

Comune di Ruffrè - Mendola

Provincia di Trento



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE NON SOSTANZIALE 2021

ADOZIONE DEFINITIVA

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:

MAGGIO 2021

SCALA:

ALLEGATO:

1

IL TECNICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Con deliberazione n. 13 di data 31.03.2021 il Consiglio Comunale di Ruffrè-Mendola ha approvato in prima adozione una variante non sostanziale al PRG, relativa alla nuova definizione della destinazione urbanistica di aree assoggettate a vincoli temporali di edificabilità scaduti, alla correzione di un errore materiale ed all'inserimento di una nuova opera pubblica.

Il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio con parere n. 13/21 del 17.05.2021, pervenuto in Comune in data 18.05.2021, ha fatto pervenire al Comune le proprie osservazioni in merito alla variante sopra menzionata; nel periodo di pubblicazione del PRG non sono pervenute in Comune osservazioni da parte di privati.

Con la presente adozione definitiva si prende atto delle osservazioni pervenute, apportando le necessarie modifiche agli elaborati di variante. La presente Relazione illustra le modifiche apportate, nonché le risposte ai pareri ed osservazioni di cui sopra: per maggior chiarezza espositiva, la presente relazione sarà pertanto così composta:

- PARTE PRIMA: Relazione Illustrativa Prima Adozione
- PARTE SECONDA: Osservazioni e pareri sulla prima adozione
- PARTE TERZA: Relazione Illustrativa Adozione Definitiva

PARTE PRIMA:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PRIMA ADOZIONE

PREMESSA

Nel febbraio 2015 il Comune di Ruffrè – Mendola aveva approvato una variante al PRG con la quale si inserivano vincoli temporali all'edificabilità di alcune aree residenziali, ai sensi dell'art. 45 comma 3 della LP 15/2015; i vincoli così introdotti, di durata quinquennale, scadevano alla data del 16.02.2020. Successivamente all'approvazione della variante sopra citata, il Comune ha iniziato la procedura per la redazione di un'ulteriore variante al PRG, con cui si prevedeva l'estensione del vincolo temporale suddetto anche su altre aree residenziali non previste nella precedente variante del 2015: questa seconda variante è stata approvata definitivamente con Delibera della GP n. 531 dd 30.04.2020.

Attualmente quindi la situazione delle aree residenziali previste dal PRG del Comune di Ruffrè – Mendola è la seguente:

- le aree residenziali di proprietà pubblica non sono soggette a nessun vincolo temporale;
- aree private B1 e B3: scadenza del vincolo temporale sull'edificabilità al 30.04.2025;
- aree private C1 e C2 inserite con la variante 2020: scadenza al 30.04.2025;
- aree C1 e C2 esistenti al 2015: vincolo temporale scaduto;

Per queste ultime aree, cioè quelle per le quali il vincolo temporale sull'edificabilità scadeva al 16.02.2020 (essendo esso stato previsto con la variante 2015), si ha una situazione diversificata: alcune delle aree sono state edificate (e dunque non ha più senso parlare di vincoli temporali), per altre aree non è stato richiesto nessun permesso di costruire (e dunque, ai sensi dell'Art. 24 del PRG sono assimilabili ad aree agricole), ed infine per alcune aree è stato richiesto il permesso di costruire entro il termine di scadenza (e quindi ai sensi della LP 15/2015 il vincolo non è scaduto), ma i lavori non sono ancora iniziati oppure addirittura il permesso di costruire non è stato ancora rilasciato.

La situazione complessiva delle aree interessate dalla scadenza del vincolo introdotto nel 2015 è riassunta nella tabella sottoriportata:

p.f.	Stato	Situazione urbanistica
147	Rilasciato Permesso di Costruire, in attesa di deposito inizio lavori	Edificabilità confermata
224	Rilasciato Permesso di Costruire, in attesa di deposito inizio lavori	Edificabilità confermata
225		
231/2		
728/138	Depositata domanda di Permesso di costruire, attualmente sospesa per richiesta integrazioni	Edificabilità confermata
728/139	Depositata domanda di Permesso di costruire, attualmente sospesa per richiesta integrazioni	Edificabilità confermata
728/98	Nessuno	Edificabilità scaduta al 16.02.2020 – Attualmente assimilabile alle aree agricole
748/3 e 744/6	Nessuno	Edificabilità scaduta al 16.02.2020 – Attualmente assimilabile alle aree agricole
728/73	Nessuno	Edificabilità scaduta al 16.02.2020 – Attualmente assimilabile alle aree agricole
529/1 - 529/2	Nessuno	Edificabilità scaduta al 16.02.2020 – Attualmente assimilabile alle aree agricole

La LP 15/2015 all'Articolo 45, commi 5 e 5 bis, prevede che in caso di scadenza del vincolo temporale per l'edificabilità delle aree il Comune provveda entro 18 mesi a ridefinire la nuova disciplina delle aree interessate dalla scadenza del vincolo stesso; la ridefinizione dunque va eseguita obbligatoriamente entro il 16.08.2021.

Ai sensi dell'articolo 39 della LP 15/2015, comma 2 lettera d), le varianti necessarie per stabilire la nuova disciplina a seguito della scadenza dei vincoli temporali stabiliti ai sensi dell'Art. 45 sono da considerarsi varianti urgenti o non sostanziali.

Con l'occasione di questa variante non sostanziale l'Amministrazione Comunale intende inserire inoltre una piccola modifica alle previsioni del PRG al fine di permettere la realizzazione di un'opera pubblica: anche questa casistica ricade tra quelle previste dal comma 2 dell'Art. 39 della LP 15/2015, in particolare alla lettera b), e quindi è da considerarsi non sostanziale.

Infine con l'occasione della variante si apporterà al PRG una limitata modifica cartografica, necessaria per correggere un errore materiale di rappresentazione grafica di un edificio del Centro Storico, il tutto ai sensi dell'Art. 44 comma 3 della LP 15/2015

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE

Negli elaborati del PRG attualmente vigente è presente un errore nella rappresentazione cartografica del perimetro dell'edificio n. 28, p.ed. 59, collocato in Località Maso Cornichel. Esso è un edificio in condizioni piuttosto precarie, assoggettato alla categoria di intervento R3 - Ristrutturazione Urbanistica, con prescrizioni specifiche di dettaglio previste nella relativa scheda del Centro Storico. Queste prescrizioni prevedono tra l'altro la possibilità di ricostruire sul sedime di alcuni ruderi ormai quasi demoliti, ma ancora visibili, che erano stati interessati da un incendio negli anni 60-70; evidentemente, quindi, i ruderi stessi dovevano essere rappresentati graficamente con lo stesso tematismo utilizzato per il resto dell'edificio, mentre erroneamente il retino della Ristrutturazione Edilizia è presente solo sulla parte di edificio ancora in piedi e non sui ruderi. Si evidenzia a tal proposito che anche le mappe catastali rappresentano come edificio p.ed. 59 non solo la parte ancora in piedi, ma anche i ruderi. Pertanto si va ad estendere il perimetro del tematismo R3 fino a comprendere tutto il sedime dell'edificio originario, rimuovendo la destinazione di area libera del centro storico che era stato erroneamente attribuito in precedenza; si provvede di conseguenza ad aggiornare anche l'estratto della cartografia del PRG riportato nella prima pagina della scheda n. 28; nella scheda si corregge inoltre il numero di particella edificiale dell'edificio, erroneamente indicato in precedenza come p.ed. 58, ma che correttamente invece va indicata come p.ed. 59; non si modificano in nessun modo altre parti della scheda.

Come ampiamente descritto sopra, la variante è una pura correzione di un errore grafico, e non comporta modifiche "reali" alla disciplina urbanistica dell'edificio e delle aree circostanti.

(VARIANTI 1 - 1A)

VARIANTE PER OPERE PUBBLICHE

Si tratta di una modifica di destinazione urbanistica che interessa una piccola superficie facente parte della p.f. 175, di proprietà Comunale; l'area ha una superficie di circa 200 mq, e si trova in adiacenza al CRM ed in stretta prossimità con il Magazzino Comunale. Su quest'area l'Amministrazione intende collocare una piccola tettoia necessaria per il deposito di materiali a servizio del vicino Magazzino Comunale; la destinazione attuale è di area agricola locale, ma il valore a fini agricoli è molto basso per non dire nullo: il cambio di destinazione d'uso quindi si giustifica ampiamente, tenuto conto dell'utilità del nuovo deposito per l'attività del cantiere comunale, delle caratteristiche attuali dell'area, e tenuto conto inoltre della posizione dell'area di altre zone destinate a servizi pubblici quali il CRM ed il Magazzino Comunale. **(VARIANTE 6)**

NUOVA DISCIPLINA DELLE AREE CON VINCOLO TEMPORALE SCADUTO

Come si deduce dalla tabella riportata in premessa, ci sono attualmente quattro aree che il PRG prevedeva come residenziali ma che a seguito della scadenza del termine per la presentazione del permesso di costruire (16.02.2020) sono attualmente assimilate ad aree agricole, quindi con edificabilità nulla.

Per stabilirne la nuova disciplina, l'Amministrazione ha contattato i proprietari sondando la loro intenzione in merito all'edificazione sui terreni in oggetto: l'obiettivo dell'Amministrazione è di favorire l'edificazione nel proprio territorio, perché ciò significa che nel Comune si insedia una popolazione residente stabile; ciò deve essere giudicato in modo estremamente positivo, soprattutto nell'ottica di mantenere e migliorare la vitalità della Comunità e di contrastare le tendenze allo spopolamento che spesso affliggono i piccoli Comuni montani. In questo senso, quindi, è logico riconfermare l'edificabilità per quei lotti dove si è manifestata una intenzione di prossima edificazione, ed è parimenti logico non riconfermarla per i lotti su cui non si andrà ragionevolmente a costruire nel prossimo futuro: in tal modo in particolare si va a risparmiare dall'edificazione una quota di territorio, rendendo possibile in futuro "recuperare" le aree così risparmiate e destinarle, magari in altra posizione, all'edificazione da parte di persone realmente interessate ad insediarsi nel Comune.

In base alle considerazioni generali sopra espresse, e tenendo conto delle risultanze del sondaggio eseguito presso i proprietari, si è deciso pertanto di ridefinire la nuova disciplina delle aree come segue:

- **p.f. 728/73**; si tratta di una particella di circa 600 mq di superficie collocata nella zona dei Villini dell'Alpe, in adiacenza ad un piccolo lotto edificabile comunale, e destinata dal PRG previgente ad area di nuova espansione - C2; viste le intenzioni del proprietario, per essa si sceglie di **RICONFERMARE** l'edificabilità come in precedenza, destinando nuovamente le particelle alla destinazione Aree residenziali di Nuova Espansione – C2; pur trattandosi di una riproposizione della destinazione precedente, tuttavia l'attuale destinazione reale era assimilabile ad area agricola, pertanto tutta l'operazione è stata indicata cartograficamente come una variante (**VARIANTE N.2**)

- **p.f. 798/98**; si tratta di un lotto di superficie pari a circa 600 mq, collocato in località Villini dell'Alpe in prossimità di altre aree già edificate, edificabili o destinate a verde privato; nel PRG previgente l'area era classificata come Area Residenziale di Nuova Espansione – C2. I proprietari non hanno indicato l'intenzione di edificare sul lotto, pertanto si ritiene di **NON CONFERMARE** l'edificabilità; viste le caratteristiche dell'area (presenza di piante di alto fusto piuttosto rade), vista la

sua collocazione, viste inoltre le destinazioni delle aree adiacenti, si ritiene che la destinazione urbanistica più adatta alla situazione sia quella di verde privato (**VARIANTE N. 3**)

- **pp. ff. 529/1 e 529/2**; si tratta di due particelle adiacenti in località Maso Fait, che formano un unico lotto di superficie pari a circa 940 mq; viste le intenzioni dei proprietari, per esse si sceglie di **RICONFERMARE** l'edificabilità come in precedenza, attribuendo nuovamente alle particelle la destinazione di Aree residenziali di Nuova Espansione – C1; pur trattandosi di una riproposizione della destinazione precedente, tuttavia l'attuale destinazione reale era assimilabile ad area agricola, pertanto tutta l'operazione è stata indicata cartograficamente come una variante (**VARIANTE N.4**)

- **pp. ff. 748/3 e 744/6**; si tratta di un lotto collocato in località Maso Rautazzi, di superficie complessiva pari a circa 1500 mq; nel PRG previgente il lotto era destinato ad area residenziale di nuova espansione – C1 sulla quale era imposto il Progetto Convenzionato PC1, normato dall'Articolo 9.3 bis delle Norme di Attuazione; tale norma, specifica per l'area, imponeva una progettazione estesa all'intera zona, e impediva inoltre l'edificazione sulla zona più occidentale, dotata di caratteristiche paesaggistiche di pregio ed individuata cartograficamente da un'apposita simbologia. Dato che i proprietari hanno espresso intenzione di non edificare sull'area, si è quindi deciso di **NON CONFERMARE** l'edificabilità. Per quanto riguarda la nuova destinazione, la parte più occidentale sulla quale il PRG previgente non consentiva l'edificazione è stata destinata ad area agricola locale (**VARIANTE 5A**); per la parte rimanente del lotto, considerata la vicinanza con l'edificio p.ed. 405, si è ritenuto che la nuova destinazione più corretta fosse quella di verde privato (**VARIANTE N.5**)

VARIANTI NORMATIVE

Nelle NDA si sono apportate solo piccole variazioni, che sono state tutte evidenziate nell'apposito elaborato di raffronto indicando in verde barrato le parti rimosse dalle NDA ed indicando in rosso le parti inserite ex-novo; in sintesi, si è eliminato dalle NDA l'articolo 9.3 bis che regolamentava l'edificazione sulle aree di cui alle varianti 5 e 5A, e che a seguito delle varianti stesse non è più necessario; in tutti gli articoli relativi alle aree residenziali soggette a vincoli temporali (Art. 9.1, Art. 9.2, Art. 9.3, Art. 9.3 ter, corrispondenti rispettivamente alle aree B1, B3, C1 e C2), si è inserito un richiamo esplicito alla presenza del vincolo temporale all'edificabilità, in modo da rendere meglio consapevole chi legge della presenza del vincolo stesso.

In vari punti delle NDA, dove era presente una dicitura del tipo "con la presente variante al PRG", dicitura che era stata inserita nell'ambito della variante entrata in vigore nel 2020, si è sostituita tale espressione inserendo la data di entrata in vigore della variante 2020, il tutto in modo

di evitare errori di interpretazione della norma ed evitare confusioni tra la presente variante 2021 e appunto la precedente variante: si tratta degli articoli 9.3, 9.3ter, 9.7, 13.4, 13.5.

Infine si è modificato l'articolo 24 che regola e dettaglia i vincoli temporali sull'edificabilità delle varie aree: come detto in precedenza, la situazione del PRG previgente vedeva una situazione piuttosto "intricata", con aree diverse soggette a limiti temporali diversi, ed addirittura aree dello stesso tipo (le zone C1 e C2) in cui alcune aree avevano scadenze diverse rispetto ad altre, ed in cui alcuni lotti avevano vincoli scaduti mentre altri avevano vincoli "prorogati" essendo state presentate per esse le richieste dei permessi di costruire, ed essendo inoltre tali permessi in parte già ritirati, ed in parte ancora da ritirare.

In tale situazione piuttosto complicata si è ritenuto conveniente istituire per **TUTTE** le aree un unico termine temporale all'edificazione: dato che la maggior parte delle aree presenti sul territorio comunale (le zone B1 e B3) avevano il termine fissato al 30.04.2025, si è deciso di mantenere tale termine anche per le due aree riconfermate con la presente variante al PRG (con le varianti n. 2 e n.5), in modo da consentire una gestione del PRG molto più facile da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ed in modo da rendere la lettura delle norme molto più chiara ed immediata da parte dei proprietari e dei tecnici.

Sempre al fine di evitare fraintendimenti, si dichiara esplicitamente che la nuova scadenza riguarda anche le particelle per cui sia stata presentata domanda di permesso di costruire prima della scadenza del 2020.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE – VINCOLI PREORDINATI

ALL'ESPROPRIO – STANDARD URBANISTICI – USI CIVICI

Il dimensionamento residenziale era stato eseguito con la variante entrata in vigore nel 2020: con la presente variante al PRG si va a confermare la previsione di edificabilità per due lotti residenziali e si rimuove tale previsione per due lotti che vengono destinati a verde privato e/o ad area agricola, come descritto in precedenza. In sintesi quindi la presente variante va a ridurre l'estensione complessiva delle zone residenziali di una superficie pari a circa 600 mq con la variante 3 e di circa 1500 mq con le varianti 5 e 5A, per un totale di circa **2100 mq di superficie edificabile residenziale in meno**. Tale variazione non va a modificare in maniera sostanziale le considerazioni sul dimensionamento residenziale espresse a suo tempo, nel quale in sostanza si evidenziava che la dotazione di aree residenziali del Comune era complessivamente adeguata alle reali esigenze della popolazione.

Per quanto riguarda i vincoli preordinati all'esproprio, con la presente variante non si vanno ad introdurre nuove aree a destinazione pubblica su suolo privato, visto che l'unica modifica relativa

ad aree pubbliche insiste su un'area di proprietà Comunale. I vincoli preordinati all'espropriazione previsti dal PRG previgente sono ancora tutti validi, essendo le opere previste dal PRG in corso di realizzazione, oppure essendo stati introdotti i vincoli stessi da meno di dieci anni.

La dotazione di Servizi Pubblici viene leggermente aumentata con la presente variante, quindi gli Standard Urbanistici, che erano stati verificati con la variante precedente, vengono rispettati anche con la presente variante.

Infine, nessuna delle modifiche introdotte va ad interessare in qualche modo aree gravate da diritto di Uso Civico.

AUTOVALUTAZIONE DEL PIANO – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Con la presente variante non si vanno ad introdurre modifiche né cartografiche né normative che possano interessare aspetti connessi con la tutela dell'ambiente quali aree protette, riserve locali, corsi d'acqua, ambiti fluviali o simili; nessuna delle varianti quindi richiederà l'attivazione di procedure VIA.

Tutte le varianti descritte in precedenza sono conformi alle previsioni del PUP e rispettano gli invarianti da esso previsti, in particolare per quello che riguarda le aree agricole e le aree agricole di pregio; nessuna delle varianti va ad interessare beni storici, archeologici, architettonici o culturali di nessun tipo. Per la compatibilità con le previsioni della Carta di Sintesi del PUP si veda il paragrafo successivo.

VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

Con l'approvazione della Carta di Sintesi della Pericolosità con Deliberazione della GP n. 1317 dd 04.09.2020, le modifiche di destinazione urbanistica che vengono introdotte mediante varianti ai PRG devono rispettare le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PUP relative alle Carta di Sintesi della Pericolosità (Articoli da 14 a 18) nonché nelle precisazioni contenute nell'Allegato C della suddetta Delibera.

Nel caso della presente variante, in due casi le modifiche sono pure riconferme di previsioni previgenti (e dunque non modificano la situazione rispetto a prima), oppure sono un declassamento di area da residenziale a verde privato/agricolo; in questo caso quindi l'utilizzo delle aree non prevede la realizzazione di edifici né la presenza stabile di persone, quindi la destinazione urbanistica di progetto è associata ad una riduzione del rischio connesso con la pericolosità intrinseca dell'area. L'introduzione della piccola area pubblica presso il CRM si inserisce in un contesto già destinato in

gran parte ad attività analoghe, e non sembra comportare una modifica del modo di utilizzo dell'area che possa essere associata con un aumento di rischio di notevole entità.

In ogni caso, per ognuna delle aree interessate dalle varianti descritte si è verificata la classificazione prevista dalla Carta di Sintesi e dalle sottocarte componenti, indicando per ognuna il livello di pericolosità associato. Come si vede, tutte le aree interessate dalle varianti ricadono in grado di pericolosità P1 (penalità trascurabile o assente), con la sola eccezione dell'area interessata dalle varianti 5 e 5A che rientra nella classe P2 (penalità bassa) nella carta di pericolosità per crolli ed in classe P1 per altri tipi di pericolosità.

Per le aree con penalità bassa (P2) l'Articolo 17 delle NDA del PUP prevede al comma 2 che siano ammessi, oltre a agli interventi previsti nelle aree con penalità elevate o medie, anche “.... le sole attività di trasformazione urbanistica ed edilizia aventi caratteristiche costruttive e di utilizzazione compatibili con le locali condizioni di pericolo, secondo quanto previsto dai piani regolatori generali, tenuto conto dei criteri stabiliti dalla Giunta Provinciale ai sensi del nuovo piano urbanistico provinciale comma 3 dell'articolo 14 e delle disposizioni della legge urbanistica. I relativi progetti sono corredati da un'apposita relazione tecnica che attesta la compatibilità e assicura l'adozione degli accorgimenti necessari per garantirne la funzionalità anche al manifestarsi degli eventi attesi”.

In sostanza, come precisato anche dai chiarimenti della Giunta Provinciale contenuti nell'Allegato C alla Delibera sopra richiamata, per queste zone è necessaria una relazione tecnica di compatibilità, ma solamente all'atto della presentazione del progetto edilizio, mentre non è richiesto uno studio preliminare di compatibilità da allegare al PRG. Similmente, ed a maggior ragione, per le aree in classe P1 non viene richiesta nessuno studio preliminare di compatibilità.

In conclusione, le varianti apportate al PRG rientrano tutte in classi di penalità P1 o P2, per le quali la normativa applicabile alla Carta di Sintesi della Pericolosità non richiede al PRG studi preventivi di compatibilità: esse dunque si possono inserire nel PRG senza ulteriori studi.

**CLASSIFICAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLE VARIANTI AI SENSI
DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'**

VARIANTE	DEST. URB. VIGENTE	DEST. URB. VARIANTE	CARTA DI SINTESI	LITOGEOM.	INCENDI BOSCHIVI	CROLLI
1	AREA LIBERA CENTRO STORICO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R3	P1	P1	//	//
1A	AREA LIBERA CENTRO STORICO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R3	P1	P1	//	//
2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (VINCOLO SCADUTO)	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	P1	P1	P1	//
3	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (VINCOLO SCADUTO)	VERDE PRIVATO	P1	P1	P1	//
4	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (VINCOLO SCADUTO)	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	P1	P1	//	//
5	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON PC1 (VINCOLO SCADUTO)	VERDE PRIVATO	P2	P1	//	P2
5A	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON PC1 (VINCOLO SCADUTO)	AREA AGRICOLA LOCALE	P2	P1	//	P2
6	AREA AGRICOLA LOCALE	SERVIZI PUBBLICI	P1	P1	//	//

ALTRE MODIFICHE AGLI ELABORATI DI PIANO

Oltre alle modifiche sopra descritte non si sono apportate variazioni ad altri elaborati di piano: in particolare non si è modificata la cartografia del Sistema Ambientale.

**PARTE SECONDA:
OSSERVAZIONI E PARERI SULLA PRIMA ADOZIONE**



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
Via Mantova n. 67 - 38122 Trento
T +39 0461 497013
F +39 0461 497079
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it
web www.urbanistica.provincia.tn.it

PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

Trento, 17 maggio 2021

Prat. n. 2864 – parere n. 13/21

OGGETTO: COMUNE DI RUFFRÈ MENDOLA: Variante non sostanziale al PRG. Rif. to delib. cons. n. 13 del 31.03.2021 - prima adozione.

IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio".
- visto il D.P.P. 19.05.2017, n. 8-61/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

Premessa

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 13 di data 31 marzo 2021, pervenuta in data 9 aprile 2021, il Comune di Ruffrè Mendola ha adottato una variante ai PRG finalizzata a ripianificare le aree sottese a previsioni insediative assoggettate a vincoli temporali scaduti, a introdurre una previsione inerente il sistema delle attrezzature pubbliche presenti sul territorio, e alla correzione di un errore materiale rilevato nella documentazione grafica dello strumento urbanistico comunale vigente. Contestualmente, le norme di attuazione sono state aggiornate in relazione alle modifiche urbanistiche introdotte.

Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 3, comma 3, e dell'articolo 16 della l.p. n. 23/1992, tramite nota prot. 279924 di data 23 aprile 2021 è stata convocata la conferenza di servizi per il giorno 11 maggio 2021, al fine di recepire i pareri dei servizi provinciali per gli aspetti di merito. Dal momento che alla conferenza sovra menzionata non erano presenti Servizi provinciali, si prendono in considerazione i pareri pervenuti da parte dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente e del Servizio Prevenzione rischi e CUE.

Autovalutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015

La relazione illustrativa del piano in esame comprende un paragrafo dedicato alle considerazioni in merito all'autovalutazione dei piani secondo quanto previsto dall'articolo 20 della l.p. 15/2015, da

condurre nel corso del procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione al fine di definire gli effetti sull'ambiente derivante dall'attuazione dei piani stessi.

Viene evidenziato come la variante in esame non introduca modifiche cartografiche o normative inerenti tematiche connesse alla tutela dell'ambiente, o finalizzate a localizzare interventi assoggettabili a valutazione di impatto ambientale o a screening di VIA. Viene poi assicurata la coerenza con la pianificazione sovraordinata, rinviando le considerazioni sotto il profilo della tutela idrogeologica del territorio a integrazioni specifiche allegate alla documentazione di piano.

Contenuti della variante

Verifica delle previsioni urbanistiche assoggettate a vincoli temporali

Il piano regolatore generale del Comune di Ruffrè Mendola in vigore, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 531 del 30 aprile 2020, è caratterizzato dalla presenza di alcune aree a destinazione residenziale assoggettate a vincoli temporali di edificabilità.

Con la variante al PRG in esame viene compiuta una ricognizione rispetto alla validità di tali previsioni, dalla quale emerge che il vincolo temporale quinquennale relativo ad alcune aree residenziali di completamento C1 e C2 è stato introdotto con la variante al PRG approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 220 del 16 febbraio 2015, e pertanto risulta scaduto al 16 febbraio 2020.

Di conseguenza, coerentemente con quanto disposto dall'articolo 45, comma 5 e 5bis, della l.p. n. 15/2015, l'Amministrazione comunale intende assegnare una nuova destinazione urbanistica alle aree per le quali la destinazione residenziale ha cessato di avere efficacia.

Considerate le intenzioni dei proprietari delle aree, l'assetto urbanistico generale e le caratteristiche del contesto, è stata ripristinata la destinazione ad area residenziale di nuova espansione per le aree sottese alla variante 2 e alla variante 4. E' stata invece introdotta la destinazione a "verde privato" per le aree di cui alla variante 3 e alla variante 5, e la destinazione ad "area agricola locale" per l'area interessata dalla variante 5A. Rispetto a tali modifiche non si rilevano criticità sotto il profilo urbanistico, dal momento che le aree così ripianificate si inseriscono coerentemente con l'assetto urbanistico del territorio di Ruffrè Mendola, e rispondono ad esigenze abitative coerenti con il bilancio insediativo richiamato nella relazione al piano.

Contestualmente sono stati aggiornati gli articoli delle norme di attuazione relativi alle aree oggetto di ripianificazione. L'articolo 9.3bis, che disciplinava l'area edificabile sottesa alle varianti 5 e 5A, ora sostituita da destinazioni a verde privato e ad area agricola locale, è stato stralciato. Sono stati poi modificati i contenuti dell'articolo 24, al fine di introdurre un unico termine comune a tutte le aree assoggettate a vincolo temporale, posto al 30.04.2025.

A tal proposito, tuttavia, si evidenzia che l'articolo 45, comma 3 della l.p. n. 15/2015 sancisce che il PRG può stabilire che il termine stabilito dal PRG per previsioni assoggettate a vincoli temporali di edificabilità non può essere inferiore a cinque anni e non superiore a dieci anni. Si richiede pertanto di modificare la disciplina sottesa alle previsioni, coerentemente con quanto disposto dalla normativa urbanistica provinciale.

Previsioni per opere pubbliche

La variante 6 introduce una nuova "area per attrezzature e servizi pubblici" di tipo civile-amministrativa in prossimità del centro raccolta materiali, funzionale al limitrofo magazzino comunale. Attualmente, la destinazione urbanistica è ad "area agricola locale". Sotto il profilo insediativo, si prende atto che la previsione contribuisce a migliorare le dotazioni pubbliche dell'area, già prevalentemente insediata, a fronte di una riduzione non rilevante di aree agricole di interesse locale.

Rettifica errore materiale

Con la variante al PRG in esame viene proposta la rettifica di un refuso rilevato nella scheda n. 28 del piano per gli insediamenti storici. In particolare, la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia assegnata al manufatto censito viene estesa all'intero sedime corrispondente alla p.ed. 59 CC Ruffrè, comprendendo una porzione edilizia allo stato di rudere erroneamente esclusa.

L'assegnazione della categoria di intervento della ristrutturazione edilizia all'intera particella è coerente con quanto già riportato dalla specifica scheda di catalogazione, che ammette "la

ricostruzione dei ruderi crollati dopo l'incendio, mantenendo la stessa superficie e la stessa altezza dei fronti preesistenti", pertanto non si rilevano criticità nel merito della rettifica proposta.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Si richiama che con deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020 la Giunta provinciale ha approvato la Carta di sintesi della pericolosità (CSP). Con la medesima delibera è stato approvato il documento di "Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate medie o basse e le aree con altri tipi di penalità", rivisto rispetto alla versione vigente sulla base della prima applicazione del predetto stralcio della Carta di sintesi della pericolosità.

Si fa presente che la Carta di sintesi della pericolosità e il primo aggiornamento dello stralcio relativo al territorio del Comune di Trento e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme, del Comune di Caldonazzo e al territorio dei comuni compresi nella Comunità Rotaliana-Königsberg, è entrata in vigore il 2 ottobre 2020.

La documentazione relativa alla Variante al PRG in esame è stata esaminata dai Servizi provinciali competenti in materia di tutela idrogeologica del territorio nella Conferenza in sede di Conferenza di Servizi, tenutasi in data 11 maggio 2021, nella quale erano presenti il Servizio Foreste, il Servizio Geologico e il Servizio Bacini montani, che si sono espressi favorevolmente in merito alle previsioni della Variante in esame.

Si riporta a tal proposito il seguente estratto del verbale:

"Per quanto di competenza, il Servizio Bacini montani osserva che le modifiche apportate ricadono tutte in aree prive di criticità, e che risultano localizzate in posizione lontana da corsi d'acqua, esprimendo pertanto parere positivo alle previsioni.

Il Servizio Geologico evidenzia che le varianti V5 e V5a introdotte sono comprese in area P2 della Carta della pericolosità, per pericolo da crolli rocciosi. Le nuove previsioni urbanistiche risultano tuttavia migliorative sotto il profilo geologico, dal momento che la destinazione insediativa residenziale di espansione viene variata in "area agricola locale" e in area a "verde privato". Il parere di competenza è pertanto positivo.

Anche il Servizio Foreste esprime parere positivo alle modifiche introdotte dalla variante al PRG in esame, considerato che le previsioni non interferiscono con aree a bosco e che si esclude pericolosità connessa a incendi boschivi".

In data 5 maggio 2021 con nota prot. 310868 il Servizio Prevenzione rischi e CUE ha comunicato che "le aree interessate dalle varie proposte di variante, per collocazione altimetrica e caratteristiche morfologiche generali del territorio circostante, risultino esenti da pericoli di natura valanghiva".

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente comunica quanto segue nel proprio parere, pervenuto in data 30 aprile 2021 con nota prot. 295014.

"La variante non sostanziale in oggetto è stata analizzata sovrapponendo le varie previsioni di modifica alle matrici ambientali di competenza della scrivente Agenzia; sono stati verificati anche i riferimenti normativi contenuti nelle relative norme di attuazione e non si sono rilevati elementi ostativi alla presente richiesta di parere".

CONCLUSIONI

Ciò premesso, al fine del prosieguo del procedimento di approvazione, si richiede che la variante al PRG del Comune di Ruffrè Mendola in oggetto, sia modificata secondo quanto riportato ai paragrafi precedenti.

VISTO: IL DIRETTORE
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE
- arch. Angiola Turella -

PARTE TERZA:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ADOZIONE DEFINITIVA

ANALISI DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERI – DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

Come ricordato nella premessa generale della presente relazione, con deliberazione n. 13 di data 31.03.2021 il Consiglio Comunale di Ruffrè-Mendola ha approvato in prima adozione una variante non sostanziale al PRG: la variante provvedeva principalmente a ridefinire la disciplina urbanistica di alcune aree edificabili che erano assoggettate ad un vincolo temporale di edificabilità, e per le quali tale vincolo era scaduto. Con la variante quindi si provvedeva a riconfermare l'edificabilità per due lotti ed a destinare gli altri lotti ad aree non edificabili (verde privato, aree agricole). Nella variante inoltre si era provveduto a correggere un errore materiale relativo all'errata rappresentazione cartografica di un edificio del centro storico, ed infine si era provveduto a modificare la destinazione urbanistica di una piccola area di proprietà pubblica al fine di permettere la realizzazione di un'opera di interesse pubblico.

Nel periodo stabilito dalla legge per la presentazione delle osservazioni non sono pervenute in Comune osservazioni da parte di privati cittadini, mentre, come ricordato, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio con parere n. 13/21 del 17.05.2021 ha fatto pervenire al Comune le proprie osservazioni in merito alla variante sopra menzionata.

Tale parere cita anche i pareri dei vari Servizi di merito interessati (Servizio Bacini Montani, Servizio Geologico, Servizio Foreste, Servizio Prevenzione Rischi e CUE): per tutte le varianti i vari Servizi interessati ed il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio esprimono parere favorevole senza prescrizioni con una sola piccola eccezione: infatti, nel parere si evidenzia che "l'articolo 45, comma 3 della l.p. n. 15/2015 sancisce che il PRG può stabilire che il termine stabilito dal PRG per previsioni assoggettate a vincoli temporali di edificabilità non può essere inferiore a cinque anni e non superiore a dieci anni.", e di conseguenza si richiede di modificare in tal senso le Norme di Attuazione del PRG.

L'Amministrazione prende atto della richiesta e con la presente adozione definitiva provvede quindi a modificare le NDA del PRG come richiesto: dato che in prima adozione si era stabilito un termine temporale unico per tutte le aree, soprattutto al fine di rendere più semplice la gestione ed il controllo dei vincoli temporali da parte degli Uffici Comunali preposti, si ritiene corretto mantenere questa impostazione anche in adozione definitiva, mantenendo quindi una scadenza unica per tutte le aree previste dal PRG.

Pertanto, al comma 3 dell'Art 24 delle NDA si provvede a sostituire la data proposta in prima adozione (30.04.2025) con la nuova scadenza, che viene individuata come "cinque anni a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante al PRG". Trattandosi di una semplicissima modifica normativa, le parti della relazione di prima adozione relative al Dimensionamento Residenziale, ai Vincoli Preordinati all'Esproprio, agli Standard Urbanistici, agli Usi Civici, all'Autovalutazione del Piano, alla Verifica di Assoggettabilità, alla verifica della compatibilità con la Carta di Sintesi della Pericolosità si possono ritenere confermate.

Le modifiche alle NDA sopra descritte sono state evidenziate nell'elaborato "Norme di attuazione con modifiche evidenziate": esse vengono segnalate con colori e grafica distinte dalle modifiche apportate in prima adozione, in modo da rendere evidente l'iter di modifica delle NDA ed in modo da tenere traccia della fase in cui esse sono state apportate; il testo coordinato delle NDA viene aggiornato di conseguenza.

Per il resto, con la presente adozione definitiva **NON SI VA A MODIFICARE NESSUN'ALTRO ELABORATO DI PIANO**: in particolare non si modificano né le cartografie di raffronto né quelle della nuova sistemazione, non si modifica la scheda del centro storico, né si apportano modifiche ad altre parti delle NDA.

Per chiarezza, tuttavia, si provvede ad allegare anche alla presente Adozione Definitiva le cartografie e la scheda del Centro Storico, in modo da rendere più agevole la consultazione del PRG.

Il Tecnico