

COMUNITA'  
della  
VALLAGARINA



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO  
COMUNITA' DELLA VALLAGARINA  
**COMUNE DI RONZO – CHIENIS**



**4<sup>a</sup> VARIANTE AL P.R.G.**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

gennaio 2021



## *Progetto di variante al P.R.G.*

***ufficio urbanistica della Comunità della Vallagarina***

*gruppo di lavoro:*

*arch. Andrea Piccioni*

*geom. Amedea Peratti*

*geom. Stefano Marcolini*

### ***IL CAPO SERVIZIO***

*arch. Andrea Piccioni*

*Adottato dal Consiglio comunale con deliberazione*

*n. 24 dd. 17.10.2019*

*Adottato definitivamente dal Consiglio comunale con deliberazione*

*n. 30 dd. 04.08.2020*

*Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione*

*n. 405 dd. 19.03.2021*

In vigore dal 2 aprile 2021



## **PREMESSA**

### **NORMATIVA VIGENTE COMPRENSIVA DELLE VARIANTI SPECIFICHE**

Il Piano regolatore di Ronzo, costituito dal P.G.T.I.S. entrato in vigore il 16 dicembre 1987 e dal P.U.C. entrato in vigore il 2 ottobre 1991, è stato di successivamente modificato come segue:

1<sup>a</sup> Variante entrata in vigore il 19.09.1997, che prevedeva un aggiornamento dello strumento urbanistico predisposto dal Comprensorio della Vallagarina senza modificarne l'impianto;

2<sup>a</sup> Variante per opere pubbliche in vigore dal 16.06.1999, che prevedeva sia la modifica di tracciati viari che l'individuazione di un'area a Spazi pubblici attrezzati e Verde pubblico;

Variante in adeguamento alla Variante 2000 al P.U.P. in vigore dal 27.10.2004

n° 3 Varianti relative al Patto territoriale della Val di Gresta.

3<sup>a</sup> Variante di aggiornamento complessivo delle previsioni del PRG, entrata in vigore il 20 giugno 2012.

Il vigente PRG è stato quindi approvato, in vigenza della L.P. 1/2008 e quindi prima che fosse promulgata la Legge provinciale L.P. 4 agosto 2015, n. 15 - Legge provinciale per il governo del territorio, nonché prima dell'approvazione del relativo *Regolamento urbanistico-edilizio provinciale* avvenuta con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

L'amministrazione comunale con la presente Variante intende quindi adeguare lo strumento urbanistico alle disposizioni normative e regolamentari provinciali; la variante ha altresì considerato le richieste di stralcio di aree edificabili presentate dai privati ai sensi dell'art. 45, comma 4 della legge urbanistica provinciale; si è anche proceduto all'aggiornamento del piano in recepimento delle dinamiche edilizie nel frattempo intervenute ed all'inserimento di alcune esigenze di natura pubblica.

## **GLI ATTI PRELIMINARI**

La Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio”. ha tracciato un solco indelebile nella programmazione e gestione di uno dei beni primari di competenza della Provincia Autonoma di Trento, vale a dire il proprio territorio.

Nello spirito di questa legge innovativa ci si è mossi innanzitutto per adeguare le nuove norme di attuazione alle disposizioni dettate dalla legge in parola, ma anche e soprattutto per calibrare il futuro sviluppo del Comune di Ronzo Chienis sulla base dei presupposti indicati dall'articolo 2 comma 1, che fra le altre cose “.... *promuove la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole mediante il risparmio del territorio, l'incentivazione delle tecniche di riqualificazione, limitando l'impiego di nuove risorse territoriali alle ipotesi di mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del contesto urbanistico – edilizio esistente*”.

Il lavoro di revisione è quindi partito dallo strumento urbanistico del 2012 al PRG che è stato aggiornato nella parte normativa attraverso una sostanziale riscrittura della stessa; parallelamente l'amministrazione ha valutato ogni singola richiesta e, qualora ritenuta compatibile, è stata verificata anche sotto il profilo tecnico e poi inserita nel Piano.

Si è voluto inoltre dare risposta alle richieste della popolazione, nonché soddisfare le esigenze di tipo pubblico.

## **AVVISO PRELIMINARE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

L'avviso pubblico preliminare alla Variante al Piano regolatore Generale è stato pubblicato dal 28/11/2018 al 31/12/2018.

## **I TEMI DELLA VARIANTE**

### ***L'adeguamento cartografico e normativo***

La presente Variante Generale al PRG, in primo luogo, si è occupata dell'adeguamento cartografico e normativo dello strumento urbanistico comunale, allineando il PRG al Piano Urbanistico Provinciale, alle disposizioni della L.P. 4 agosto 2015, n.15, al nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale nonché al piano stralcio del PTC in materia di aree agricole, aree produttive di del settore secondario di livello provinciale e aree di protezione fluviale, recentemente entrato in vigore; la presente variante ripianifica inoltre le destinazioni urbanistiche delle aree del PUP che il PTC ha stralciato (aree bianche). Su richiesta dei privati, inoltre sono state stralciate le due aree edificabili in conformità a quanto consentito dall'art. 45 comma 4 della legge urbanistica provinciale; una sola è la modifica che vede ampliata un'area residenziale di completamento. Si è

voluta, infine, dare risposta ad altre richieste della popolazione, nonché soddisfare le esigenze di tipo pubblico.

Sulle tavole di raffronto sono evidenziate tutte le modifiche puntuali introdotte dalla presente variante, di seguito specificate.

Le tavole del Sistema ambientale, che attualmente riportano solo gli ambiti soggetti a tutela ambientale provinciale e le aree a controllo archeologico, sono state integrate con i seguenti ulteriori tematismi: aree di protezione fluviale (ambiti di interesse ecologico e paesaggistico del PTC), beni architettonici, demanio acque, pozzi e sorgenti, vincolo idrogeologico forestale.

### ***Nuovo calcolo del volume e revisione degli indici***

In coerenza con quanto definito dall'art. 3 del nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e ss.mm. relativamente alla definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni, nonché dall'art. 104 "Disposizioni transitorie e di prima applicazione", è necessario intervenire sul piano regolatore e sul regolamento edilizio comunale al fine di uniformarli agli obiettivi ed ai contenuti del medesimo sopraccitato regolamento provinciale. In particolare occorre uniformare il metodo di calcolo del volume urbanistico ( $V_t$ ), computandolo in base alle superfici utili nette (SUN) ed alle altezze utili dei singoli piani, così come definiti al comma 4, lettere j), n) ed r) dell'art. 3 del sopraccitato regolamento provinciale. Parallelamente dovranno essere introdotti elementi quali il numero di piani e l'altezza del fronte o della facciata [lettera f)] che hanno implicazioni dirette anche sull'altezza del corpo di fabbrica o dell'edificio [lettera h)]; il *Rapporto ambientale* chiarisce i meccanismi di conversione applicati all'interno del Piano.

### ***Il contenimento dell'espansione dei centri abitati e la riduzione del consumo di suolo***

La variante al PRG, ha tenuto conto dei principi di contenimento dell'uso del suolo dettati dal PUP, dalla Legge urbanistica nonché dal Documento preliminare del PTC.

La verifica dell'efficacia delle azioni relative al contenimento dell'uso del suolo e dell'espansione delle aree insediative è riportata nell'allegato relativo alla rendicontazione urbanistica (Rapporto ambientale).

### ***La reiterazione dei vincoli di natura espropriativa***

La presente variante propone la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriaione relativamente ad alcune aree, all'interno del *Rapporto ambientale* è riportata la relativa verifica.

### ***Il dimensionamento residenziale***

Anche se si tratta di volumetrie edilizie molto contenute, la Variante ha aggiornato il dimensionamento residenziale del Piano, così come definito dall'art. 13 delle norme del PUP e

secondo le modalità di calcolo previste dalla delibera della G.P. n. 1281 dd. 23.06.2006; la verifica dell'efficacia di tale azione è riportata all'interno del documento di rendicontazione urbanistica.

### ***L'individuazione delle aree sature e di completamento***

Nella variante è stato affrontato il tema della ridefinizione di alcuni ambiti residenziali in funzione del loro grado di saturazione edilizia aggiornando la cartografia con le aree nel frattempo saturate e con quelle parzialmente costruite (aree di completamento); al fine del dimensionamento residenziale il piano ha stimato le potenzialità espresse dalle aree libere all'interno delle aree di completamento, a cui si aggiungono le aree di nuova espansione.

### **Modifiche cartografiche**

#### **1. Aree pubbliche**

- 1.1 e 1.2 S. Barbara. E' stata individuata come verde pubblico l'area del parco realizzata dalla PAT in parte ricadente parte su un ambito attualmente agricolo (1.1) e parte bosco (1.2).
- 1.3 Ronzo. L'area a verde attrezzato ricompresa tra il vecchio ed il nuovo cimitero è stata ridisegnata per adeguarla allo stato attuale del luogo. Pertanto l'attuale destinazione a strada di progetto è stata modificata in verde pubblico esistente.
- 1.4 Ronzo. L'ambito di cui al precedente punto 1.3, in questo caso è stato modificato da attrezzature pubbliche (piazzola dell'elicottero ora spostata sul campo sportivo) a verde pubblico.
- 1.5 loc. Piazze. Parte dell'area per attrezzature pubbliche è stata modificata in verde pubblico a completamento del servizio offerto dal compendio sportivo e ricettivo.
- 1.6 Loc. Piazze. E' stata individuata l'area a verde pubblico esistente.
- 1.7 e 1.8 Prà da Lac. L'area a verde pubblico esistente è stata ridefinita per renderla rispondente allo stato reale del luogo. Conseguentemente è stata modificata in verde pubblico la destinazione a viabilità (1.7) così pure l'attuale destinazione a bosco (1.8)
- 1.9 loc. Ghirele. In area attualmente agricola è stata segnato l'ambito a verde pubblico esistente ed il parcheggio realizzato dalla PAT (vedi 2.14)

#### **2. Viabilità e parcheggi**

- 2.1 S. Barbara. E' stato corretto un errore che vedeva segnato come agricola una parte della viabilità esistente.
- 2.2 Ronzo. *eliminato*
- 2.3 Chienis. In quanto realizzato parte del parcheggio di previsione è stato segnato come esistente, l'altra parte invece è stata stralciata perché di difficile realizzazione (vedi 7.12).
- 2.4 Ronzo. A seguito della sistemazione dell'ambito per adeguarlo allo stato di fatto, parte dell'area per attrezzature pubbliche è stata modificata in viabilità esistente.
- 2.5 Ronzo. Per i motivi di cui al punto precedente, la destinazione di viabilità di progetto è stata modificata in parcheggio esistente.
- 2.6 Ronzo. La prevista piazzola dell'elicottero è stata stralciata ed individuato il parcheggio esistente. L'atterraggio degli elicotteri avviene di già all'interno del campo sportivo.

- 2.7 loc. Piazze. All'interno dell'area per attrezzature pubbliche è stato individuato il parcheggio già realizzato.
- 2.8 Loc. Piazze. E' stata inoltre individuata la strada di accesso al compendio sportivo modificando l'attuale destinazione di attrezzature pubbliche.
- 2.9 loc. Piazze. Parte della strada esistente di cui al punto precedente ricade in area attualmente individuata come boschata.
- 2.10 Prà da Lac. L'area a verde pubblico realizzata, occupa solo parzialmente l'ambito destinato a tale attrezzatura. La parte più a nord già utilizzata per la sosta delle auto, viene individuata come parcheggio di progetto.
- 2.11, 2.12 e 2.13 Prà da Lac. Avendo ridefinito l'ambito secondo lo stato reale, è stata inserita la viabilità esistente modificando l'attuale destinazione agricola (2.11) a bosco (2.12) e a verde pubblico (2.13).
- 2.14 Loc. Ghirele. E' stato individuato il parcheggio realizzato dalla PAT sull'attuale area agricola.
- 2.15 Passo Bordala. E' stato inserito il parcheggio esistente modificando l'attuale destinazione a bosco.

### **3. Piani attuativi**

- 3.1 Chienis. Viste le richieste dei privati di stralcio di gran parte dell'area produttiva soggetta a PL prevista a monte di quella già parzialmente attivata, è stata ripristinata la destinazione agricola (vedi 6.12).
- 3.2 Chienis. L'area residenziale attualmente soggetta a PL 3, è stata stralciata in parte perché richiesto dai privati in parte su richiesta dall'amministrazione comunale e rispristinata la destinazione agricola. Conseguentemente è stata eliminata anche la prevista strada di accesso (vedi 4.1 e 7.4).
- 3.3 Ronzo. L'area di nuova espansione PL1 è stata stralciata come da richiesta dei privati e attribuita la destinazione agricola.

### **4. Aree residenziali**

- 4.1 Chienis. Parte della viabilità di progetto che è stata stralciata unitamente all'area di nuova espansione (vedi 6.14) è stata aggregata all'area consolidata sottostante in quanto pertinenza della stessa.
- 4.2 Ronzo. E' stata leggermente ampliata l'area di completamento per permettere l'ampliamento di un volume esistente ed un suo recupero a fini residenziali, modificando l'attuale destinazione a verde privato.
- 4.3 Chienis. In quanto satura, l'area di nuova espansione è stata modificata in residenziale consolidata.

### **5. Centro storico**

- 5.1 Ronzo. Il parcheggio di progetto è stato stralciato e attribuita la destinazione di area libera in quanto un nuovo parcheggio è stato individuato nel centro abitato lungo la strada per Passo Bordala (vedi 5.4).
- 5.2 Chienis. Anche in questo caso è stato eliminata la previsione del parcheggio pubblico presente nel PRG da anni e mai realizzato sostituendola con la destinazione di area libera in centro storico. Dalle analisi di verifica degli standard, comunque, l'abitato di Chienis risulta essere sufficientemente dotato di posti macchina.

- 5.3 Chienis. Parte del parcheggio di progetto di cui al punto precedente è stata modificata in spazio privato perché pertinenza limitrofo.
- 5.4 Ronzo. L'area attualmente destinata a parcheggio di progetto e confermata come tale dalla presente variante, è stata individuata con il perimetro dello specifico riferimento normativo che rimanda al comma 7 dell'art. 51.

## **6. Aree agricole e a bosco**

- 6.1 eliminata  
da 6.2 a 6.5, da 6.8 a 6.10, da 6.16 a 6.20, da 6.23 a 6.26, da 6.35 a 6.37. In conformità allo stato di fatto tali aree, ora agricole, sono state modificate in aree a bosco.
- 6.6 S. Barbara. L'area per attrezzature sportive prevista a suo tempo dal PUC, e mai realizzata, è stata stralciata ripristinando la destinazione altre aree agricole.
- 6.7 S. Barbara. E' stata eliminata anche l'area a verde pubblico e modificata in altre aree agricole vista anche la recente realizzazione del parco Maybe da parte della PAT.
- 6.11 Chienis. Visto lo stralcio dell'area produttiva è stata eliminata anche la previsione del parcheggio pubblico a servizio della stessa, ripristinando la destinazione altre aree agricole.
- 6.12 Chienis. Viste le richieste di stralcio dalla quasi totalità dei privati proprietari, l'area produttiva è stata eliminata e rispristinata la destinazione altre aree agricole con vincolo di inedificabilità decennale.
- 6.13 Chienis. L'area commerciale che ospita il consorzio ortofrutticolo è stata ridefinita escludendo una porzione di proprietà privata per la quale è stato chiesto lo stralcio. Tale area è stata individuata come altre aree agricole ed assoggettata ad inedificabilità decennale.
- 6.14 Chienis. L'area di nuova espansione (PL 3) è stata stralciata su richiesta di alcuni dei proprietari. La parte più a monte, pur non interessata da istanze di stralcio, è stata comunque tolta perché difficilmente accessibile. Si rispristina pertanto la destinazione altre aree agricole con vincolo decennale di inedificabilità sulla parte oggetto di richiesta (vedi 3.2).
- 6.15 La piccola porzione di area agricola di pregio non confermata dal PTC, è stata modificata in altre aree agricole.
- 6.21 e 6.22 Tali aree, indicate come pregio dal PRG vigente e non confermate dal PTC, sono state modificate in altre aree agricole.
- 6.27 Ronzo. La modifica da viabilità di progetto ad altre aree agricole è conseguente alla sistemazione dell'intero ambito secondo lo stato attuale del luogo, notevolmente diverso rispetto a quanto attualmente segnato in cartografia.
- 6.28 Ronzo. Come già riportato al punto 2.6 è stata eliminata la previsione della piazzola dell'elicottero modificando l'attuale destinazione di attrezzature pubbliche in altre aree agricole.
- 6.29 Ronzo. Per i motivi di cui al punto 6.27, l'area a verde pubblico è stata modificata in altre aree agricole.
- 6.30 Ronzo. Vista la richiesta di stralcio da parte dei privati, l'area è stata modificata in agricola con vincolo decennale di inedificabilità (vedi 3.3).
- 6.31 Ronzo. La prevista area a campeggio presente nel PRG da alcuni anni, è stata stralciata perché non più di interesse per l'Amministrazione comunale che ha scelto una soluzione di accoglienza turistica alternativa (area attrezzata per la sosta camper di cui al punto 7.1).
- 6.32 loc. Pessina. L'area a verde pubblico è stata ridotta in parte per ospitare l'area sosta camper (vedi 7.1) ed in parte per escludere l'accesso dell'edificio privato esistente.

6.33 Loc. Piazze. L'area per attrezzature pubbliche che comprende l'intera zona di proprietà comunale, è stata rivista specificando all'interno della stessa le corrette destinazioni già in essere o di previsione. In questo caso, avendo individuato l'area a verde pubblico seguendo i limiti di proprietà, l'attuale destinazione ad attrezzature è stata modificata in area a bosco.

6.34 Prà da Lac. Modificata da destinazione di zona da verde pubblico a bosco quale presa d'atto della situazione esistente.

6.38 Ronzo. La strada da potenziare è stata stralciata e ripristinata la destinazione altre aree agricole in quanto si ritiene sufficiente la dotazione viaria esistente.

## 7. Varie

7.1 loc. Pessina. Avendo eliminato l'area per campeggi a Ronzo, è stata individuata un'alternativa di tipo turistico ricettivo con la nuova zona per sosta camper modificando parte dell'area a verde pubblico, peraltro molto estesa.

7.2 Chienis. È stata ampliata l'area produttiva a servizio dell'attività artigianale insediata, modificando l'attuale destinazione a verde privato.

7.3 eliminata

7.4 Chienis. Avendo stralciato l'area edificabile PL3 (vedi 3.2), è stata eliminata anche la relativa strada di accesso, attribuendo all'ambito la destinazione di verde privato.

7.5 eliminata

7.6 Chienis. La piccola fascia di area che il PTC non identifica come agricola è stata modificata in verde privato aggregandola alla destinazione adiacente.

7.7 eliminata

7.8 Chienis. L'area consolidata è stata ridotta per escludere una particella non utilizzata a fini edificatori. La nuova destinazione è pertanto area a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.

7.9 Ronzo. La parte dell'area per attrezzature pubbliche non utilizzata è stata stralciata perché non di interesse per l'Amministrazione comunale.

7.10 e 7.11 Ronzo. Coma da richiesta dei proprietari, l'area di residenziale di completamento è stata modificata in verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.

7.12 Inserito il percorso pedonale ad anello realizzato con la collaborazione del museo civico di Rovereto.

## 8. Ulteriori modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ed integrazioni

8.1 L'area a bosco è stata modificata in altre aree agricole in recepimento dello stato di fatto.

8.2 Idem come per il punto precedente.

8.3 Chienis. È stata individuata la strada pubblica esistente modificando la destinazione di area residenziale consolidata.

8.4 Ronzo. A seguito di richiesta di stralcio da parte del privato, l'area è stata modificata da residenza consolidata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.

8.5 Ronzo. Idem come per punto precedente.

8.6 Chienis. È stata ripristinata la fascia di rispetto cimiteriale di 50 m, in quanto per errore sul piano vigente è segnata a 40 m, ad eccezione della parte relativa alla p.f. 406/2 C.C. Ronzo, che rimane a 40 m come da parere favorevole dell'Azienda provinciale per i Servizi sanitari (prot. 44.2017/PE/62100 del 27.04.2017).

8.7 Chienis. È stata inserita quale area tecnologica la vasca di sedimentazione delle acque di lavaggio del consorzio ortofrutticolo la cui individuazione, per errore, era stata omessa.

8.8 Ronzo. Si tratta dell'accoglimento di una richiesta di stralcio dell'area residenziale valutata positivamente in sede di prima adozione ma non tradotta per errore sulla cartografia di piano. L'area non utilizzata ai fini edilizi ed in continuità con l'ambito agricolo circostante, viene individuata come agricola di pregio con vincolo decennale di inedificabilità.

#### **Modifiche alle norme di attuazione**

Il testo delle norme è stato completamente rivisto. A seguito delle osservazioni pervenute sono stati modificati i seguenti articoli :

art. 3 comma 3, art. 5 commi 1 e 6 e aggiunti nuovi commi 4 e 5, art. 6 comma 11, art.8 comma 1, art.10 comma 3, art.11 commi 1 e 2, art. 12 eliminato il comma 2, art.17 comma 5 e 9 e aggiunto comma 10, art.19 commi 1,4 e 6, art. 21 aggiunto nuovo comma 9, art.31 comma 1, art.34 comma 1, art. 35 aggiunto il comma 7, art.37 comma 2, art.38 comma 1 e aggiunto il comma 3, art.39 comma 1, art. 40 comma 1, art.41 comma 3, art.42 comma 3, art.43 comma 1, art. 45 aggiunto il comma 6, art.51 comma 1 ed integrato il comma 7, art. 52 aggiunto il comma 4, art. 53 aggiunto il comma 2, inseriti nuovi articoli da 54 a 66, ex art. 63 ora art. 76 eliminato il comma 3.