



Comune di Rabbi
Provincia autonoma di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PER OPERE PUBBLICHE 2020

NOTA INTEGRATIVA ALL'ADOZIONE DEFINITIVA

Titolo	fase	
NOTA INTEGRATIVA ALL'ADOZIONE DEFINITIVA	ADOZIONE DEFINITIVA	
Data	codice elaborato	revisione
04/2021	PRG VARpub/Nota int.	.
Committente		
COMUNE DI RABBI 38020 RABBI – fraz. San Bernardo, 48/D tel.+39.0463.984032		
redatto da:		
arch. DANIELE BERTOLINI 38020 PELLIZZANO(Tn) - Via Nazionale, 57 tel.+39.0463.751797	 art&craft studio di architettura	



arch.Daniele Bertolini

studio di architettura
38020 PELLIZZANO(Tn) – Via Nazionale, 57
tel. +39.0463.751797 – info@artandcraft.it

SOMMARIO

1. PREMESSA	4
2. MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA DOCUMENTAZIONE DI PIANO IN ADEGUAMENTO AL PARERE N. 8/2008 DI DATA 17 MARZO 2021 DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	4

1. PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 50 del 29 dicembre 2020 il Comune di Rabbi ha adottato in via preliminare la presente Variante al PRG 2020, finalizzata ad introdurre sul proprio territorio alcune previsioni urbanistiche di interesse pubblico. Si tratta di tre varianti di carattere puntuale che interessano sia il Sistema ambientale e insediativo, sia il Piano di tutela degli insediamenti storici PTIS e che ricadono nei seguenti ambiti di applicazione dell'art. 39, comma 2, della L.p. 15/2015 (e quindi con la procedura di adozione semplificata prevista al comma 3 del medesimo articolo):

- variante **V1**, relativa al recupero e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune o dei propri enti strumentali (art. 39, comma 2, lett. g bis);
- varianti **V2** e **V3** relative ad opere pubbliche (art. 39, comma 2, lett. b).

In data 28 gennaio 2021 la Variante completa di tutta la documentazione e la delibera di adozione è stata depositata in libera visione al pubblico presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rabbi e presso l'Ufficio tecnico – Gestione associata servizi Bassa Val di Sole di Malé, nonché sul sito istituzionale del Comune di Rabbi, per 30 giorni consecutivi come disposto dall'art. 39, comma 3, della L.p. 4 agosto 2015, n. 15.

Nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni in merito ai contenuti della Variante.

In data 18 marzo 2021 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia autonoma di Trento ha trasmesso al Comune di Rabbi copia del parere n. 8/2021 del 17 marzo 2021 espresso ai sensi dell'art. 19 della L.p. 15/2015, comprensivo dei pareri di competenza espressi in sede di Conferenza di servizi convocata il 10 marzo 2021.

Ciò premesso, il presente documento espone le modifiche e le integrazioni alla documentazione di piano introdotte in adeguamento al citato parere 8/2021, le quali trovano rispondenza nella revisione degli elaborati di piano per l'adozione definitiva.

2. MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA DOCUMENTAZIONE DI PIANO IN ADEGUAMENTO AL PARERE N. 8/2008 DI DATA 17 MARZO 2021 DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Si riportano di seguito le modifiche/integrazioni apportate agli elaborati di piano, anche a seguito del confronto con i funzionari provinciali incaricati, con riferimento alle tre varianti urbanistiche che costituiscono il piano.

Variante V1

Con la variante 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 S.P. 86 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. 3 bis", dall'area soggetta a tutela ambientale del PUP.

La principale motivazione a sostegno dell'inserimento del complesso delle Terme di Rabbi nel perimetro degli insediamenti storici è quella di orientare eventuali interventi di trasformazione degli edifici e dell'area limitrofa in direzione del rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche ed insediative del luogo, illustrate nell'analisi storica prodotta a supporto della variante.

Come richiesto dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, i manufatti edilizi presenti all'interno dell'area, in quanto inclusi nel perimetro del centro storico, sono stati classificati e schedati, attribuendo ad essi una categoria di intervento assegnata in base ad una specifica analisi condotta secondo modalità analoghe a quelle utilizzate per la schedatura dei manufatti classificati nel Piano di tutela degli insediamenti storici del PRG di Rabbi. In particolare sono state prodotte le schede di catalogazione relative al Grand Hotel e allo stabilimento termale, mentre è rimasta invariata la scheda della chiesa di Sant'Anna, già classificata e schedata dal PTIS vigente come manufatto sparso del centro storico. In base a quanto concordato con i funzionari provinciali, ai due manufatti è stata attribuita la categoria di intervento "ristrutturazione edilizia" con vincolo di facciata, specificando che qualsiasi intervento di trasformazione dell'esterno degli edifici è subordinato all'acquisizione del parere della Soprintendenza per i Beni culturali. Fermo restando il vincolo di facciata, viene ammesso l'ampliamento dei manufatti nei limiti del 20% della Sun attuale.

Nel merito della norma di zona - "Aree per attrezzature termali" di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PRG - sono state recepite le indicazioni della Soprintendenza per i Beni culturali e del Servizio urbanistica, integrando il comma 5 con indirizzi più puntuali in merito alla riqualificazione dei luoghi e alla tutela delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli edifici. Allo stesso comma 5 si specifica che gli interventi sui manufatti presenti sull'area sono subordinati ai contenuti delle rispettive schede di catalogazione e che gli interventi di trasformazione dell'area sono sottoposti alla Soprintendenza ai Beni culturali al fine di valutarne la competenza autorizzativa, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004.

Infine, è stato introdotto il comma 6, il quale subordina gli interventi sull'area agli esiti dei necessari approfondimenti di ordine idrogeologico previsti dalle Norme di Attuazione della Carta di Sintesi della Pericolosità.

Variante V2

Con la variante puntuale viene localizzata una nuova "area per parcheggio pubblico di progetto" nell'abitato di Somrabbi, in adiacenza ad un'area a parcheggio esistente, prevedendo la demolizione di un edificio attualmente assoggettato alla categoria di intervento "ristrutturazione edilizia", situato sulla p. ed. 162 C.C. Rabbi.

Come richiesto dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, è stata ripristinata la scheda di catalogazione relativa all'unità edilizia 2.23, attribuendo al manufatto, in considerazione del grave stato di degrado, la categoria di intervento "demolizione" ai sensi dell'art. 77, comma 1, lettera f) della L.p. 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.

L'area libera risultante dalla demolizione mantiene la destinazione complementare di "area per parcheggio pubblico di progetto" acquisita in virtù della variante.

Inoltre è stata integrata la scheda di catalogazione dell'unità edilizia 2.24, specificando che contestualmente alla demolizione dell'unità edilizia 2.23, la parte dell'unità edilizia 2.24 in appoggio a questa dovrà essere ripristinata in analogia alla rimanente parte dello stesso fabbricato (fori, intonaco e tinteggiatura).

Non si ritiene necessario introdurre sull'area uno specifico riferimento normativo, in quanto i contenuti delle schede di catalogazione delle unità edilizie 2.23 e 2.24 ottemperano in modo esauriente alle indicazioni fornite dal Servizio Urbanistica,

Variante V3

Con la variante si 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. Tale intervento comporta l'allargamento della sede stradale in prossimità dell'innesto, andando tuttavia ad intercettare il sedime di un manufatto tradizionale (maso) presente in fregio alla viabilità, schedato dal Piano di tutela degli insediamenti storici come unità edilizia 28.5 con categoria di intervento "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, all'interno dello stesso lotto. Ai fini del rispetto della distanza di legge dai confini, lo spostamento dell'immobile richiede il contestuale ampliamento di 31 mq del perimetro del Centro storico nella parte sud-ovest del lotto, a scapito di una pari superficie in Area agricola di pregio. La riduzione si configura come una precisazione del perimetro dell'area agricola ai sensi dell'art. 37, comma 9, delle Norme di Attuazione del PUP. La riduzione viene peraltro compensata, ai sensi dell'art. 38, comma 7, lettera b) delle Norme medesime, dallo stralcio di una superficie di 45 mq di area a Centro storico isolata situata al lato opposto della strada, ricondotta ad Area agricola di pregio in continuità con l'area circostante.

In riferimento alle osservazioni sulla nuova previsione formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, che si ritengono del tutto condivisibili, si evidenzia che il manufatto unità edilizia 28.5 del PTIS è già munito di titolo abilitativo per un intervento che, se attuato, precluderebbe definitivamente al Comune la possibilità di riconfigurare l'innesto stradale in modi assolutamente non invasivi in termini di consumo di suolo ed impatto paesaggistico, e cioè regolarizzando urbanisticamente la consuetudine invalsa da tempo secondo la quale i mezzi in transito risolvono le difficoltà di manovra in prossimità dell'incrocio sconfinando sul terreno privato di pertinenza del manufatto in questione. A tale scopo, il progetto convenzionato PC1 prevede tra l'altro la cessione gratuita al Comune da parte dei privati dell'area necessaria. Relativamente alla tutela del paesaggio e degli insediamenti storici, va rilevato in linea generale che la categoria di intervento del "risanamento conservativo", alla quale è sottoposto l'edificio dal PTIS vigente (art. 70 delle NdA), ammette interventi assai incisivi sul corpo del manufatto, compresi il rifacimento della copertura con l'inserimento di abbaini, la sostituzione degli elementi lignei di tamponamento con l'inserimento di nuovi fori ecc. Gli interventi ammessi dal PTIS vanno inoltre a sommarsi con quelli previsti dall'art. 105, comma 1, della L.p. 15/2015 (sopraelevazione entro i limiti di 1,00 m), oltre eventualmente agli interventi di carattere straordinario previsti all'art. 106 della legge medesima (demolizione e ricostruzione nel caso di precarie condizioni statiche), rendendo nel complesso sempre meno percepibili le differenze fra le categorie di intervento del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia. Tutto ciò considerato, si ritiene quindi

corretto (se non addirittura preferibile) modificare la categoria di intervento del manufatto da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia (permettendone con ciò la demolizione e ricostruzione), ma ponendo precisi vincoli in ordine alle modalità di attuazione degli interventi in relazione alla specificità del contesto. Sarà poi la CPC ad adottare in fase autorizzativa le misure di controllo che riterrà più opportune.

Per entrare nel merito delle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, queste vengono recepite in toto, precisando gli interventi ammissibili per il manufatto in questione e le modalità di attuazione degli stessi, sia nella scheda di catalogazione del PTIS, sia nell'art. 65, comma 3, delle NdA del PRG che assoggetta l'area a progetto convenzionato.

Fermi restando i limiti posti già in fase di adozione preliminare agli ampliamenti del manufatto entro il limite massimo del 10% della Sun e alla sopraelevazione entro il limite massimo di 1,00 m per il recupero del sottotetto a fini abitativi, come richiesto dal parere sono state introdotte indicazioni puntuali al fine di orientare il progetto di ricostruzione del manufatto in direzione di un corretto inserimento nel contesto paesaggistico e della riproposizione filologica delle caratteristiche e dei metodi costruttivi dell'edilizia tradizionale locale, mettendo in opera per quanto possibile elementi recuperati dal manufatto attuale come travi e pietre. Vengono inoltre definite le modalità di attacco a terra dell'edificio, evitando elementi di mediazione quali basamenti e zoccolature, e l'assetto delle pertinenze, da mantenere a prato escludendo per quanto possibile interventi di modifica dell'andamento naturale del terreno e la realizzazione di pavimentazioni di tipo cementizio o in conglomerato bituminoso.

Per quanto riguarda il potenziamento della viabilità in corrispondenza dell'innesto stradale, si sottolinea che, contrariamente a quanto osservato nel parere, in cartografia non è stato introdotto il tematismo di "viabilità locale da potenziare", bensì sono stati definiti puntualmente i limiti dell'allargamento della sede stradale presso l'incrocio, ricalcando in sostanza il tracciato consuetudinario esistente che va sconfinare sul terreno privato adiacente. Questo esclude di fatto alterazioni dello stato dei luoghi e la realizzazione di opere invasive come rotonde o altri simili sistemi di regolamentazione del traffico, peraltro assolutamente sproporzionati rispetto allo scopo che il Comune intende ottenere. La definizione cartografica dell'allargamento stradale determina al contempo la porzione di superficie da cedere a titolo gratuito al Comune nell'ambito dell'attuazione del progetto convenzionato sotteso alla nuova previsione urbanistica.

Altre osservazioni

In merito alla Tutela dei beni archeologici, Qualità ambientale e Sistema della viabilità, i pareri riportati a verbale esprimono parere favorevole alla variante, ma invitando ad aggiornare le Norme di Attuazione del PRG nei rispettivi ambiti tematici. A tale proposito si sottolinea che una revisione totale delle Norme comprensiva degli aggiornamenti richiesti è già stata operata in sede di variante generale al PRG approvata in seconda adozione dal Consiglio comunale di Rabbi con deliberazione n. 26 del 4 agosto 2020 e in via di approvazione definitiva da parte della Giunta provinciale.

N.B. Le integrazioni all'adozione preliminare introdotte in sede di adozione definitiva sono in colore verde, gli stralci in ~~rosso~~ barrato.