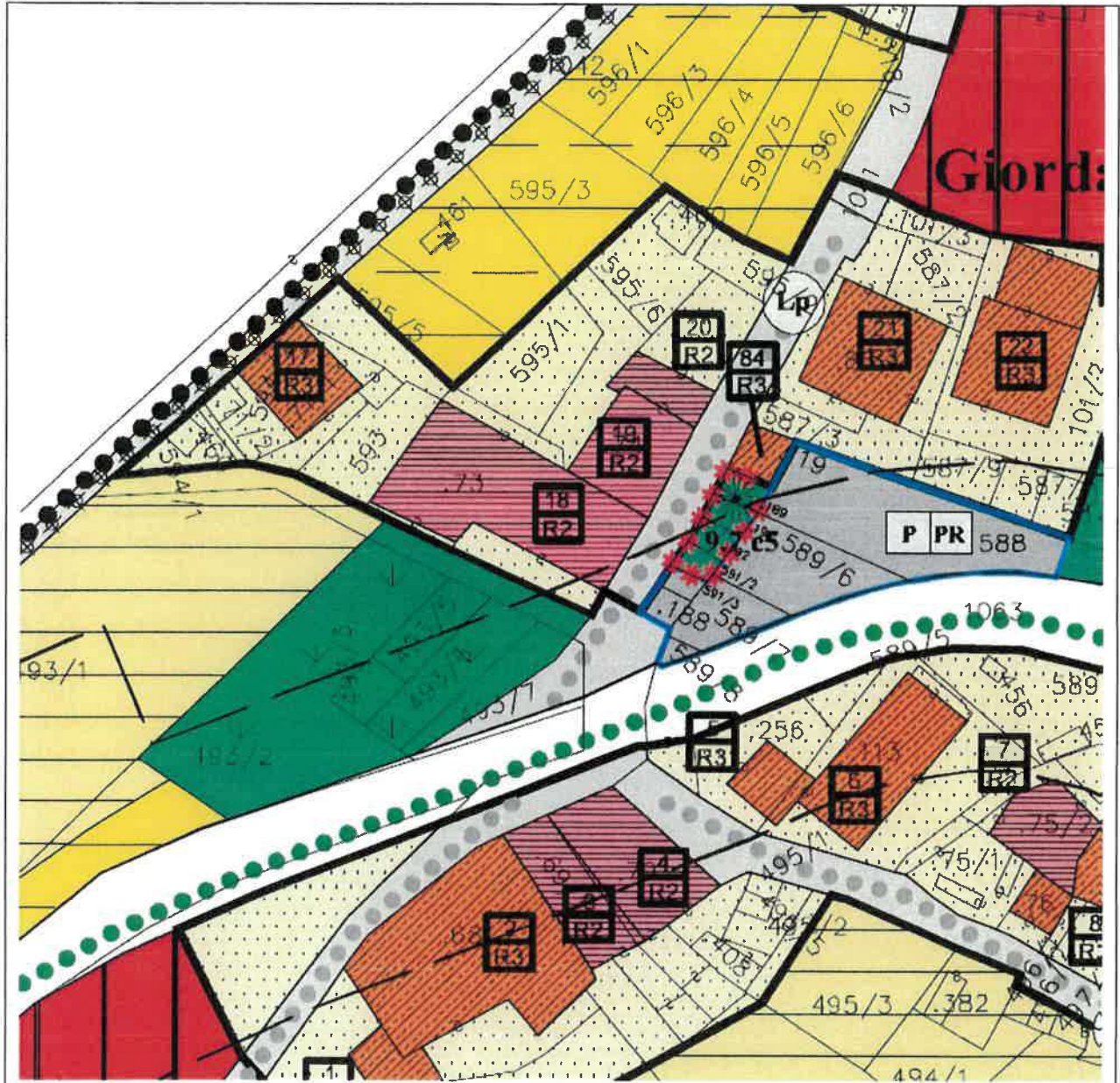
Ruffrè-Mendola

tel: +39 339 2117274

fax: +39 0463 631029

e-mail: cristian.seppi@gmail.com

ESTATTO PIANO REGOLATORE GENERALE



Estratto del Piano regolatore in vigore dal 15/05/2020 del comune di Ruffrè-Mendola, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 531 del 30.04.2020



Spettabile Comune Ruffrè Mendola

Maso Lana

Oggetto: Monica Maffei/ domanda di cambio di destinazione urbanistica

Con la presente io sottoscritta, Monica Maffei, nata a Bolzano il 02.12.1969 e residente in Ruffrè-Mendola, via Bolzano 1, chiedo gentilmente il cambio di destinazione urbanistica in residenziale esistente B1 delle seguenti particelle fondiari di mia proprietà, site in contesto urbanizzato:

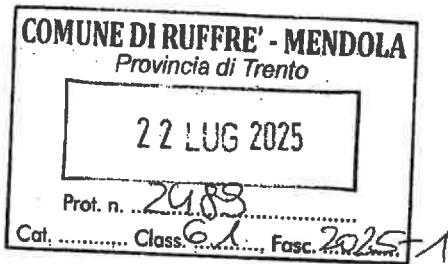
- P.F. 118/2 del C.C Ruffrè di mq 207,00 attualmente localizzata in verde privato;
- P.F. 118/3 del C.C Ruffrè di mq 546,00 attualmente localizzata in area agricola locale

Rimango in attesa di gentile riscontro e porgo

Cordiali saluti



Ruffrè, 24.06.2025



Ruffré - Mendola, 22 luglio 2025

Al Signor Sindaco
Comune di Ruffré - Mendola
Ufficio Urbanistica
Via Maso Lana 3
38010 Ruffré - Mendola (TN)

Oggetto: Richiesta di destinazione a "Residenza ordinaria" degli alloggi realizzabili all'interno della P.ED. 134 del C.C. di Ruffré.

Egr. Sig. Sindaco, i sottoscritti

Vito Molignoni

Amministratore unico e legale rappresentante della Molignoni & Partners s.r.l.s.

Con sede in Via Maso Cristini 1/a

38010 Ruffré - Mendola (TN)

Codice Fiscale e P.IVA: 02550570226

Tel: 348 8074727

Email: vito.molignoni@gmail.com

Proprietario della P.M. 1 (piano terra) della P.ED. 134 C.C. Ruffré

e

Gianni Seppi

Località Passo Mendola 42

38010 Ruffré - Mendola (TN)

Codice Fiscale: SPPGNN54P26C794N

Tel: 338 1423197

Email: gianniseppi@yahoo.it

Proprietario della P.M. 2 (primo piano) della P.ED. 134 C.C. Ruffré

con la presente

CHIEDONO

di valutare la possibilità di destinare gli alloggi realizzabili all'interno della P.ED. 134 a "Residenza ordinaria", anziché mantenerli vincolati alla sola funzione accessoria prevista per le aree classificate come "Aree miste terziarie e direzionali" nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG).

La richiesta si fonda sulle seguenti considerazioni:

1. L'immobile è attualmente classificato come "Area mista terziaria e direzionale", secondo quanto stabilito dal vigente PRG

2. L'edificio è suddiviso in due unità distinte: PM 1 (piano terra), di proprietà della società Mognioni & Partners s.r.l.s., e PM 2 (primo piano), di proprietà del Sig. Gianni Seppi
3. L'art. 11.2 delle Norme di Attuazione del PRG consente, per tali aree, la realizzazione di un alloggio per ciascun proprietario o custode dell'attività; pertanto, risultano ammissibili un alloggio al piano terra e uno al primo piano
4. Entrambi i proprietari gestiscono attività commerciali attive da tempo al Passo Mendola, coinvolgendo stabilmente anche le rispettive famiglie. Durante la stagione estiva e invernale, si presenta frequentemente la necessità di ospitare collaboratori e dipendenti che lavorano nelle attività
5. L'effettiva possibilità di utilizzare questi alloggi per scopi residenziali ordinari (come previsto dall'art. 8 bis del PRG) permetterebbe una gestione più funzionale delle attività, nonché una maggiore stabilità occupazionale per il personale coinvolto
6. La modifica richiesta darebbe quindi maggiore sostenibilità economica agli eventuali investimenti futuri delle nostre famiglie, garantendo continuità e crescita anche alle attività imprenditoriali/commerciali già avviate sul territorio del Passo Mendola

Siamo pertanto a chiedere che l'Amministrazione possa accogliere favorevolmente questa proposta, valutandone non solo la piena coerenza normativa, ma anche il suo potenziale contributo al rafforzamento del presidio economico locale.

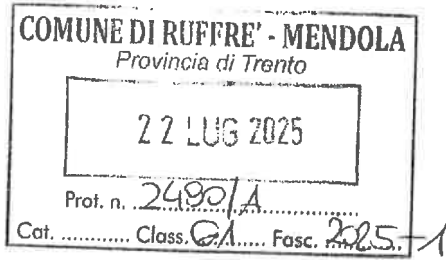
Restiamo a disposizione per ogni chiarimento o integrazione documentale che si rendesse necessaria.

In attesa di un gentile riscontro, porgiamo distinti saluti.

Mognioni & Partners s.r.l.s.
Vito Mognioni

Gianni Seppi

Foto Mognioni



alla c.a. Ufficio Area Settore Tecnico Urbanistico
Comune di Ruffrè Mendola
Maso Lana, 3
38010 Ruffrè-Mendola (TN)
e_mail: tecnico@ruffremendola.it

OGGETTO: Richiesta di cambio destinazione urbanistica

La sottoscritta GABRIELLA PROSCIA, nata a Bolzano il 02.02.1977, residente in Ruffrè-Mendola al Maso Coflari 6, C.F. PRSGRL77B42A952R, indirizzo mail gabriellaproscia@gmail.com, cellulare +393400667117,

come unica proprietaria dell'immobile sopraccitato specifico e richiedo quanto segue.

Esso si trova in centro storico e come molte altre proprietà della zona è sprovvisto di parcheggi privati. Nella condizione attuale non ho la possibilità tecnico/legale di far fronte al problema. La situazione è resa particolarmente difficile dal fatto che il maso è abitato tutto l'anno da più nuclei familiari che aumentano drasticamente nel periodo estivo e durante le festività. Un considerevole aumento della circolazione è dovuto anche al costante afflusso di turisti legati alle attività commerciali in loco.

Essendo proprietaria anche delle particelle fondiarie 185/2, 186/1, 187/2, 188/1, 188/2 tra loro confinanti e fronte strada rispetto alla via che porta al maso in oggetto, chiedo che mi si permetta il cambio di destinazione urbanistica per le particelle che si renderanno necessarie/adatte alla costruzione di un numero adeguato di box/posti auto sufficienti alle mie 4 unità immobiliari, in modo da non recare disagio alla già complicata viabilità e vita sociale della zona.

Faccio presente che le stesse particelle fondiarie, già oggetto della stessa richiesta nel 2017, hanno già subito una variazione urbanistica.

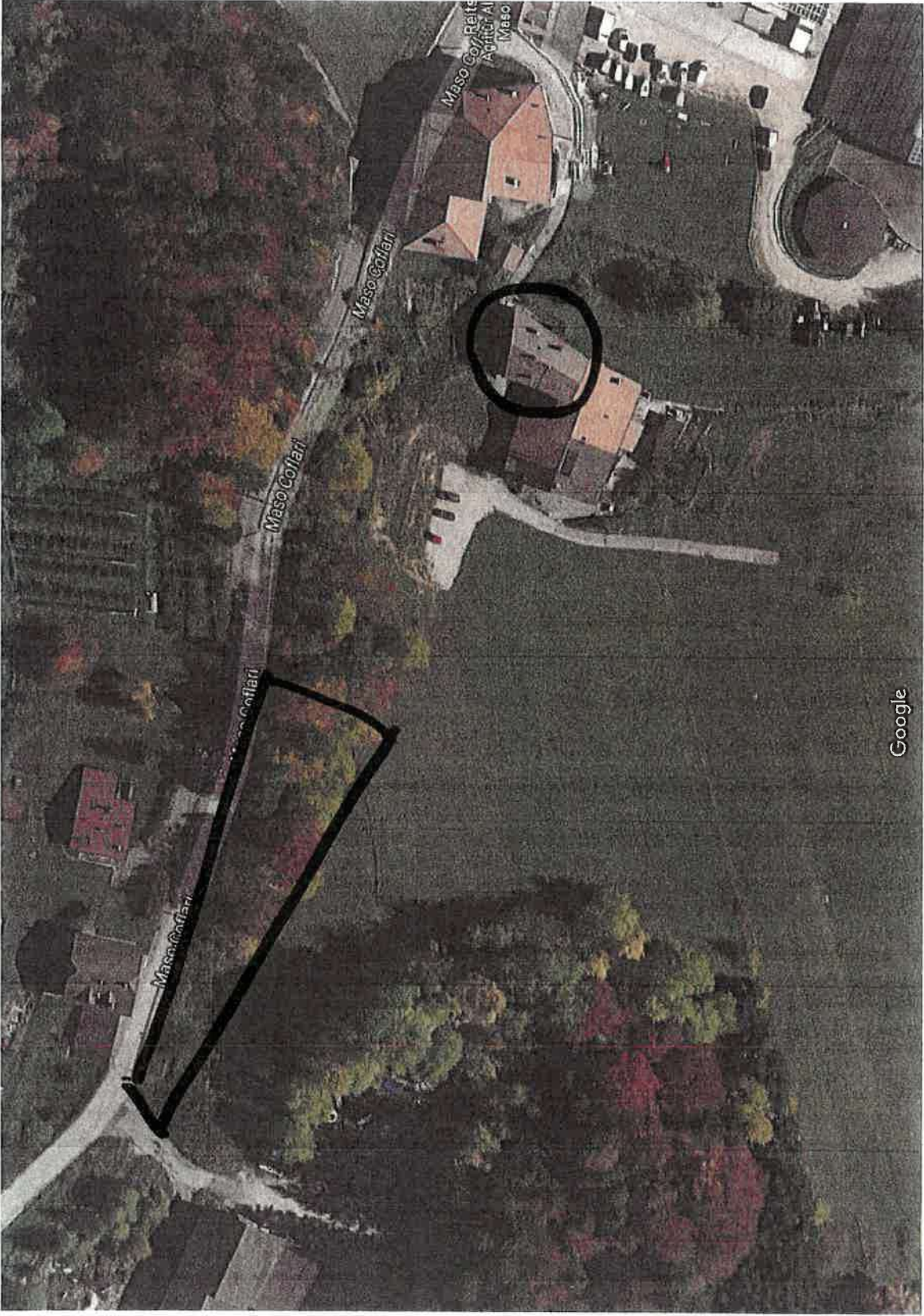
Allego alla presente:

- documentazione fotografica digitale,
- mappa catastale.

Luogo e data

Ruffrè, 22.07.2025

Firma



Google



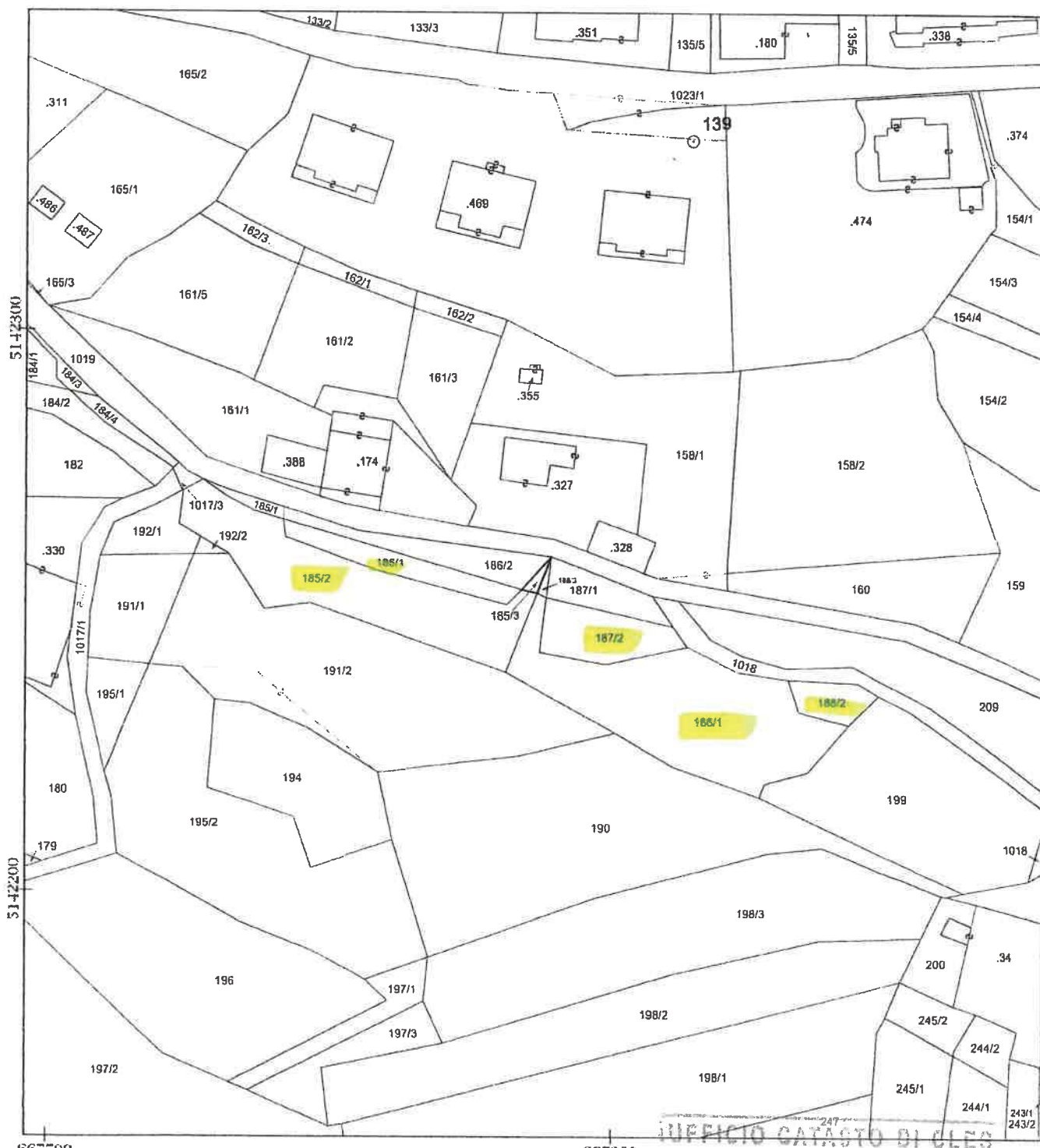
Data:
07/06/2023
Ora: 11:10

Visura Particelle Validare

Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2023

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: RUFFRE' (Cod. H634)	Ufficio Catasto competente FONDO
Comune catastale: RUFFRE' (cod. 323)	
Particella Fondiaria 185/3	



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000
Costo del documento 3 Euro

UFFICIO CATASTO DI CLES
Ricerca titoli speciali euro 3,00
ai sensi della L.P. 26 giugno 2005 n. 9
Protocollo n. 142/16P

Spett.le

SINDACO DEL COMUNE DI RUFFRE' MENDOLA

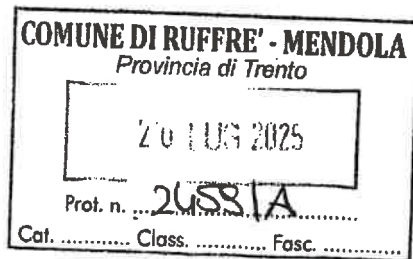
Oggetto: ***Richiesta variante al P.R.G. dell'abitato di Ruffrè***

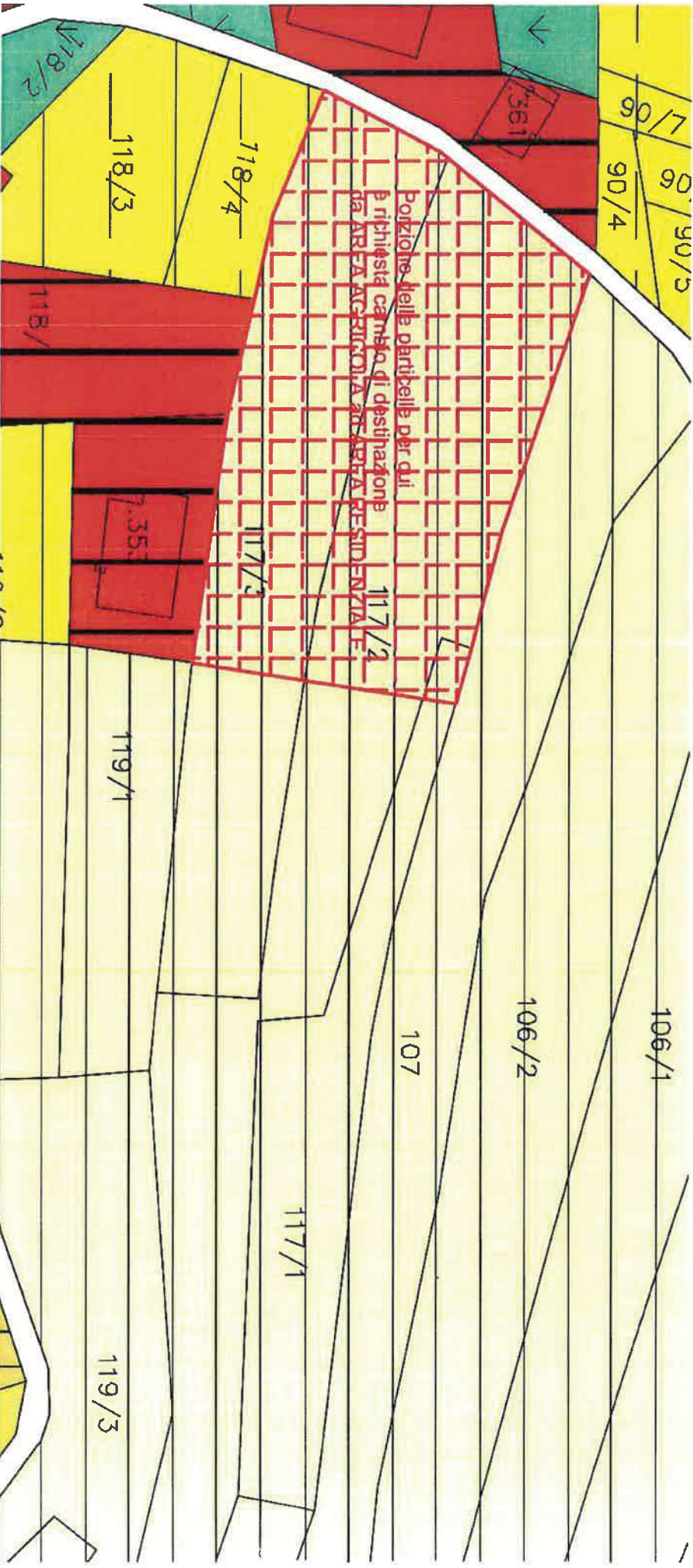
Il sottoscritto Rossi Norman, nato a Cles (TN) il 01/08/1994, residente a Cavareno in via Roen n. 57, proprietario delle p.f. 117/1/2/3 in C.C. Ruffrè, con la presente chiede, in occasione della prossima Variante al Piano Regolatore Generale, il cambio di zona delle porzioni delle sopracitate particelle evidenziate nella planimetria qui allegata, attualmente ricadente in AREA AGRICOLA, con inserimento in AREA RESIDENZIALE al fine di costruire un edificio adibito a residenza (abitazione principale).

Fiducioso in un favorevole accoglimento della presente, porgo distinti saluti.

Ruffrè, il 17/07/2025

firma



106/1

106/2

107

117/1

117/3

117/2

118/4

118/3

118/2

119/1

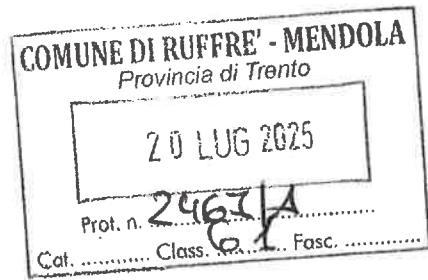
119/3

90/6
90/5
90/4

1361

1357

Polizzone delle partibelle per di
E richiesta cambio di destinazione
da AGRICOLA A RESIDENZIALE



Spett.le Amministrazione

Comunale di RUFFRE' MENDOLA
38010 (TN)

**OGGETTO: RICHIESTA AREA PER REALIZZAZIONE PRIMA
CASA DI ABITAZIONE E DEPOSITO INTERRATO SITA SULLE
PP.FF. 603/1-604-605-606 IN C.C. RUFFRE'**

Con la presente il signor Seppi Alessandro nato a Bolzano il
15/09/1998 residente a Ruffre' Mendola via Maso Giordani N° 32/b,
in qualità di proprietario delle pp.ff. 603/1-604-605-606 in c.c.
Ruffre', terreno ubicato in adiacenza alla casa di abitazione del
padre;

CHIEDE

Che con la prossima variante al piano regolatore generale del
Comune di Ruffre' Mendola la zona dove insistono le pp.ff. 603/1-
604-605-606 in c.c. Ruffre' , attualmente in area agricola di
rilevanza locale art 13.4 bis, vengano inserite in una area con la
possibilità di realizzare una casa di civile abitazione con annesso
garage-deposito interrato.

La futura casa di abitazione sarà destinata a prima casa del richiedente che si stabilirà con la propria famiglia.

Si allega planimetria con individuata la proposta del lotto potenzialmente edificabile.

Il richiedente:

Seppi Alessandro

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Seppi Alessandro', with a long horizontal flourish extending to the right.

Ruffre' Mendola 18/07/2025

CA90746UG

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
CONSULE DI / MUNICIPALITY
RUFFRÈ-MENDOLA



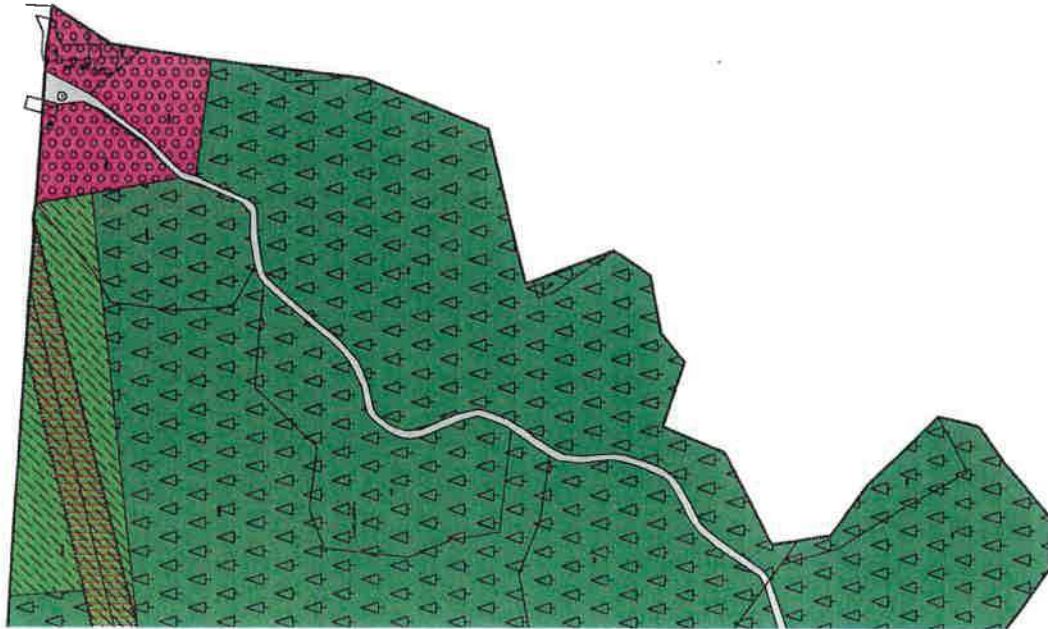
COGNOME / SURNAME
SEPPI
NOME / NAME
ALESSANDRO
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
BOZZANO / BOZEN (BZ) 16.09.1988
SESSO
SEX
M
STATURA
HEIGHT
176
EMISSIONE / ISSUING
10.12.2024
FIRMA DEL TITOLARE
HOLDER'S SIGNATURE



































CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
SCADENZA / EXPIRY
16.09.2034

940482

Alessandro Seppi



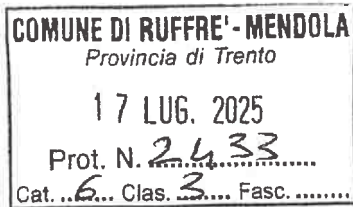
-  Confine comunale
SHAPE Z40_P
-  Art. 8: Insediamento storico
SHAPE A101_P
-  Art. 8 comma 5: Area libera del centro storico
SHAPE A401_P
-  Art. 8: R1 - Restauro
SHAPE A203_P
-  Art. 8: R2 - Risamento conservativo
SHAPE A204_P
-  Art. 8: R3 - Ristrutturazione edilizia
SHAPE A205_P
-  Art. 8.1: Allineamento obbligatorio
SHAPE C201_L
-  Art. 8.1: Fronte di pregio
SHAPE A407_L
-  Art. 8.1: Nuovi volumi
SHAPE A210_P
-  Art. 8.1: Parcheggio privato di progetto
SHAPE H104_P
-  Art. 8.1: Strada da interrare in galleria artificiale
SHAPE F449_N F450_N F314_P F410_L
-  Art. 8.1: Rotonda di progetto
SHAPE G103_P F424_N
-  Art. 9.1: Area residenziale esistente B1
SHAPE B101_P
-  Art. 9.2: Area residenziale di complemento B3
SHAPE B103_P
-  Art. 9.3: Area di nuova espansione C1
SHAPE C101_P
-  Art. 9.3 ter: Area di nuova espansione C2
SHAPE C101_P

-  Art. 13.4 Bis: Area agricola di rilevanza locale
SHAPE E110_P
-  Art. 13.4 Ter: Area a pascolo
SHAPE E107_P
-  Art. 13.5: Area a bosco
SHAPE E106_P
-  Art. 13.6: Area ad elevata integrità
SHAPE E108_P
-  Art. 14.1: Viabilità principale esistente
SHAPE F301_P F469_L F412_L
-  Art. 14.1: Viabilità principale da potenziare
SHAPE F302_P F410_L F413_L
-  Art. 14.1: Viabilità locale esistente
SHAPE F601_P
-  Art. 14.1: Viabilità locale da potenziare
SHAPE F602_P F416_L
-  Art. 14.1: Viabilità locale in progetto
SHAPE F417_L
-  Art. 14.2: Percorsi pedonali esistenti
SHAPE F418_L
-  Art. 14.2: Percorsi pedonali di progetto
SHAPE F419_L
-  Art. 14.2: Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti
SHAPE F420_L
-  Art. 15.2: Fascia di rispetto stradale
SHAPE G103_P
-  Art. 15.3: Altezze e servizi cimiteriali
SHAPE F601_P
-  Art. 15.3 Fascia di rispetto cimiteriale
SHAPE G101_P
-  Art. 15.4: Fiumi e torrenti
SHAPE G105_B 7100_1





P.R.G.



SPETTABILE
SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI RUFFRE'
VIA MASO LANA, 3
38010 RUFFRE' (TN)

Ruffre' Mendola 16/07/2025

Oggetto: Richiesta variazione di destinazione urbanistica di parti di Particella Edificiale n. 471 in Comune Catastale di Ruffrè, in Via Maso Case Nuove .

I sottoscritti .SEMPI ERNESTO e DELL'AGNOLO PAOLAnati rispettivamente a RUFFRE' e a TRENTO .il...14/05/1961 e 18/02/1970 ... e residenti inRUFFRE' via MASO CASE NUOVE ..n...13.....CAP...38010... comproprietari della P.ed. 471 in C.C. Ruffrè nell'eventualità che questa amministrazione voglia procedere ad una variante allo strumento urbanistico vigente

CHIEDONO

che venga vagliata la possibilità di modificare da "Aree di nuove espansione C1" l'area circoscritta nella "Fascia di Rispetto Cimiteriale" posta a sud-est della P.ed. 471 di mq. 364,91 destinandola come "Area di Verde Privato" .

Si chiede inoltre di modificare da "Area Agricola " parte di superficie posta a nord ovest della stessa P.ed. 471 di mq. 212,00 destinandola a "Aree di nuove espansione C1" .

Tali movimenti di superficie, che non vanno a gravare il carico urbanistico del lotto edificabile identificato con l'intera P.ed. 471 , vengono richiesti per futura possibilità concreta di nuovo intervento da parte di nostro figlio Seppi Alessio, che intende realizzare nuovo edificio nella zona nord-ovest del nostro edificio esistente .

Si allega la documentazione cartografica degli strumenti pianificatori in vigore .

Certi di favorevole riscontro si porgono distinti saluti

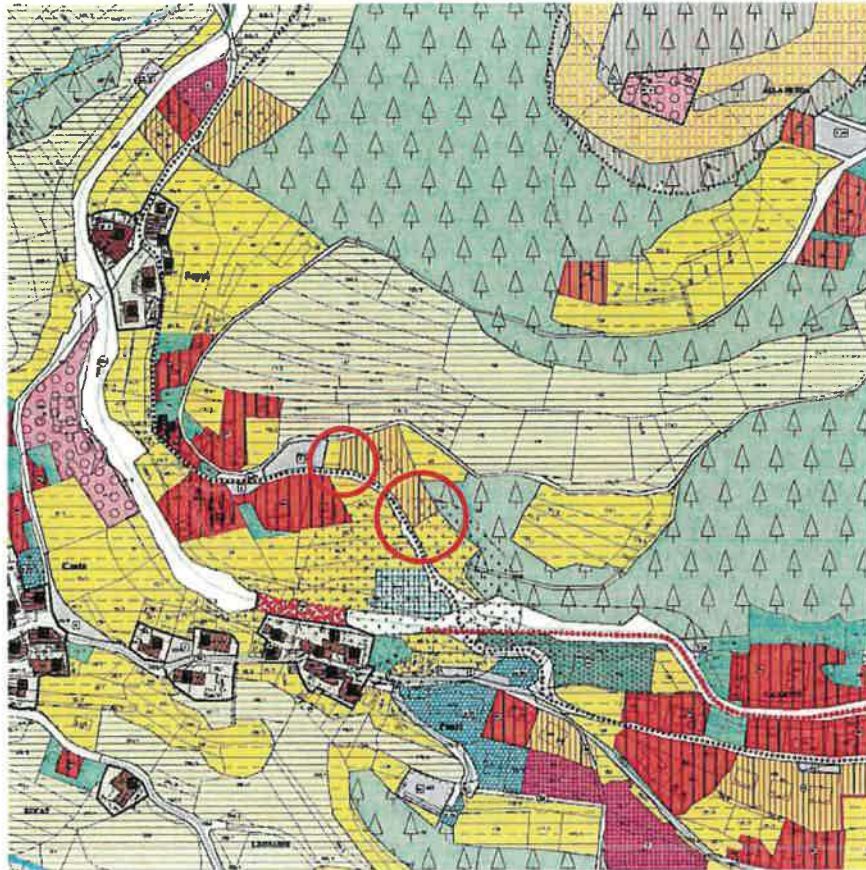
Seppi Ernesto



Dell'Agnolo Paola
































































ESTRATTO SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO 1:5000



— ZONE SOGGETTE A RICHIESTA DI VARIAZIONE

LEGENDA SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

LEGENDA

	Confine comunale SHAPE ZW0_P		Art 13.4 Bis: Area agricola di rilevanza locale SHAPE B10_P
	Art. 8: Insediamento storico SHAPE AW1_P		Art 13.4 Ter: Area a pascolo SHAPE B107_P
	Art 8 comma 5: Area libera del centro storico SHAPE AW1_P		Art 13.5: Area a bosco SHAPE B106_P
	Art 8: R1 - Restauro SHAPE AZ0_P		Art 13.6: Area ad elevata integrità SHAPE B108_P
	Art 8: R2 - Risanamento conservativo SHAPE AZ0_P		Art 14.1: Viabilità principale esistente SHAPE F301_P F400_L F412_L
	Art 8: R3 - Ristrutturazione edilizia SHAPE AZ0_P		Art 14.1: Viabilità principale da potenziare SHAPE F300_P F410_L F411_L
	Art. 8.1: Allineamento obbligatorio SHAPE CZ0_L		Art 14.1: Viabilità locale esistente SHAPE F301_P
	Art 8.1: Freno di pregio SHAPE AA07_L		Art 14.1: Viabilità locale da potenziare SHAPE F302_P F410_L
	Art 8.1: Nuovi volumi SHAPE AZ10_P		Art 14.1: Viabilità locale in progetto SHAPE F417_L
	Art 8.1: Parcheggio privato di progetto SHAPE H04_P		Art 14.2: Percorsi pedonali esistenti SHAPE F418_L
	Art 8.1: Strada da internare in galleria artificiale SHAPE F409_N F410_N F414_P F410_L		Art 14.2: Percorsi pedonali di progetto SHAPE F419_L
	Art 8.1: Rotonda di progetto SHAPE G193_P F424_N		Art 14.2: Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti SHAPE F420_L
	Art 9.1: Area residenziale esistente B1 SHAPE B101_P		Art 15.2: Fascia di rispetto stradale SHAPE G101_P
	Art 9.2: Area residenziale di completamento B3 SHAPE B103_P		Art 15.3: Attrezzature e servizi cimiteriali SHAPE F01_P
	Art 9.3: Area di nuova espansione C1 SHAPE C101_P		Art 15.3: Fascia di rispetto cimiteriale SHAPE G107_P
	Art 9.3 ter: Area di nuova espansione C2 SHAPE C101_P		Art 15.4: Fiumi e torrenti SHAPE Z102_P - Z104_L
	Art 9.4: Area residenziale di ristrutturazione B2 (Aree urbane da qualificare) SHAPE B102_P		Art 10bis: Laghi SHAPE Z101_P
	Art 9.7: Area a verde privato SHAPE H01_P		Art 15.6: Area a tutela archeologica 02 SHAPE Z303_P
	Art 10.1: Area per str. e serv. civili e anziani. SHAPE F201_P		Art 15.7: Fascia di rispetto infr. tecnol. SHAPE G105_P
	Art 10.2: Area per verde pubblico SHAPE F301_P		Impianto per medio frequenza SHAPE F030_N
	Art 10.3: Area sciable locale SHAPE Z009_P		Art 15.8: Bene ambientale SHAPE Z014_P
	Art 10.4: Attrezzature sportive all'aperto SHAPE F207_P		Art 15.10: Vincolo diretto SHAPE Z001_P
	Art 10.5: Parcheggi pubblici esistenti SHAPE F305_P		Art 15.10: Verifica di interesse culturale SHAPE Z037_P
	Art 10.5: Parcheggi pubblici di progetto SHAPE F305_P		Art 15.11: Sito Bonificato SHAPE Z004_P
	Art 10.6: Area per centro raccolta materiali SHAPE L104_P		Art 16: Riserva locale SHAPE Z017_P
	Art 11.1: Area Alberghiera SHAPE Z001_P		Seggiovia SHAPE F441_L
	Art 11.2: Area mista terziaria e direzionale SHAPE D110_P		Permessi di Costruire Convenzionati SHAPE Z009_P
	Art 12.1: Area produttiva locale SHAPE D104_P		Piani attuativi a fini generali SHAPE Z001_P
	Art 13.2: Area per impianti agricoli zootecnici SHAPE B20_P		Specifici riferimenti normativi SHAPE Z002_P
	Art 13.3: Area agricola di pregio SHAPE B104_P		Varianti cartografiche SHAPE V100_P
	Art 13.4: Area agricola SHAPE B103_P		

ESTRATTO MAPPA SCALA 1:1000

Data:
04/03/2025

Visura Particelle Validate
Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2025

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: RUFFRE' (Cod. H634) Comune catastale: RUFFRE' (cod. 323) Particella Edificiale 471	Ufficio Catasto competente FONDO



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000



Fabio Seppi
Via Maso Fait n°7
Ruffrè- Mendola

All'attenzione del Sindaco
del Comune di Ruffrè-Mendola
Donato Seppi

Ruffrè-Mendola 15 Luglio 2025

Oggetto: Richiesta cambio destinazione urbanistica della p.f. 526/1

Egregio Signor Sindaco

Il sottoscritto Fabio Seppi nato a Sarmonico il 10-11-1961 residente a Ruffrè-Mendola in Via Maso Fait n°7, proprietario con la consorte Clerico Marina della p.f. 526/1.

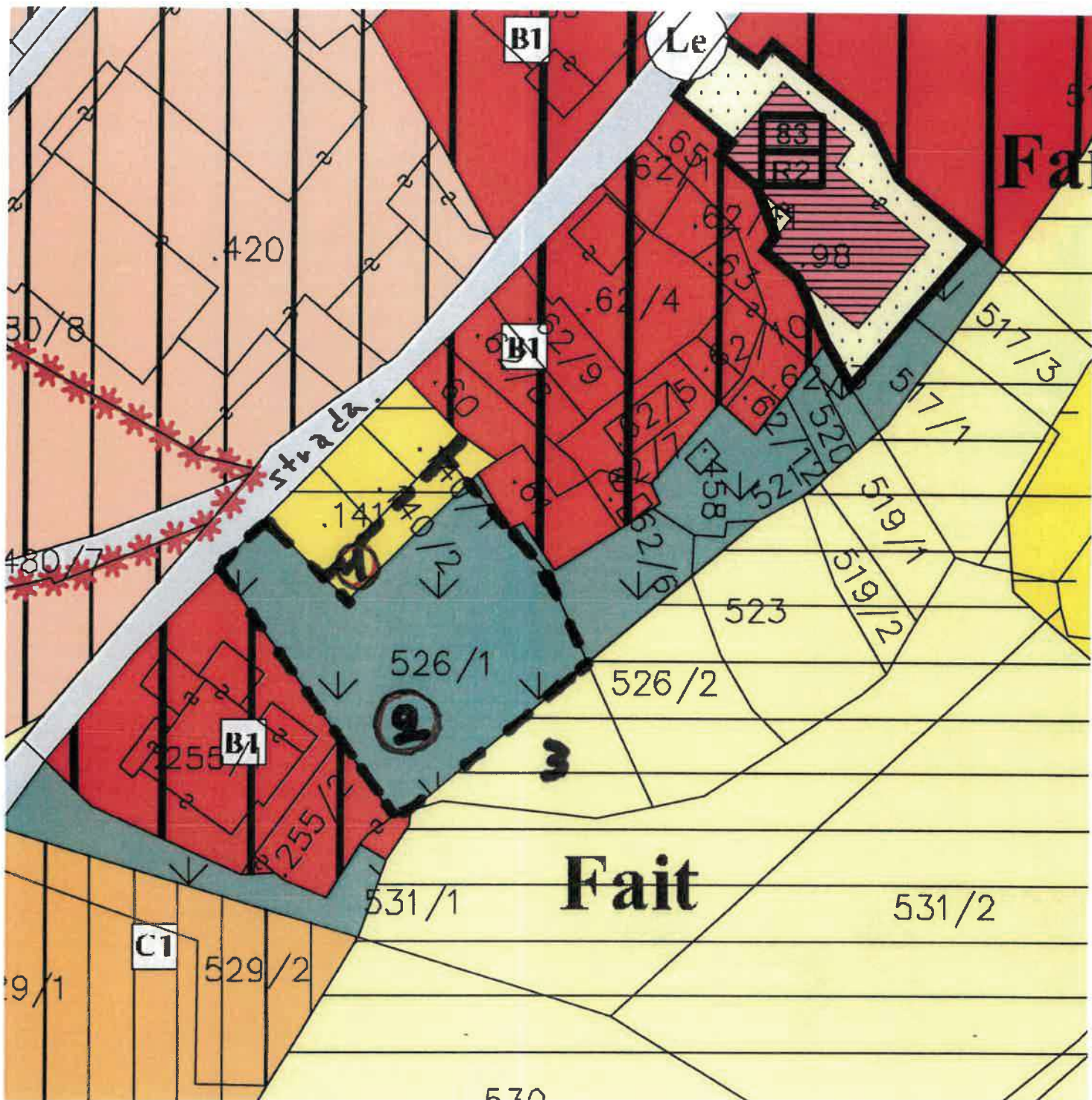
Nell' attuale PRG la p.f. 526/1 risulta divisa in tre parti, la porzione 1 verso la strada classificata area agricola, la porzione 2 classificata verde privato e la porzione 3 classificata area agricola.

Chiedo se è possibile cambiare in area edificabile la destinazione urbanistica della p.f. 526/1 per la superficie interessata dalle porzioni 1 e 2, così da poter realizzare la costruzione di una struttura per mettere al riparo gli automezzi di proprietà, con relativo parcheggio.

Allego estratto della mappa con evidenziate le porzioni 1 e 2.

In attesa di riscontro
Distinti saluti

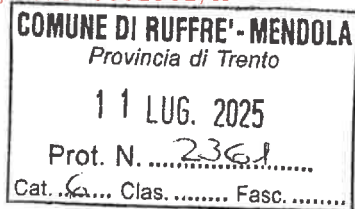
Fabio Seppi



P.f. 526/1 evidenziata.

① porzione.

② porzione.



Al Comune di Ruffrè-Mendola (TN)
All'Ufficio Tecnico di Ruffrè-Mendola (TN)

Ruffrè-Mendola 9 Luglio 2025

OGGETTO:

Richiesta di controllo e declassamento da R2 a R3 per P. Ed 89 in Ruffrè-Mendola (TN)

I sottoscritti Roberta Larcher e Fabrizio Seppi, residenti e proprietari della P.Ed 89, porzione materiale 1, sita in Ruffrè-Mendola (TN), corrispondente all'indirizzo Via Maso Seppi 7;

e

Valentina Monaco e Valerio Magini, residenti e proprietari della P.Ed 89, porzione materiale 2, sita in Ruffrè-Mendola (TN), corrispondente all'indirizzo Via Maso Seppi 7;

Richiedono a codesto Comune di effettuare un controllo sulla classificazione del Maso in quanto risultante in R2 su PRG attualmente in vigore e in R3 su Scheda Storica del Comune relativa allo stesso Maso.

I proprietari, al fine di poter adeguare la classe energetica delle proprie abitazioni alle nuove normative europee in materia di contenimento energetico, richiedono il declassamento dalla categoria R2 alla categoria R3, per poter, nel prossimo futuro, effettuare una ristrutturazione esterna dell'edificio inserendo l'isolamento a cappotto e procedere successivamente al nuovo intonaco.

Si fa presente, che non vi sono elementi estetici o strutturali esistenti in facciata che impediscano la posa del cappotto e che la posa dello stesso non modificherà l'aspetto del Maso peggiorandone l'estetica, ma anzi, con il nuovo intonaco il Maso risulterà sicuramente più gradevole nell'aspetto.

Preghiamo quindi codesto Comune e gli organi tecnici preposti al settore urbanistico, di prendere in considerazione la nostra richiesta.

Cordiali saluti.

In Fede:

Roberta Larcher

Fabrizio Seppi

Valentina Monaco

Valerio Magini

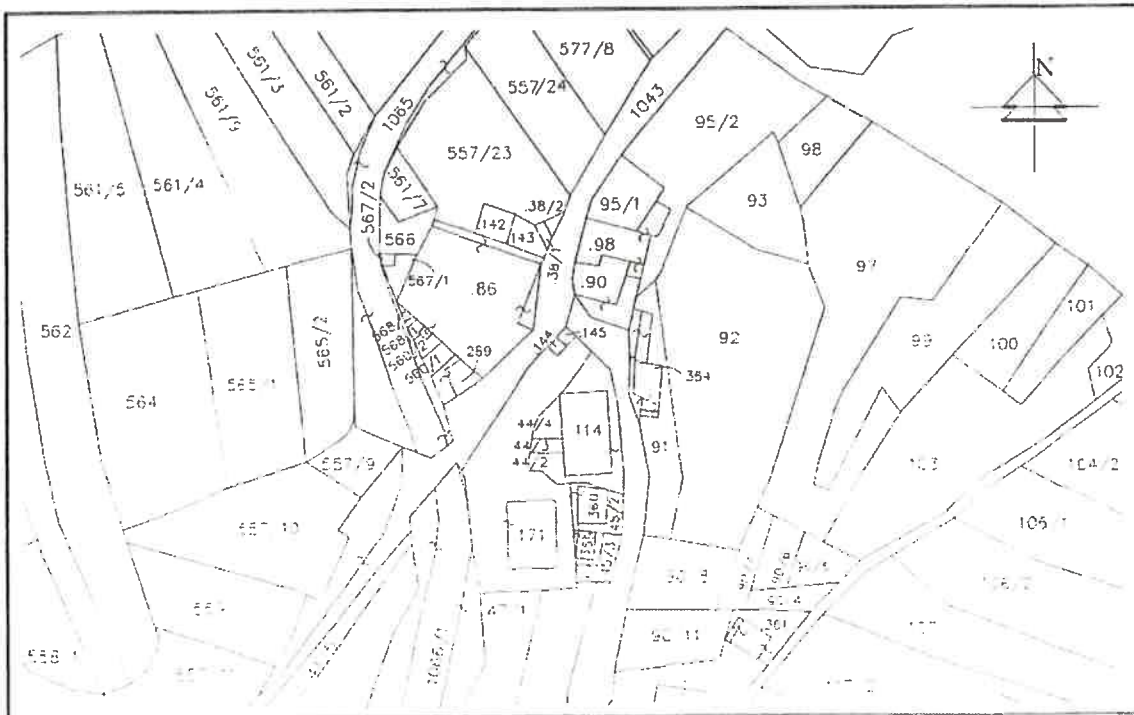
COMUNE DI RUFFRE' - PROVINCIA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE
- ZONE DI CONSERVAZIONE -

**SCHEDATURA DEI MANUFATTI
E DEI SITI DI RILIEVO**

NUMERO EDIFICIO 31	P.E.D. 98	F.M. 8
COMPENSORIO - C6 -		
Comune Amministrativo - RUFFRE' -	Comune Catastale - RUFFRE' -	
Località : MASO SEPPI	Data di Rilievo : 1998	
Categoria di Piano Precedente: C	Categoria di Piano Prevista: R3	

ESTRATTO MAPPA



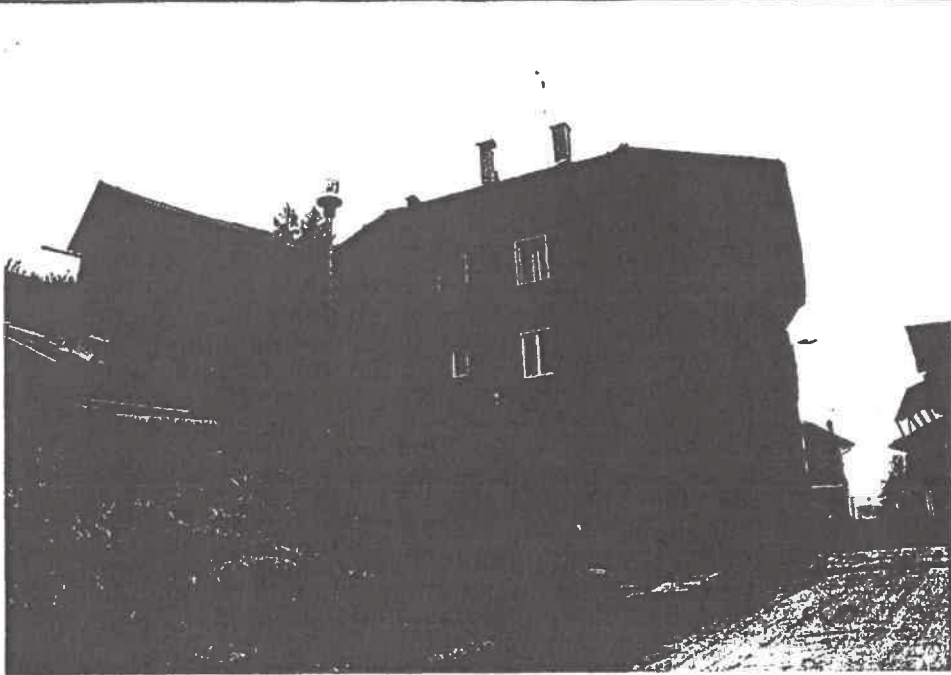
ANALISI EDIFICIO

1	Tipologia funzionale:		
	Edificio prevalentemente residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Baite
	Edificio produttivo	<input type="checkbox"/>	Malghe
	Edificio speciale	<input type="checkbox"/>
	Stalle	<input type="checkbox"/>
2	Epoca di costruzione:	Anteriore al 1860	<input type="checkbox"/>
		Tra il 1860 e il 1939	<input type="checkbox"/>
		Posteriore al 1939	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Tipologia Architettonica Storica:	Alta definizione	<input type="checkbox"/>
		Media definizione	<input type="checkbox"/>
		Bassa definizione	<input checked="" type="checkbox"/>
		Nessuna definizione	<input type="checkbox"/>
4	Permanenza dei caratteri formali tradizionali:	Volumetrici originali	2 <input checked="" type="checkbox"/> 0
		Costruttivo	2 <input checked="" type="checkbox"/> 0
		Complementari	2 1 <input checked="" type="checkbox"/>
		Decorativi	2 1 <input checked="" type="checkbox"/>
		Totale	<input type="checkbox"/> 10
5	Degrado:	Nulla	<input type="checkbox"/>
		Medio	<input checked="" type="checkbox"/>
		Elevato	<input type="checkbox"/>
6	Grado di utilizzo:	Utilizzato	<input checked="" type="checkbox"/>
		Sottoutilizzato	<input type="checkbox"/>
		In stato di abbandono	<input type="checkbox"/>
7	Spazi di pertinenza:	Alta qualità	<input type="checkbox"/>
		Media qualità	<input type="checkbox"/>
		Bassa qualità	<input checked="" type="checkbox"/>
8	Vincoli Legislativi:		
9	Categoria di intervento prevista dal Piano Precedente: <u>-G-</u>		
10	Note:		
		
		

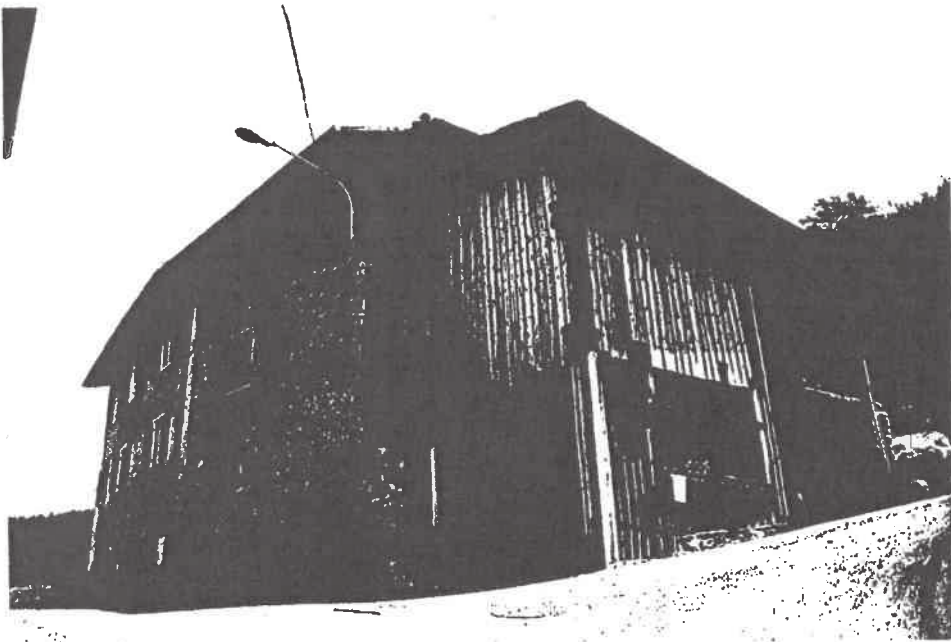
PROGETTO:

11	Categoria di intervento prevista: <u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA -R3-</u>
12	Vincoli Particolari:
	Tipo di Vincolo:
	Oggetto di Vincolo:
13	Categoria di intervento per gli spazi di pertinenza: <u>R3</u>

Documentazione Fotografica n°1.



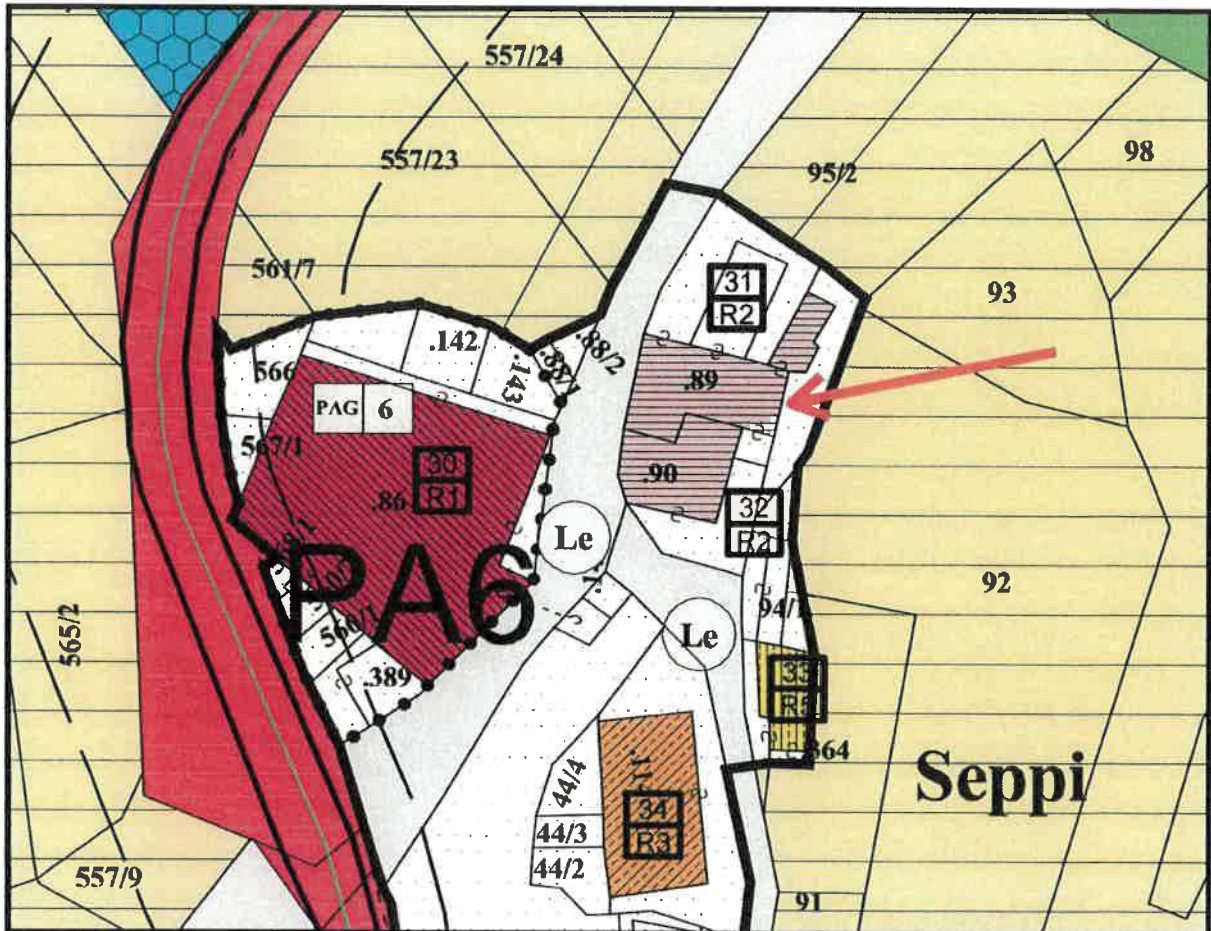
Documentazione Fotografica n°2.













Estratto dal PRG in vigore

La freccia rossa indica la P.Ed 89

Come si vede dall'estratto del PRG, seppur la Scheda Storica identifica la categoria del Maso come R3, la classificazione rimane R2.



LEGENDA

	Confine comunale SHAPE Z403_P		Art 13.3: Area agricola di pregio SHAPE E104_P
	Art. 8: Insediamento storico SHAPE A101_P		Art 13.4: Area agricola SHAPE E103_P
	Art 8 comma 5: Area libera del centro storico SHAPE A401_P		Art 13.4 Bis: Area a pascolo SHAPE E107_P
	Art 8: R1 - Restauro SHAPE A203_P		Art 13.5: Area a bosco SHAPE E106_P
	Art 8: R2 - Risanamento conservativo SHAPE A204_P		Art 13.6: Area ad elevata integrità SHAPE E108_P

c_h634-02/07/2025-00000001/A

COMUNE DI RUFFRE' - MENDOLA		
Provincia di Trento		
- 1 LUG. 2025.		
Prot. N.	2261	
Cat.	Clas.	Fasc.

SPETT.LE AMMINISTRAZIONE
COMUNALE DI RUFFRE' MENDOLA
Via Maso lana n° 3
Ruffre' Mendola 38010 (TN)

OGGETTO: RICHIESTA DI VARIAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA

INSERIMENTO TERRENO IN ZONA RESIDENZIALE PF 324 IN C.C. RUFFRE';

La sottoscritta BORZAGA VICTORIA n.a. CLES il 10/08/1998 C.F. BRZVTR98M50C794A residente a Cavareno in piazza Alcide Degasperì n° 1 e SEPPI FRANCESCO n.a. CLES il 06/01/1997 C.F. SPPFNC97A06C794I residente a Cavareno in piazza Alcide Degasperì n° 1 in qualità di proprietari della p.f. 324 in c.c. Ruffre';

-Visto che si intende realizzare una casa di civile abitazione per se e per la sua futura famiglia dove stabilirsi definitivamente ,

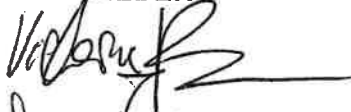

-Preso atto che la particella p.f. 324 di proprietà dei sottoscritti è inserita attualmente in area agricola art. 13.4 nella parte a valle e sempre area agricola art. 13.4 ma soggetta a specifici riferimenti normativi nella parte a monte sul piano regolatore generale del comune di Ruffre' Mendola ,

CHIEDONO

CHE CON LA PROSSIMA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE LA PARTICELLA SOPRA CITATA PF. 324 IN C.C. RUFFRE' NELLA PARTE A VALLE NON SOGGETTA A SPECIFICI RIFERIMENTI NORMATIVI VENGA INSERITA IN AREA RESIDENZIALE in modo da poter edificare una casa di civile abitazione per se e per la sua futura famiglia.

Distinti saluti
Ruffre' Mendola 01/07/2025

I RICHIEDENTI



Comune di Ruffrè-Mendola
Via Maso Lana, 3
38010 Ruffrè-Mendola (TN)
Tel. 0463/870004
comune@ruffremendola.it

OGGETTO: Proposta di variante al P.R.G. ai sensi dell'avviso Prot. n. 2106/6.1 del 18/06/2025.
Richiesta di modifica di destinazione d'uso per la p.ed. 295 in C.C. Ruffrè

Il sottoscritto *Luciano Seppi*, nato a *Cavareno* il *03/02/1943* e residente in *Via Gruppo Brenta, 9 – 38010 Ruffrè-Mendola*, Codice Fiscale *SPPLCN43B03C380S*, in qualità di proprietario della particella edificiale p.ed. 295 in C.C. Ruffrè,

In riferimento all'avviso pubblico Prot. n. 2106/6.1 del 18 giugno 2025, con il quale codesta Amministrazione Comunale ha reso nota l'intenzione di sottoporre il Piano Regolatore Generale a una variante sostanziale ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015,

PRESENTA

la seguente proposta non vincolante a fini collaborativi, come previsto dall'avviso stesso.

Premesso che:

- La p.ed. 295 in C.C. Ruffrè, di proprietà dello scrivente, è attualmente classificata dal P.R.G. vigente (in vigore dal 23/07/2021, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1151 d.d. 09/07/2021) come "**Area alberghiera**" in accordo all'art. 11.1 delle norme di attuazione comunali.
- Sulla suddetta particella insiste un edificio precedentemente destinato ad attività di Garni, la cui licenza è stata dismessa in data 06/12/2021 con pratica SUAP DBSGTR48C69L111O-06122021-0919 prot. 0037850 a nome di Dibiasi Gertrud. Di conseguenza, l'immobile ha perso la sua funzione turistico-ricettiva.
- L'edificio è collocato in un'area a destinazione prevalentemente residenziale, circondato da zone classificate come "B1 - Aree residenziali esistenti, art.9.1" (particelle fondiarie 830/41, 830/38, particelle edificiali 276, 297, 342, 390, 223, 289, 173, 368) e "C1 - Aree di nuova espansione, art.9.3" (particelle edificiali 480, 356, 215 e 444), come risulta dalla planimetria allegata.

Considerato che tra gli obiettivi della variante al P.R.G. indicati nell'avviso pubblico rientrano:

- "Varianti puntuali per l'individuazione delle zone residenziali destinate al soddisfacimento di esigenze abitative".
- "Aggiornamento delle zone territoriali omogenee [...] anche al fine di garantire l'applicabilità delle misure incentivanti previste dal governo nazionale in tema di recupero degli edifici esistenti".

Tutto ciò premesso e considerato, si propone la seguente modifica:

Si chiede che, nell'ambito della redazione della nuova variante al Piano Regolatore Generale, la classificazione urbanistica della p.ed. 295 in C.C. Ruffrè sia modificata da "Area Alberghiera" a "B1 - Area residenziale esistente".


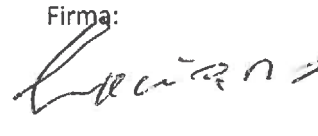
Tale richiesta è motivata dalle seguenti considerazioni, che si ritengono coerenti con l'interesse pubblico e gli indirizzi programmatici dell'Amministrazione:

- **Soddisfacimento di esigenze abitative primarie:** Lo scrivente, in età avanzata, ha la necessità di destinare un'unità abitativa all'interno dell'edificio alla propria figlia, al fine di garantirsi un'adeguata assistenza futura e mantenere il nucleo familiare unito.
- **Contrasto allo spopolamento:** La creazione di un nuovo alloggio residenziale permanente contribuisce a contrastare il fenomeno dello spopolamento del Passo Mendola, favorendo la stabilità abitativa di una famiglia sul territorio.
- **Coerenza urbanistica:** La riclassificazione renderebbe la destinazione d'uso dell'immobile omogenea con il contesto urbano circostante, a prevalente carattere residenziale, vista la dismissione dell'attività alberghiera e l'utilizzo da parte dello scrivente solamente come abitazione principale.
- **Coerenza con gli obiettivi comunali:** La proposta si allinea perfettamente con la volontà, dichiarata da codesta Amministrazione, di individuare nuove zone residenziali per soddisfare le necessità abitative dei propri cittadini.

Si confida che questa proposta possa essere valutata come un contributo utile e coerente con gli obiettivi della pianificazione territoriale del Comune e possa pertanto essere accolta positivamente nella variante sostanziale al Piano Regolatore Generale.

Rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione si rendesse necessaria, si porgono cordiali saluti.

Ruffrè-Mendola, 28/06/2025

 Firma: 

Si allega:

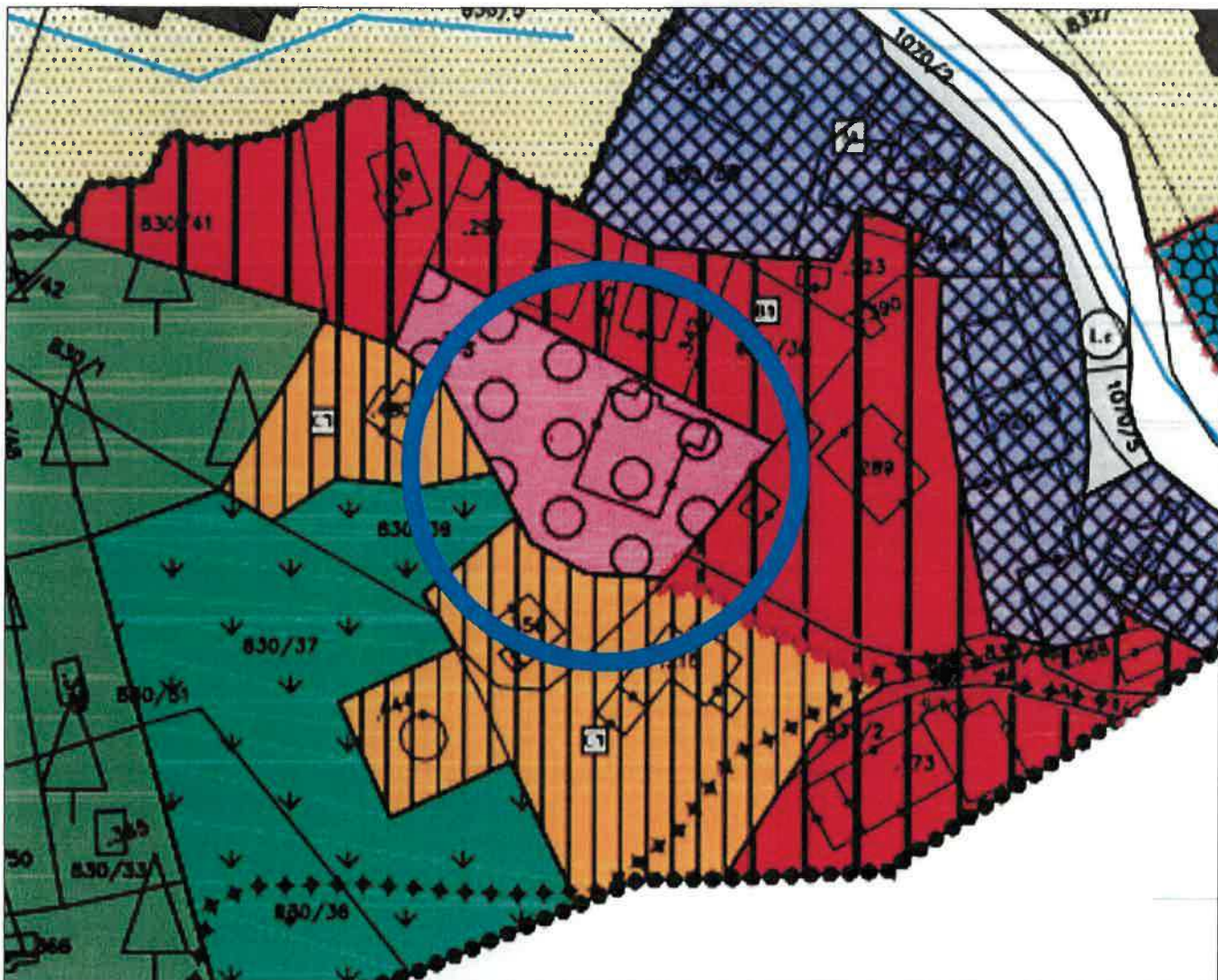
- Documento di identità del richiedente;
 - Planimetria con estratti cartografici per l'individuazione dell'area in esame
-



Estratto mappa scala 1:1000



Ortofoto edificio in oggetto



Estratto PRG Comunale scala 1:1000



Vista esterna edificio in oggetto



Spett.le

Amministrazione Comunale di Ruffrè-Mendola

Via Maso Lana n.3

38010 Ruffrè-Mendola

OGGETTO: Richiesta variazione destinazione urbanistica di parte della p.f.721/2 in C.C di Ruffrè-Mendola

I sottoscritti :

-Seppi Daniele , nato a Bolzano il 18.01.1958, residente a Bolzano Via Firenze 1/B

CF. SPPDNL58A18A952H

-Seppi Marco, nato a Bolzano il 31.03.1961, residente a Bolzano Via Cadorna 7d

CF. SPPMRC61C31A952D

-Seppi Paolo, nato a Bolzano il 02.06.1964, residente a Bolzano in Via Taramelli 2/A/006

In qualità di proprietari della p.f.721/2 in C.C. Ruffrè

CHIEDONO

In occasione della prossima revisione del Piano Regolatore Generale la variazione della destinazione urbanistica di parte della p.f.721/2, passando dall'attuale destinazione ad "AREA A VERDE PRIVATO" (art.9.7 de Prg vigente), ampliando l'area a verde privato esistente sul lato ovest.

Tale variazione garantirebbe la possibilità di usufruire della suddetta area a pertinenza dell'edificio P.ed.92 p.m.2-6-7 destinandola a giardino e spazio accessorio.

Si allega estratto PRG con evidenziata la zona oggetto di richiesta di variazione di destinazione urbanistica.

Certi di un riscontro positivo si inviano cordiali saluti

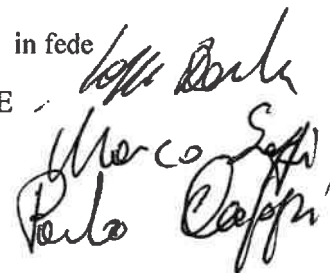
Ruffrè-Mendola 24 giugno 2025

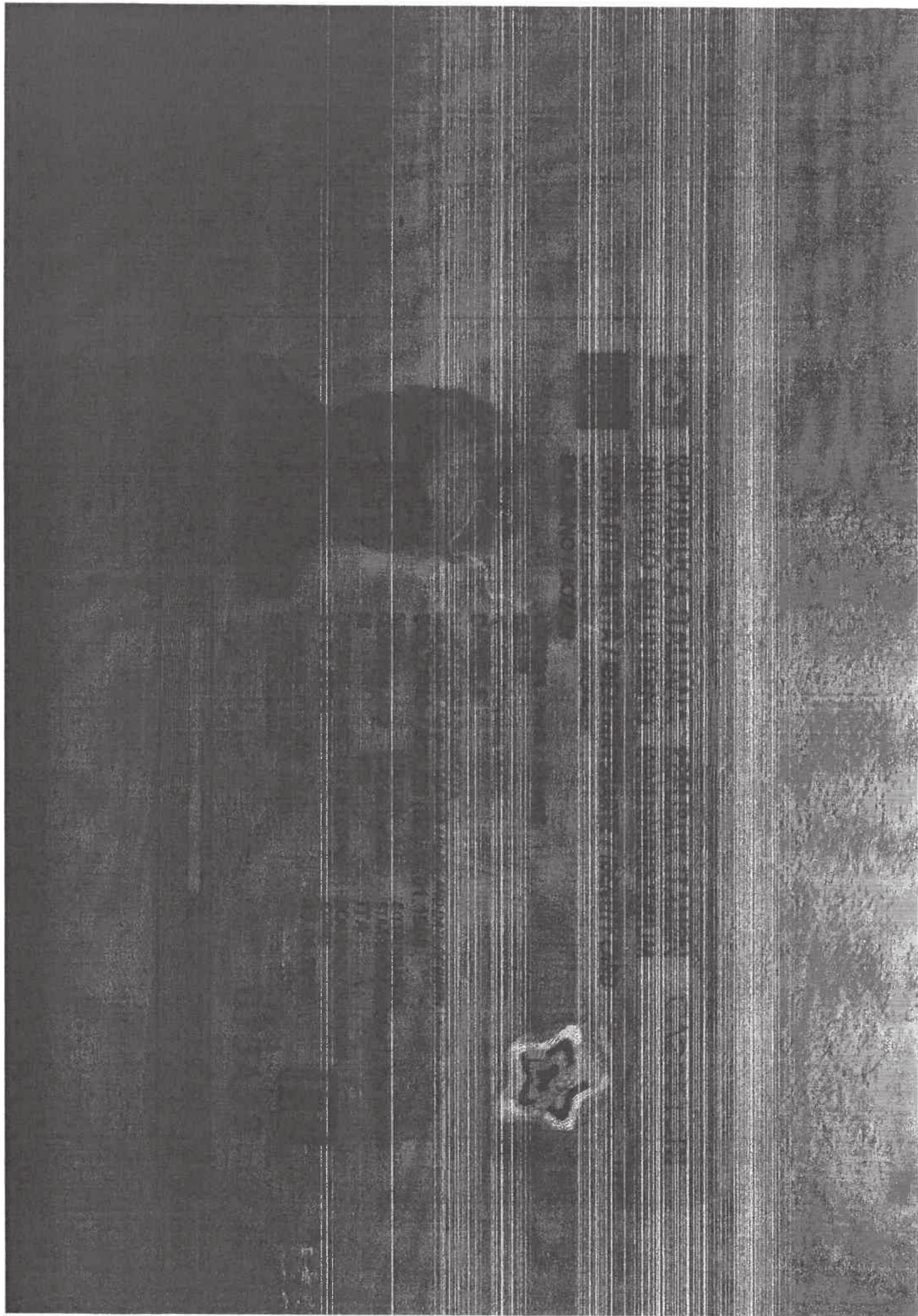
in fede

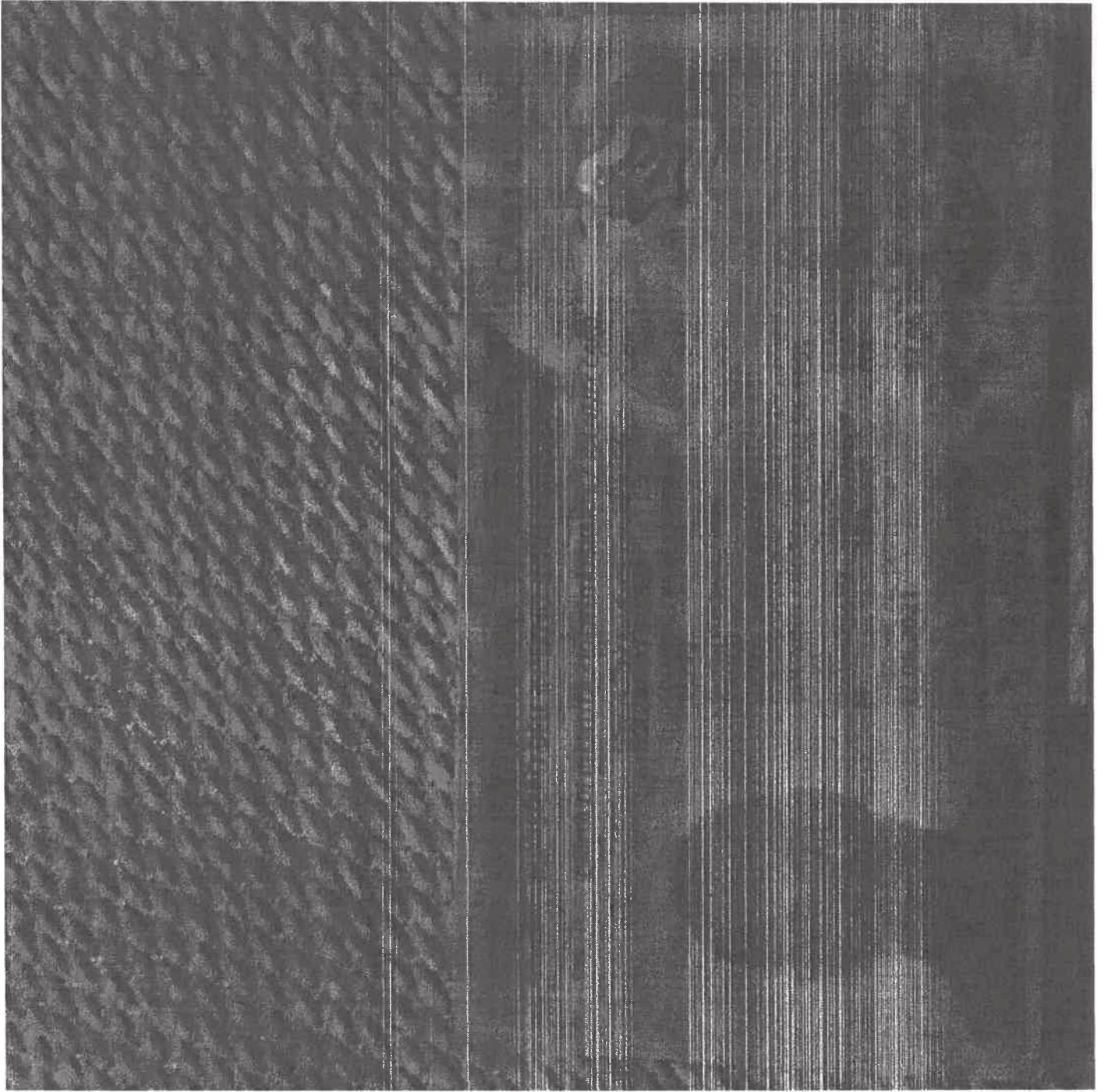
SEMPI DANIELE

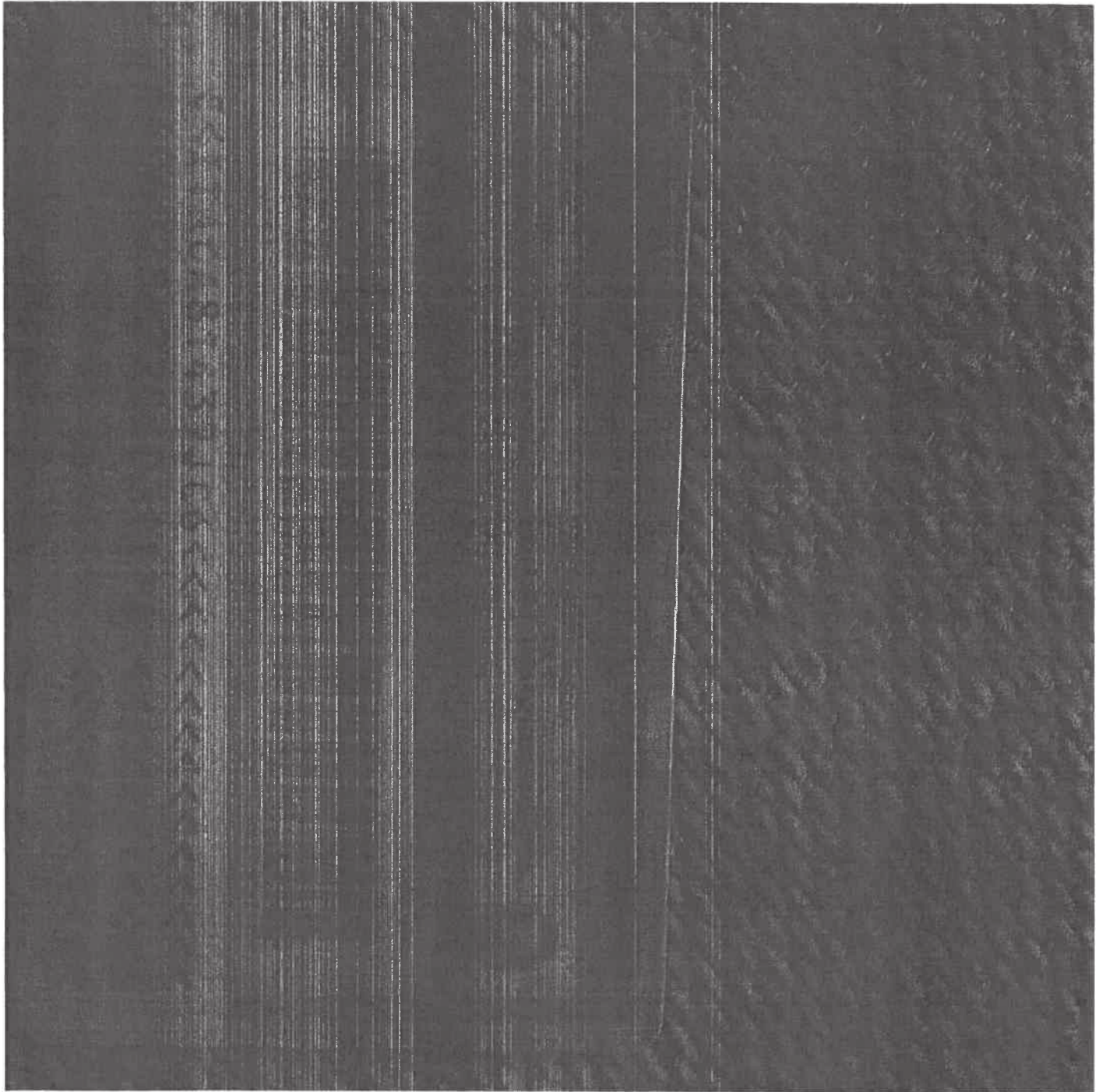
SEMPI MARCO

SEMPI PAOLO











Comune di Ruffrè-Mendola
Via Maso Lana, 3
38010 Ruffrè-Mendola (TN)
Tel. 0463/870004
comune@ruffremendola.it

OGGETTO: Proposta di variante al P.R.G. ai sensi dell'avviso Prot. n. 2106/6.1 del 18/06/2025.

Richiesta di modifica delle Norme Tecniche di Attuazione per la p.ed. 220 in C.C. Ruffrè

Il sottoscritto *Roberto Seppi*, nato a *Cles* il *21/09/1963* e residente in *Via Maso Fait, 14 – 38010 Ruffrè-Mendola*, Codice Fiscale *SPPRR763P21C794E*, in qualità di comproprietario della particella edificiale p.ed. 220 in C.C. Ruffrè,

Il sottoscritto *Piero Seppi*, nato a *Cles* il *29/06/1962* e residente in *Via Maso Fait, 14 – 38010 Ruffrè-Mendola*, Codice Fiscale *SPPPRI62H29C794Z*, in qualità di comproprietario della particella edificiale p.ed. 220 in C.C. Ruffrè,

In riferimento all'avviso pubblico Prot. n. 2106/6.1 del 18 giugno 2025, con il quale codesta Amministrazione Comunale ha reso nota l'intenzione di sottoporre il Piano Regolatore Generale a una variante sostanziale ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015,

PRESENTANO

la seguente proposta non vincolante a fini collaborativi, come previsto dall'avviso medesimo.

Premesso che:

- La p.ed. 220 in C.C. Ruffrè, di proprietà degli scriventi, ricade attualmente in zona urbanistica definita "Aree miste terziarie e direzionali";
- L'edificio insistente sulla particella è stato adibito a struttura ricettiva (Garni) fino agli anni '90, testimoniando una storica vocazione turistica dell'immobile;
- L'attuale destinazione "misto terziario" si configura già come compatibile con attività commerciali e di servizio al pubblico;

Considerato che:

- È intenzione degli scriventi preservare la possibilità di riattivare in futuro un'attività ricettiva (es. bed and breakfast, affittacamere, albergo), in linea con la storia dell'edificio;
- Il Passo Mendola ha assistito negli ultimi anni alla chiusura di diverse attività ricettive; favorire il mantenimento o la riapertura di tali strutture rappresenta un'azione strategica per contrastare questo trend negativo;
- Il potenziamento dell'offerta turistica è un elemento chiave per lo sviluppo economico e l'aumento dell'afflusso di visitatori nell'area;

Tutto ciò premesso e considerato, si propone la seguente modifica normativa:

Si chiede che, nell'ambito della revisione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G., venga esplicitamente inclusa la **possibilità di realizzare e gestire strutture ricettive** all'interno delle "Aree miste terziarie e direzionali".

Nello specifico, si suggerisce di integrare l'articolo normativo che disciplina tale zona (identificato indicativamente come Art. 11.2 nel Vostro schema), inserendo un comma che consenta la realizzazione di strutture con le medesime finalità e caratteristiche di quelle previste per le "Aree alberghiere" (Art. 11.1).

Questa proposta non mira a modificare la classificazione di zona, ma a integrarne le previsioni in modo coerente e funzionale, con i seguenti benefici per la collettività:

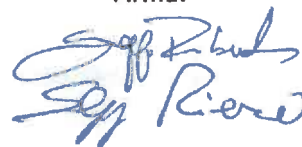
- **Sostenere l'economia turistica:** Offre uno strumento concreto per favorire investimenti nel settore turistico, contrastando l'abbandono di strutture storiche.
- **Valorizzare il patrimonio esistente:** Permette il recupero e la valorizzazione di un edificio con una consolidata vocazione turistica, contrastando al contempo lo sfruttamento del suolo e la cementificazione delle aree montane.
- **Sviluppo armonico:** Consente uno sviluppo dell'area in linea con la sua naturale propensione turistica e commerciale.

Si confida che questa proposta, mirata a un arricchimento funzionale della normativa vigente, possa essere accolta positivamente da codesta Amministrazione come contributo al perseguimento degli obiettivi di sviluppo del territorio.

Rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione si rendesse necessaria, si porgono cordiali saluti.

Ruffrè-Mendola, 16/07/2025

Firma:



Si allega:

- Documenti di identità dei richiedenti;
 - Planimetria con estratti cartografici per l'individuazione dell'area in esame
-

Ricevuta della richiesta CIE



Conserva questo documento, potrai utilizzarlo in Italia fino alla ricezione della tua Carta di Identità Elettronica (CIE).

Numero di Serie **CA86175WC**



Comune	RUFFRÈ-MENDOLA
Emissione	10/07/2025
Cognome	SEPPI
Nome	ROBERTO
Luogo e data di nascita	CLES (TN), 21/09/1963
Luogo di residenza	MASO FAIT, N. 14 RUFFRÈ-MENDOLA (TN)
Codice Fiscale	SPPRRT63P21C794E
Estremi atto di nascita	500 pl sA-1963 022062
Sesso	M
Statura	177 cm
Cittadinanza	ITALIA

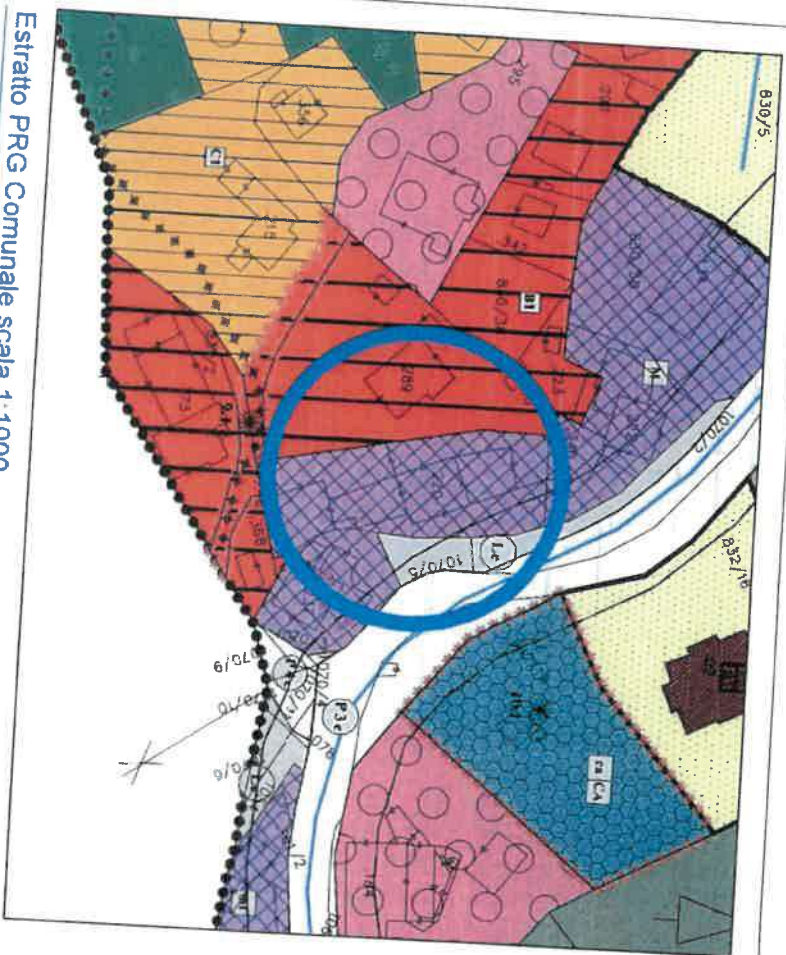


Nome dell'operatore
ANTONELLA ROSSI

Firma dell'operatore

Firma del titolare

Estratto PRG Comunale scala 1:1000



Estratto mappa scala 1:1000



Vista esterna edificio in oggetto



Ortofoto edificio in oggetto

Spettabile Comune Ruffrè Mendola

Maso Lana

Oggetto: Seppi Rita Rosalia/ domanda di cambio di destinazione urbanistica

Con la presente io sottoscritta, Seppi Rita Rosalia, nata a Cermes il 07.02.1950 e residente a Lana, via Defregger 18, chiedo gentilmente il cambio di destinazione urbanistica in residenziale della seguente particella fondiaria di mia proprietà, sita in contesto urbanizzato:

- P.F. 176 del C.C Ruffrè di mq 1302,00 attualmente localizzata in area agricola locale

Rimango in attesa di gentile riscontro e porgo

Cordiali saluti

Seppi Rita Rosalia

Ruffrè, 21.07.2025

