



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1417

Prot. n. ANT

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

#### OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - articolo 39 comma 2, lettera b) e g bis) - COMUNE DI RABBI - variante al piano regolatore generale per opere pubbliche - APPROVAZIONE CON MODIFICHE

Il giorno **27 Agosto 2021** ad ore **15:10** nella sala delle Sedute  
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

**MAURIZIO FUGATTI**

Presenti:

VICEPRESIDENTE

**MARIO TONINA**

ASSESSORE

**MIRKO BISESTI**

**STEFANIA SEGNANA**

**GIULIA ZANOTELLI**

Assenti:

ASSESSORE

**ROBERTO FAILONI**

**MATTIA GOTTARDI**

**ACHILLE SPINELLI**

Assiste:

IL DIRIGENTE

**LUCA COMPER**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con deliberazione consiliare n. 50 di data 29 dicembre 2020 il Comune di RABBI ha provveduto alla prima adozione della variante al piano regolatore generale per opere pubbliche, finalizzata alla previsione di una serie di interventi di riqualificazione urbana relativi in particolare al complesso delle terme in località Fonti di Rabbi, ai sensi dell'articolo 39 comma 2, lettera b) e g bis) della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 (*Legge provinciale per il governo del territorio*); detta variante di carattere non sostanziale è stata adottata seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli articoli 37 e 39 di tale legge;

la documentazione di variante in formato digitale è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio competente in materia in data 02 febbraio 2021 con lettera registrata al n. 69072 del protocollo provinciale. La documentazione è comprensiva dell'attestazione del tecnico incaricato di corrispondenza dei documenti digitali consegnati con il sistema di gestione dei piani urbanistici GPU con domanda registrata al n. 34737907.

Ai fini dell'articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*), nella deliberazione di adozione si dà atto che la variante non interessa beni gravati da uso civico.

Per quanto attiene l'obbligo di valutazione riferita ai piani regolatori generali di cui all'articolo 20 della l.p. n. 15/2015, come riportato nella deliberazione consiliare di adozione, i contenuti della medesima della variante, configurandosi in singole modifiche di carattere puntuale, ricadono nei casi di esclusione di cui all'articolo 3 bis del d.P.P. n. 15-68/leg del 2006.

La procedura di esame del piano è stata sospesa dal 15 febbraio 2021 al 17 febbraio 2021 per richiesta di chiarimenti da parte del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio al Comune di RABBI in ordine al numero di consiglieri presenti in sede di adozione della variante.

Ai sensi dell'articolo 39, comma 3, della l.p. n. 15/2015, il Servizio Urbanistica e tutela del Paesaggio ha esaminato la variante ed ha espresso il parere di competenza n. 08/21 di data 17 marzo 2021, che evidenzia una serie di osservazioni sotto il profilo idrogeologico e sotto il profilo della tutela paesaggistica e dei beni culturali da considerare nella formulazione dei contenuti della variante al PRG al fine dell'adozione definitiva del piano. Tale parere, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento sub allegato A), espresso sulla base degli elementi acquisiti nella Conferenza di servizi tenutasi in data 10 marzo 2021, richiama le verifiche condotte dalle strutture provinciali competenti in materia di strade, beni culturali, paesaggio e pericolo idrogeologico.

Con lettera prot. n. 190910 di data 18 marzo 2021, il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 08/21 sopra richiamato è stato trasmesso all'Amministrazione comunale di RABBI.

Si evidenzia che con l'espressione del suddetto parere il procedimento relativo all'esame tecnico della presente variante della durata di 45 giorni, iniziato il 03 febbraio 2021 (giorno successivo alla data di arrivo della richiesta da parte del Comune), tenuto conto della sospensione sopra citata, è da ritenersi concluso nel termine di legge.

Il Comune, preso atto del parere provinciale, con verbale di deliberazione consiliare n. 15 del 13 maggio 2021, ha provveduto alla definitiva adozione della variante al PRG in argomento; la documentazione definitivamente adottata è pervenuta alla Provincia in data 03 giugno 2021 con nota acquisita al n. 400098 del protocollo provinciale, assicurando la consegna digitale mediante il portale GPU con numero di domanda 39635728. Nell'atto deliberativo sopra richiamato si dà atto che, ai sensi dell'articolo 37, comma 4, e dell'articolo 39, comma 3, della l.p. n. 15/2015, è stato

assicurato il deposito della variante di complessivi 30 giorni, senza che siano pervenute osservazioni.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha esaminato i contenuti della documentazione di variante come integrata, in sede di adozione definitiva, rilevando positivamente la modifiche dei contenuti del piano sulla base di quanto contenuto nel parere provinciale n. 08/21. In particolare, si è verificato che gli edifici del centro termale e del Grand Hotel, compresi all'interno dell'area, sono stati catalogati e schedati, e ad essi è stata attribuita una specifica categoria di intervento, ai sensi dell'articolo 77 della l.p. n. 15/2015, sulla base di una attenta analisi delle condizioni in cui versano e del loro valore storico e architettonico. La Chiesa di Sant'Anna risulta invece già classificata nel piano per gli insediamenti storici, e assoggettata alla categoria di intervento del Restauro. Recependo le osservazioni della Soprintendenza per i Beni culturali, ai due edifici è stata assegnata la categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia", accompagnata da un vincolo di facciata. Nel rispetto di tale vincolo di facciata, viene ammesso un ampliamento dei manufatti nei limiti del 20% della superficie utile netta attuale. Si evidenzia altresì che, come riporta la relazione illustrativa del piano adottato in via definitiva, "qualsiasi intervento di trasformazione dell'esterno degli edifici è subordinato all'acquisizione del parere della Soprintendenza per i Beni culturali", ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 42/2004. Contestualmente è stata integrato il relativo articolo 16 delle norme di attuazione del PRG, "Aree per attrezzature termali", provvedendo ad inserire nel comma 5 indirizzi specifici per gli interventi sull'ambito, al fine di assicurare la necessaria tutela sotto il profilo architettonico e storico. Nel comma 6 viene poi indicato chiaramente che gli interventi sull'area sono subordinati agli esiti "dei necessari approfondimenti di ordine idrogeologico previsti dalle norme di attuazione della Carta di sintesi della pericolosità. Riguardo alla Variante n. 2, relativa alla localizzazione di un'area a parcheggio in località Somrabbi, prevedendo la contestuale demolizione dell'edificio di cui alla p.ed. 162 CC Rabbi, compreso in centro storico, l'Amministrazione comunale ha condiviso l'indicazione di ripristinare la scheda di catalogazione dell'edificio p.ed. 162, assegnando ad esso la categoria di intervento della demolizione, ai sensi dell'art. 77, comma 1, lettera f) della l.p. n. 15/2015, fatta salva la verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004, come richiesto dalla Soprintendenza per i Beni culturali. Contestualmente è stata integrata la scheda di catalogazione dell'edificio di cui all'unità edilizia 2.24, posto in aderenza all'edificio in demolizione, assicurando che il fronte che rimarrà libero a seguito dell'intervento sia ripristinato riprendendo le caratteristiche presenti sugli altri prospetti del manufatto.

Con nota prot. 488623 pervenuta il 7 luglio 2021 l'Amministrazione comunale di RABBI ha richiesto di integrare le schede di catalogazione degli edifici individuati come "unità 2" e "unità 3" compresi nell'isolato 3bis del Piano di tutela degli insediamenti storici, corrispondenti rispettivamente al Grand Hotel Rabbi e allo stabilimento termale, al fine di rendere più chiara la disciplina sottesa agli interventi ammessi sui manufatti compresi nel nucleo storico denominato "Isolato num. 3Bis", individuato con la variante in oggetto. Per tali edifici, a cui è stata attribuita in fase di adozione definitiva del piano la categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia", oltre alla possibilità di ampliamento nei limiti del 20% della superficie utile netta, non sono esplicitamente ammessi interventi di riqualificazione energetica, compresa la realizzazione di cappotti esterni. Nelle schede di catalogazione viene in ogni caso evidenziato che "gli interventi che coinvolgono l'esterno degli edifici dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni architettonici", considerato il vincolo di facciata assegnato dal PRG.

Con nota del 09 luglio 2021 prot. 496147 il Servizio ha preso atto di quanto proposto, rilevando la necessità della rettifica della deliberazione di adozione definitiva del piano in esame, allegando a tale dispositivo la documentazione aggiornata secondo quanto riportato ai paragrafi precedenti.

A seguito di quanto sopra evidenziato, l'Amministrazione comunale di RABBI ha provveduto con deliberazione consiliare n. 30 del 28 luglio 2021 a rettificare i contenuti della variante definitivamente adottata, trasmettendo i relativi documenti con nota acquisita al n. 603966 di data 19 agosto 2021 del protocollo PAT.

Ciò premesso, preso atto delle modifiche apportate ai contenuti della variante al PRG per opere pubbliche con l'adozione definitiva di cui alla deliberazione consiliare n. 15 del 13 maggio 2021, così come rettificata con deliberazione consiliare n. 30 del 28 luglio 2021, si ritiene di poter proporre l'approvazione della variante al piano regolatore generale per opere pubbliche del Comune di RABBI in argomento, negli elaborati di piano che sono allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento come elencati nell'Allegato B, riportante la specifica dei rispettivi riferimenti al protocollo informatico provinciale e la relativa impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256, che individua univocamente gli elaborati digitali oggetto di approvazione; i medesimi elaborati di piano sono conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre.

Si precisa che il procedimento relativo all'approvazione della presente variante al PRG, iniziato il 04 giugno 2021, tenuto conto delle sospensioni del procedimento intervenute, si conclude con l'adozione da parte della Giunta provinciale del provvedimento di approvazione entro il termine di 60 giorni.

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

#### d e l i b e r a

- 1) di approvare la variante al piano regolatore generale per opere pubbliche del Comune di RABBI, adottata in via definitiva con deliberazione consiliare n. 15 del 13 maggio 2021, come rettificata con deliberazione consiliare n. 30 del 28 luglio 2021, con le modifiche conseguenti alla nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data del 09 luglio 2021 prot. 496147, come condivise dal Comune e riportate negli elaborati digitali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come elencati nell'Allegato B e conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre;
- 2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 08/21 di data 17 marzo 2021, corrispondente all'Allegato A), e l'elenco degli elaborati digitali, corrispondente all'Allegato B che riporta per ciascun elaborato i riferimenti al protocollo informatico provinciale e l'impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256;
- 3) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l'autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;

Adunanza chiusa ad ore 16:25

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

**Elenco degli allegati parte integrante**

001 ALL. A

002 ALL. B ELENCO CODICI HASH

**IL PRESIDENTE**

Maurizio Fugatti

**IL DIRIGENTE**

Luca Comper

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**

Via Mantova 67 - 38122 Trento

T +39 0461 497010 F + 39 0461 497079

**pec** serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

@ serv.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 marzo 2021

Prat. n. 2855 – parere n. 8/21

**OGGETTO:** COMUNE DI RABBI: Variante non sostanziale al PRG per opere pubbliche. Rif. to delib. cons. n. 50 del 29.12.2020 - 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. 6-81/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

**Premessa**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 di data 29 dicembre 2020, pervenuta in data 2 febbraio 2020, il Comune di Rabbi ha adottato una variante ai PRG finalizzata a introdurre sul proprio territorio alcune previsioni urbanistiche di interesse pubblico.

Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 3, comma 3, e dell'articolo 16 della l.p. n. 23/1992, tramite nota prot. 135287 di data 24 febbraio 2021 è stata convocata la conferenza di servizi per il giorno 10 marzo 2021, al fine di acquisire i pareri dei servizi provinciali per gli aspetti di merito. Alla conferenza sopra menzionata erano presenti il Servizio Geologico e il Servizio Bacini montani. Nella Conferenza si è dato atto dei pareri pervenuti da parte dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, del Servizio Agricoltura, della Soprintendenza per i Beni culturali, del Servizi Prevenzione rischi e CUE, e il parere congiunto del Servizio Gestione strade e del Servizio opere stradali e ferroviarie.

**Contenuti della Variante al PRG**

Con il piano in esame l'Amministrazione comunale di Rabbi ha provveduto a modificare i contenuti del proprio strumento urbanistico comunale, introducendo tre nuove previsioni urbanistiche che interessano sia il Sistema ambientale e insediativo del PRG, che il Piano di tutela degli insediamenti storici.

Con la previsione n. 1, il perimetro del centro storico di Fonti di Rabbi viene ampliato al fine di includere l'area corrispondente alle attrezzature termali, comprendendo anche la Chiesa di Sant'Anna, già censita come "manufatto storico sparso" nel Piano di tutela degli insediamenti storici vigente.

La previsione n. 2 è invece finalizzata a individuare una nuova area a parcheggio di progetto in località Somrabbi, prevedendo la demolizione dell'edificio di cui alla p.ed. 162 CC Rabbi, compreso in centro storico, a cui attualmente è assegnata la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Con la previsione n. 3 infine viene proposta la modifica alla categoria di intervento relativa all'edificio di cui alla p.ed. 393-394 CC Rabbi, nel nucleo storico di Pedernana, da "Risanamento conservativo" a "ristrutturazione edilizia". Tale modifica è finalizzata alla demolizione dell'edificio in oggetto che verrebbe ricostruito su diverso sedime, per rendere possibile l'intervento di ampliamento della viabilità limitrofa, in corrispondenza dell'innesto con il tratto stradale in direzione della frazione di Cazot. Contestualmente viene proposta la riconfigurazione del perimetro del centro storico e delle aree agricole di pregio, con un bilancio complessivo di 15 mq a favore della superficie agricola di pregio, al fine di permettere la ricollocazione del manufatto ricostruito. La previsione n. 3 è sottesa al progetto convenzionato PC1, di cui si fa specifico rinvio normativo all'articolo 65 delle norme di attuazione.

Nel merito delle previsioni urbanistiche proposte, si evidenzia quanto segue.

#### **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), le cui disposizioni, ai sensi dell'articolo 22, comma 4 della l.p. n. 15/2015, prevalgono sui contenuti vigenti o adottati dei PRG.

Rispetto al tema della sicurezza idrogeologica del territorio, si sono espressi in sede di conferenza di servizi, tenutasi in data 10 marzo 2021 nei termini richiamati nella premessa al presente parere, il Servizio Geologico e il Servizio Bacini montani. Si riporta pertanto l'estratto del relativo verbale.

"Il Servizio Geologico evidenzia che le varianti V2 e V3 non presentano criticità sotto il profilo di competenza. Pertanto nel merito di tali previsioni esprime parere positivo. Rileva tuttavia che la previsione V1, con cui viene ampliato il perimetro del centro storico di Fonti di Rabbi, comprendendo l'area a servizi pubblici su cui insistono la Chiesa di Sant'Anna, lo stabilimento termale e il Grand Hotel, ricade in parte in area a penalità P3 per crolli rocciosi della Carta di sintesi della pericolosità, in parte in area a penalità P4 per pericolosità fluviale e torrentizia e, in parte, in area con altri tipi di penalità "APP - da approfondire".

Il Servizio Bacini montani interviene confermando che le criticità rilevate nel merito della variante al PRG in esame riguardano le modifiche introdotte con la previsione V1, come rilevato dal Servizio Geologico. Considerata tuttavia la portata della previsione, che è finalizzata ad estendere il perimetro del centro storico andando a includere un ambito già insediato, il Servizio Geologico e il Servizio Bacini montani ritengono ammissibile tale modifica urbanistica, richiedendo che eventuali interventi sull'area siano subordinati agli esiti dei necessari approfondimenti, previsti dagli articoli 15, 16 e 18 delle norme di attuazione della Carta di Sintesi della pericolosità".

Nella stessa conferenza si è dato atto del parere espresso in merito dal Servizio Prevenzione rischi in data 26 febbraio 2021 con nota prot. 141750.

"Tra le porzioni di territorio oggetto di variante, solo quella contraddistinta dal n° 1, relativa all'area termale delle fonti di Rabbi, si colloca in zone potenzialmente interessate da fenomeni di tipo valanghivo; l'area viene infatti a trovarsi nei pressi della zona di arresto di tre valanghe, denominata "Valesel", "Val Gio e Lac" e "Tof dell'acqua".

Solamente in poche occasioni (l'ultima volta nel febbraio 1986), sempre in seguito a nevicate eccezionali, le valanghe hanno raggiunto la zona in questione, senza peraltro arrecare danni alle strutture. I fenomeni normalmente si presentano con eventi decisamente più modesti; le prime due valanghe, provenienti dal versante orografico sinistro della valle, interessano le zone montane presso malga Artisè, mentre la valanga che interessa il "Tof dell'acqua", dopo un percorso relativamente breve, si arresta generalmente lungo il canalone stesso, intorno ai 1.400 metri di quota.

La pericolosità potenziale della zona è stata comunque confermata anche dagli esiti di studi nivologici che, attraverso l'esecuzione di accurati rilievi in situ e l'applicazione di modelli matematici di dinamica delle valanghe, hanno consentito di poter ridefinire la pericolosità della zona in questione con l'individuazione di diverse classi (bassa/media/elevata pericolosità), legate sia al tempo di ritorno che all'intensità del fenomeno previsto. Tale perimetrazione è stata recentemente recepita nella "Carta di sintesi della pericolosità", di cui al capo IV° della Legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 relativa all'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Provinciale (PUP).

La zona interessata dalla variante n. 1 risulta pertanto lambita da “aree con penalità bassa”, normate dall’art. 17 della LP 5/2008, in base al quale eventuali futuri interventi sulle strutture dovranno essere corredati da un’apposita relazione, asseverata dal tecnico, che ne attesti la compatibilità e assicuri l’adozione degli accorgimenti necessari per garantirne la funzionalità anche al manifestarsi degli eventi attesi.

Considerato inoltre che la destinazione urbanistica dell’area termale delle fonti di Rabbi rimane sostanzialmente invariata e che le restanti proposte di variante, per collocazione altimetrica e caratteristiche morfologiche generali del territorio circostante, interessano aree esenti da pericoli di natura valanghiva, fatte salve le prescrizioni relative alle aree a bassa pericolosità (“P2”) sopra richiamate, si esprime, per quanto di competenza, parere positivo sulla variante al Piano Regolatore Generale in questione”.

### **Beni culturali, beni architettonici, beni archeologici**

Per quanto di competenza la Soprintendenza per i Beni culturali ha comunicato quanto segue nel merito della variante al PRG in oggetto.

“Con riferimento alla nota di codesto spettabile Servizio prot. 135287 di data 24/02/2021 (Vostro prot. S013/18.2.2-2021-16/AT), visti gli elaborati di piano, per quanto di competenza in merito agli aspetti derivanti dal dettato del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* si evidenzia quanto segue.

#### *Per gli aspetti relativi ai beni architettonici*

In riferimento alle varianti per opere pubbliche introdotte con la presente variante, si esprime quanto segue:

Variante n. 1: la variante prevede l’inclusione nella perimetrazione del Centro storico dell’area termale di Rabbi. A pagina 7 della relazione illustrativa è riportato che la chiesa di S. Anna è “(...) sottoposta a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004” anticipando l’esito dell’istruttoria in corso.

Nelle norme di attuazione, *art. 16 -Aree per attrezzature termali*, il comma 4 prevede la ristrutturazione dello stabilimento e dell’albergo. Presso la Soprintendenza per i beni culturali è stata inoltrata la scheda di verifica d’interesse relativa all’immobile delle Terme e dell’albergo, ora in fase istruttoria.

Nello stesso comma è prevista anche la creazione di una piazza in prossimità del centro termale - sul quale insiste anche la chiesa di S. Anna - ambito riconosciuto non rivestire interesse culturale, ma la cui qualità e aderenza agli edifici implicitamente soggetti al Codice suggeriscono l’opportunità di coinvolgere la Soprintendenza.

Si ricorda in generale che sono considerati beni culturali ai sensi dell’art. 10, comma 4, lettera g) del D.Lgs. 42/2004 anche le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico. Per l’approvazione di progetti su tali spazi pubblici in centro storico andrà coinvolta la Soprintendenza al fine di valutarne la competenza autorizzativa.

Variante n. 2: a pag. 11 della relazione Illustrativa si legge: “Variante della destinazione di parte della p. ed. 162 C.C. Rabbi (Unità edilizia 2.23 del Piano degli insediamenti storici) da categoria di intervento “ristrutturazione edilizia” ad “area per parcheggio pubblico di progetto”; di parte delle p.ed. 161/1 e 162 C.C. Rabbi da “verde privato” ad “area per parcheggio pubblico di progetto”; di parte delle p.ed. 161/1, 162 e 163/1 da “spazio privato degli edifici” ad “area per parcheggio pubblico di progetto”.

La variante è conseguente all’acquisizione da parte del Comune della p.ed. 162, edificio fatiscente in grave stato di degrado e degli anditi limitrofi nell’abitato di Somrabbì, al fine di ampliare l’adiacente parcheggio pubblico già in previsione.” Si richiama la necessità di operare la verifica di interesse culturale ai sensi dell’art. 12 del Codice sulla particella divenuta di proprietà pubblica; nel caso di accertamento positivo, l’edificio non potrà essere demolito e qualsiasi intervento, pur previsto dalle norme, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

Variante n. 3: con questa variante si opera il cambio di categoria d’intervento di un manufatto storico sparso - che passa da R2 Risanamento conservativo a R3 Ristrutturazione. Tale modifica permetterà la demolizione dell’immobile e la sua ricostruzione sul medesimo lotto, ma in posizione più distante dalla viabilità pubblica, sulla quale è prevista la costruzione di una rotatoria, necessaria – secondo la relazione illustrativa alla variante – per “(...) allargare l’incrocio della strada che da Pedernana porta alla frazione Cazot, situata circa 120 m più a valle, per agevolare l’ingresso e l’uscita dei mezzi.” Il maso in questione - individuato dalle pp.edd. 393 e 394 C.C. Rabbi - è esistente già alla metà dell’Ottocento, riportato in giallo nella cartografia del catasto austroungarico e ha mantenuto fino ad oggi l’impostazione tipologica originaria di edificio rurale a servizio dell’attività agricola, come avallato anche dalla descrizione allegata alla scheda originaria di rilievo dei manufatti storici, che recita: “L’edificio ha conservato il suo valore storico per quanto riguarda sia la funzione originaria sia l’aspetto architettonico strutturale, pur presentando evidenti anche se non

*preoccupanti segni di degrado fisico che comportano, nel caso di rifunzionalizzazione dell'edificio, interventi sostitutivi parziali sia alle strutture lignee principali sia alle murature portanti interne ed esterne. Gli interventi sostitutivi dovranno comunque essere documentati e giustificati nella predisposizione progettuale dell'intervento diretto e non dovranno comportare alterazioni all'aspetto tipologico esistente. Il recupero strutturale e funzionale dovrà attuarsi mediante uso di materiali, tecniche costruttive e di lavorazione tradizionale."*

Si ritiene che le modifiche normative introdotte con la presente variante - “(...) possibilità di demolizione e spostamento dell'immobile (...) ed i limiti agli eventuali ampliamenti dell'immobile, che dovranno essere contenuti entro il 10% della Sun, mentre la sopraelevazione è ammessa nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di 1,00 metri - comporterebbero sicure alterazioni all'aspetto tipologico esistente e la conseguente perdita di un elemento fortemente caratterizzante il paesaggio locale, impoverendolo. Quanto prospettato è in contrasto anche con l'Accordo quadro di programma del Piano Territoriale della Comunità della Valle di Sole – approvato il 24 settembre 2014 e sottoscritto il 5 gennaio 2015 a Malé dai rappresentanti della Provincia autonoma di Trento, dei Comuni, della Comunità di Valle e del Parco Naturale Adamello-Brenta, e con i principi di tutela sottesi alla collegata Guida agli interventi di recupero nell'edilizia tradizionale della Valle di Sole - Prontuario tipologico. Si chiede vivamente che la prevista variante n. 3 relativa all'allargamento stradale di una viabilità secondaria, non si attui a discapito delle pp.edd. 393 e 394 C.C. Rabbi, edificio meritevole di tutela, che per qualità storiche, architettoniche e paesaggistiche deve mantenere la classificazione R2 - Risanamento conservativo.

#### *Per gli aspetti relativi ai beni archeologici*

Si esprime nulla osta all'esecuzione della variante del PRG in oggetto.

Si conferma al momento l'assenza di aree a tutela archeologica sul territorio del comune di Rabbi.

Si fornisce comunque, per l'aggiornamento delle norme di attuazione, il testo relativo alle aree a tutela archeologica, sottoposto a recente revisione da parte dell'Ufficio beni archeologici.

#### **“AREE A TUTELA ARCHEOLOGICA**

Sono aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, Ufficio beni archeologici della P.A.T. (di seguito SBC-UBA), che potrà eseguire attività di sopralluogo, vigilanza ed ispezione e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01, 02) secondo le caratteristiche descritte negli articoli seguenti.

#### *Aree di proprietà pubblica*

Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. bonifiche, reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.), ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste dall'art. 28 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dall'art. 25 del D.Lgs 50/2016 (verifica preventiva dell'interesse archeologico) come recepito dal comma 3 bis dell'art. 14 della LP 26/1993 e ss.mm.

#### *Aree a tutela 01*

Le aree a tutela 01 sono vincolate a precise norme conservative e individuate con perimetro e sigla sulla cartografia di piano. Per la precisa perimetrazione fanno fede le annotazioni iscritte nel Libro fondiario e lo specifico provvedimento di dichiarazione di interesse ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004). In queste aree qualsiasi intervento di modifica è soggetto ad autorizzazione da parte della SBC-UBA. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Previa autorizzazione della SBC-UBA sono consentite le opere necessarie per l'eventuale valorizzazione e fruizione dei reperti archeologici e per consentirne il pubblico utilizzo.

#### *Aree a tutela 02*

Le aree a tutela 02 sono individuate con apposito perimetro e apposita sigla sulla cartografia di piano. Sono siti contestualizzati archeologicamente ancora attivi, non sottoposti a rigide limitazioni d'uso. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto della SBC-UBA. Allo scopo di garantire la tutela delle aree a tutela 02, e al fine di poter programmare gli interventi, la SBC-UBA dovrà essere avvisata con almeno 15 giorni di anticipo rispetto all'inizio dei lavori che si intendono eseguire. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente indagata o sottoposta a vincolo secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Pertanto in tali aree ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie, oggetto di titolo abilitativo edilizio compresa l'attività edilizia libera, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile, o a venti titolo, alla SBC-UBA. Copia della ricevuta, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune contestualmente alla comunicazione, alla presentazione o alla richiesta del titolo edilizio.

### **Scoperte fortuite**

Nel caso di scoperte fortuite di cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) si applica quanto disposto dall'art. 90 del medesimo Codice.

Rimane a disposizione la dott.ssa Chiara Conci (tel. 0461/492166; cell. 3351408323; e-mail chiara.conci@provincia.tn.it), funzionaria archeologa dell'Ufficio beni archeologici".

### **Considerazioni urbanistiche**

Rispetto alle previsioni introdotte con la variante in esame, si evidenzia quanto segue sotto il profilo urbanistico e della tutela del paesaggio.

#### **Previsione V1**

Con la modifica V1 viene proposto l'ampliamento del perimetro del centro storico in località Fonti di Rabbi, includendovi la chiesa di Sant'Anna, gli edifici corrispondenti al complesso termale e al Grand Hotel Rabbi, di proprietà comunale, e gli spazi aperti di connessione tra tali manufatti, in fregio alla viabilità provinciale SP86 di Rabbi. L'ampliamento del centro storico comporta contestualmente l'enucleazione di tale ambito, che nel Piano di tutela degli insediamenti storici viene denominato "Isolato num. 3bis", dall'area soggetta a tutela ambientale del PUP.

Rispetto a tale previsione, si evidenzia che l'inclusione dei manufatti edilizi nel perimetro del centro storico comporta la classificazione degli stessi nel piano per gli insediamenti storici, mediante apposita schedatura, e l'attribuzione di una categoria di intervento da assegnare in base a specifica analisi. La scheda di catalogazione dovrà specificare in particolare gli interventi ammessi per ciascun edificio, tenendo conto anche delle osservazioni formulate dal Servizio Geologico e dal Servizio Bacini montani nel merito della previsione sotto il profilo della tutela idrogeologica del territorio, riportate ai paragrafi precedenti.

Nel merito della norma di zona, gli interventi di trasformazione dell'area, in particolare per quanto riguarda i manufatti del Centro termale sono disciplinati dall'art. 16 delle norme di attuazione, che è stato modificato ai commi 3 e 4. In particolare, si evidenzia che il comma 4 fa riferimento genericamente a interventi di "ristrutturazione", anziché di "restauro" come previsto nel testo vigente, per quanto riguarda le attrezzature termali previste nel luogo. Tale approccio appare in contrasto, peraltro, con quanto riportato al comma 5, che riporta: "Gli interventi di trasformazione degli edifici e dell'area dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche ed insediative del luogo". Si richiede che il contenuto dell'articolo sia verificato, e ricondotto a un approccio di riqualificazione complessiva dei luoghi, e di tutela delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli edifici, facendo riferimento peraltro alle osservazioni formulate dalla Soprintendenza per i Beni culturali riportate nel presente parere.

#### **Previsione V2**

Con la variante puntuale V2 viene localizzata una nuova "area a parcheggio pubblico di progetto" nell'abitato di Somrabbì, in fregio a un'area a parcheggio esistente, prevedendo la demolizione di un edificio attualmente assoggettato alla categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia", situato sulla p.ed. 162 CC Rabbi.

Sotto il profilo urbanistico, si prende atto dello stato di obsolescenza dell'edificio interessato dall'intervento di demolizione e si ritiene che l'ampliamento dell'area a parcheggio possa essere funzionale alla fruizione del nucleo abitato, pertanto non si rilevano criticità rispetto alla previsione. Tuttavia, al fine di una maggior chiarezza normativa, è opportuno che sulla nuova area a parcheggio sia introdotto uno specifico rinvio normativo che espliciti la previsione di demolizione del manufatto, indicando anche le modalità di riconfigurazione del fronte dell'edificio corrispondente all'unità edilizia 2.24 del piano per gli insediamenti storici. Tali indicazioni, integrate con le considerazioni espresse dalla Soprintendenza per i Beni culturali, dovranno essere riportate sulle singole schede di catalogazione dei manufatti, ripristinando la scheda stralciata relativa all'unità edilizia 2.23.

#### **Previsione V3**

La modifica urbanistica V3 introduce la previsione del nuovo progetto convenzionato PC1, finalizzato a riconfigurare il punto di innesto sulla viabilità principale del tratto viario che da

Pedernana porta alla frazione Cazot, sul quale viene introdotto graficamente il tematismo di "viabilità locale da potenziare". Tale intervento comporta l'allargamento della sede stradale in prossimità dell'innesto, andando a intercettare il sedime di un manufatto tradizionale di tipo masale presente in fregio alla viabilità, al quale il Piano di tutela degli insediamenti storici assegna la categoria di intervento del "risanamento conservativo". La categoria di intervento viene modificata in "ristrutturazione edilizia", al fine di permettere la demolizione e la successiva ricostruzione del manufatto su diverso sedime, nel rispetto delle distanze dai confini.

Al fine di assicurare adeguata collocazione al nuovo manufatto, nel rispetto delle distanze dai confini e delle fasce di rispetto stradali, il perimetro del nucleo storico di Pedernana in cui esso è compreso viene ampliato in direzione sud-ovest, a discapito dell'area agricola di pregio per una superficie pari a 31 mq. Contestualmente il perimetro del nucleo storico viene ridotto in corrispondenza di un lotto limitrofo, prendendo come riferimento il limite fisico rappresentato dalla viabilità locale esistente, e includendo in area agricola di pregio una superficie pari a 45 mq, in continuità con il contesto prativo.

La previsione di "permesso di costruire convenzionato" PC1, introdotta sull'area oggetto di variante, è disciplinata dall'articolo 65 delle norme di attuazione, integrato con il nuovo comma 3, che ammette la ricostruzione del manufatto su diverso sedime, con un ampliamento possibile del 10% della superficie utile netta attuale, e "la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di 1,00 metri, per il recupero del sottotetto a fini abitativi".

Richiamando quanto comunicato dalla Soprintendenza per i Beni culturali nel parere di competenza, si evidenzia l'elevato valore testimoniale del manufatto masale, in un contesto paesaggistico di tipo tradizionale riconosciuto anche dalla Carta del paesaggio del PUP, che comprende il sito nel sistema complesso di paesaggio "di interesse edificato tradizionale", e nell'ambito elementare di paesaggio delle "aree rurali", in fregio a un'area riconosciuta come "insediamento storico tradizionale". L'intervento di demolizione e ricostruzione proposto, anche se fosse condotto secondo auspicabili criteri di ricostruzione filologica, prefigura la perdita irreversibile del manufatto, in termini di matericità e di rapporto dell'edificio con il paesaggio. Inoltre le possibilità di ampliamento ammesse dalla nuova norma specifica permetterebbero la realizzazione di un edificio con proporzioni non coerenti rispetto a quelle del manufatto attuale e rispetto a quelle che caratterizzano la tipologia locale tradizionale. La proposta di ricostruzione deve essere pertanto accompagnata da adeguate e puntuali indicazioni che indirizzino il progetto della nuova costruzione, riprendendo in maniera filologica le caratteristiche e metodi costruttivi ricorrenti propri dell'edilizia tradizionale locale, mettendo in opera per quanto possibile elementi recuperati dal manufatto attuale (travi, pietre). Dovranno inoltre essere definite le modalità di attacco a terra dell'edificio e l'assetto delle pertinenze, da mantenere a prato, escludendo qualsiasi intervento di pavimentazione e di modifica dell'andamento naturale del terreno. Sarà da escludere inoltre la realizzazione di nuovi tratti viari di accesso.

In relazione alla previsione di allargamento stradale, al fine di valutarne l'opportunità sotto il profilo urbanistico, si richiedono approfondimenti in merito al volume di traffico veicolare che interessa la zona, e in merito alle caratteristiche tipologiche e dimensionali dei tratti stradali a monte e a valle dell'incrocio interessato dalle opere previste. Deve essere assolutamente escluso, infatti, un intervento puntuale che interessi un tratto limitato della rete viaria locale, alterando profondamente lo stato dei luoghi in un contesto di elevato valore ambientale, laddove essa presenti prevalentemente carattere di strada interpoderale o forestale, con problemi analoghi a quello evidenziato a motivazione della variante V3.

## Qualità ambientale

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente ha fornito in data 3 marzo 2021 con nota prot. 153559 il proprio parere, in cui dichiara quanto segue.

### Tutela delle acque

La variante V1 del presente PRG è una zona già urbanizzata e si trova ridosso del torrente Rabbies, ma si fa comunque presente, nell'ottica di una maggior tutela delle acque, l'importanza di mantenere in generale lungo tutti i corsi d'acqua la fascia di vegetazione riparia di almeno 10 metri (L.P. 11/2007 e art. 25 d.P.P. 20

settembre 2013 n. 22-124/Leg), laddove presente, evitando interventi di modifica di destinazione d'uso che possano compromettere o ridurre tale fascia. Preme evidenziare che la Carta delle risorse idriche, redatta in attuazione dell'art. 21 delle norme di attuazione del PUP, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2248 del 5 settembre 2008 e successivamente aggiornata, riporta la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, distinguendo tra zona di tutela assoluta, di rispetto idrogeologico e di protezione per pozzi, sorgenti e captazioni superficiali delle acque selezionate destinate al consumo umano. In particolare, si evidenzia che l'edificio principale si trova sopra una zona di tutela assoluta di pozzi e/o sorgenti mentre le restanti aree, della medesima variante, ricadono all'interno della zona di rispetto idrogeologico di pozzi e/o sorgenti individuate ai sensi dalla Carta delle risorse idriche e pertanto soggette al rispetto delle disposizioni vigenti.

Per quanto riguarda le rimanenti varianti sono state analizzate controllando le matrici ambientali di competenza della scrivente Agenzia e non si sono riscontrati motivi ostativi alla formulazione di un parere positivo alla prima adozione al PRG del Comune di Rabbi".

### **Sistema della viabilità**

Con nota prot. 174662 dd. 11 marzo 2021 è pervenuto il parere congiunto del Servizio Gestione strade e del Servizio Opere stradali e ferroviarie.

"Con riferimento alla richiesta n. prot. 135287 di data 24.02.2021, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla pratica richiamata in oggetto, subordinato alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

- Si prescrive di aggiornare le norme tecniche di attuazione conformandole alla vigente normativa in tema di fasce di rispetto stradale (si confronti il comma 4), più precisamente aggiungendo al titolo 13 – limiti di utilizzo – capitolo 3 il comma: "a bis) la realizzazione di fabbricati pertinenziali di edifici esistenti, sulla base di adeguata motivazione e previo parere della commissione edilizia, purché sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno preesistente";
- con riferimento alla variante V2, si raccomanda che la distribuzione degli stalli del nuovo parcheggio pubblico sia definita in modo da evitare che le manovre di entrata ed uscita dagli stalli medesimi possano essere svolte all'esterno della sede stradale della S.P. 86 dir Piazzola. A tal fine è opportuno che il progetto del nuovo parcheggio sia sottoposto all'esame del Servizio Gestione Strade già a partire dalla fase preliminare;
- al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del patrimonio stradale è opportuno che le norme di attuazione del P.R.G. siano integrate con una previsione del seguente tenore: "L'eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 - articoli 16, 17, 18, 19, 29, 31) per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precise nel relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - articolo 26)";
- in merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013. Dovrà altresì essere evidenziato graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi delle sopracitate delibere. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati;
- indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali e/o opere che interferiscono con la fascia di rispetto delle arterie viarie sopra citate, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti;
- per migliorare ed incentivare la mobilità sostenibile in bicicletta, con riferimento all'allegato A della L.P. 6/2017 "Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile", si valuti la possibilità di inserire nelle norme di attuazione quanto segue: "Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, prevedere degli spazi coperti e sicuri per il ricovero dei veicoli biciclette (in misura adeguata), compatibilmente con la disponibilità di spazio".

### **Conclusioni**

Al fine del prosieguo dell'iter di approvazione della variante al PRG del Comune di Rabbi in esame, la documentazione di piano dovrà essere integrata e modificata secondo quanto evidenziato ai paragrafi precedenti.

VISTO: IL DIRETTORE  
- ing. Guido Benedetti -

**IL DIRIGENTE**  
- arch. Angiola Turella -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

SAS

**ELABORATI DIGITALI RABBI 2855 PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE**

Impronta	Nome Originale
V1 38AE80FA0E71CA23415F315654601757018EE3F87F1D068619BAE242DF0A56EA	2855APPROVATO_Schede Cento Storico con integrazioni.pdf.p7m.p7m
V1 68C7734B9682D2D42EFFCC59DB4E15DDF9E0112220C56FF0199BBF9A86C41066	2855APPROVATO_Relazione illustrativa.pdf.p7m
V1 114DCDBA9D956CF9EA17BD633EE990C1C090BE21D8D742B86C1356C5B4E82C85	2855APPROVATO_Nota integrativa alla 2 adozione.pdf.p7m
V1 90D444408B0C77937711582486639547219EFD5524E56AFBB93D4705BA4D9351	2855APPROVATO_DEL_CC_15-2021-Variante PRG.pdf.p7m
V1 1A45C3F9FE4CE2D79423DA16EE5CFE1239052A1C154C00727E0C7DE7781C5ABC	2855APPROVATO_Cartografia.pdf.p7m