



Comune di Bocenago



Piano Regolatore Generale Variante 2011

**VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PRIVATE
SUCCESSIVA ALLA SECONDA ADOZIONE**

Aprile 2014
Adozione definitiva

Il Commissario ad Acta
dott. arch. Vittorio Carlini

INDICE

Valutazione delle osservazioni private.....	2
PREMESSE DI CARATTERE GENERALE.....	2
La variante del Piano Regolatore Generale	2
PRIMA ADOZIONE	2
SECONDA ADOZIONE	3
Osservazioni.....	3
Lettura delle osservazioni	3
<i>Elenco delle osservazioni con risposta e riepilogo delle modifiche introdotte.....</i>	<i>3</i>

Valutazione delle osservazioni private

PREMESSE DI CARATTERE GENERALE

La variante del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Bocenago approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 2232 di data 21/10/2005, è stato oggetto di variante generale adottata dal Commissario ad Acta, arch. Vittorio Carlini, delibera n. 01/12 di data 29 marzo 2012

PRIMA ADOZIONE

La variante al PRG, delibera e documentazione, è stata pubblicata in data 13/04/2012, sul BUR n. 15/III e depositata presso gli uffici comunali a libera visione del pubblico per 30 giorni consecutivi dal 13/04/2012 al 13/05/2012

In tale periodo sono state presentate 40 osservazioni.

Durante il periodo del deposito si è provveduto ad inviare al Servizio Urbanistica e Tutela del Territorio della Provincia Autonoma di Trento i documenti necessari per procedere con l'iter di approvazione della variante e nello specifico per sottoporre il progetto di variante alla Commissione Urbanistica Provinciale.

Il Servizio Urbanistica nel mese di novembre 2012 ha provveduto alla trasmissione del [Verbale della Commissione Urbanistica Provinciale n. 11](#) di data 02/08/2012.

Successivamente alla lettura del verbale della CUP, si è proceduto a completare il documento ***"Valutazione delle osservazioni private"*** di data Novembre 2013 allegato alla seconda adozione, al quale si rinvia per la rilettura delle modifiche apportate in seconda adozione.

In risposta al parere della Commissione Urbanistica Provinciale n. 11/2012 di data 02/08/2012 è stato redatto il documento ***"Relazione di controdeduzione"***, di data Novembre 2013, contenente la descrizione delle modifiche apportate allo strumento urbanistico in accoglimento delle osservazioni presentate dai diversi servizi provinciali e le controdeduzioni motivate riguardo ad alcune scelte urbanistiche per le quali si richiedeva una nuova valutazione, anche alla luce di nuove relazioni idrogeologiche e studi di compatibilità.

SECONDA ADOZIONE

In data 15 novembre 2013 il commissario ad acta arch. Vittorio Carlini con delibera commissariale n. 01 ha provveduto ad effettuare la seconda adozione ai sensi dell'articolo 148 della l.p.1/2008.

La delibera è stata pubblicata all'albo telematico in data 18 novembre 2013, mentre l'avviso dell'avvenuta seconda adozione è stato disposto sul BUR n. 49 di data 29 novembre 2013, sul quotidiano "Trentino" il 29 novembre 2013 e sul sito web del comune, precisando che le osservazioni nei termini potranno riguardare esclusivamente le modifiche introdotte fra la prima e la seconda adozione.

La delibera di adozione e la variante in tutti i suoi elementi sono stati depositati a libera visione del pubblico presso gli uffici comunali a decorrere dal 29 novembre 2013 per trenta giorni.

Sempre il 29 novembre 2013 si è provveduto ad inviare al Servizio Urbanistica e Tutela del Territorio della Provincia Autonoma di Trento una copia completa degli elaborati tecnici della variante e la delibera di adozione, per l'espressione del parere integrativo al verbale della commissione urbanistica provinciale n. 11 di data 2 agosto 2012.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 03 febbraio 2014 ha provveduto ad inviare al comune la valutazione tecnica ai sensi dell'articolo 148, comma 5, della L.P. 1/2008.

Osservazioni

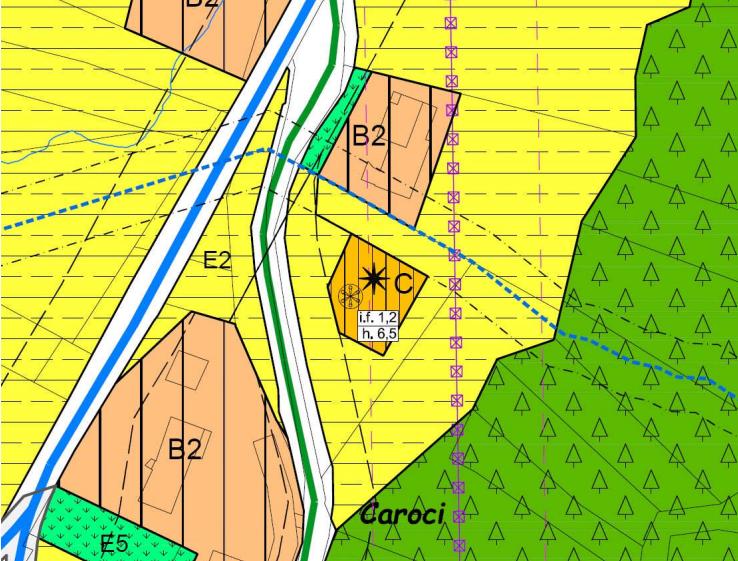
Durante il periodo di deposito sono state presentate n . 14 osservazioni

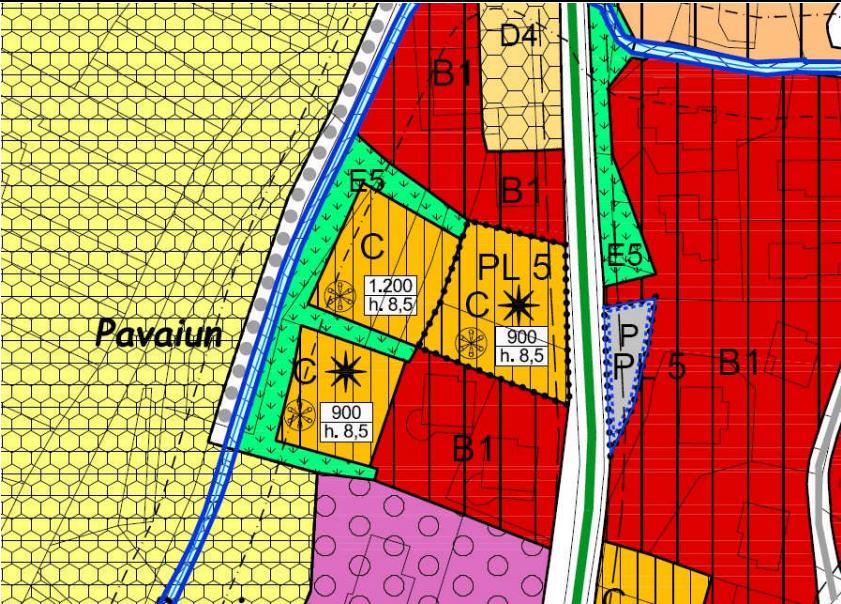
Lettura delle osservazioni

Il Commissario ad acta ha provveduto alla lettura e valutazione delle osservazioni al fine di verificare la coerenza delle stesse con gli obiettivi generali della variante e la fattibilità del loro accoglimento alla luce delle osservazioni contenute nel verbale della CUP E successiva valutazione tecnica del servizio urbanistica di data 3 febbraio 2014.

Elenco delle osservazioni con risposta e riepilogo delle modifiche introdotte

Osservazione	n. 1	Prot. 31 dd. 07/01/2014	
Richiedente	FOSTINI ALBERTO		
Particelle	650/1, 635, 636	--	--
Prima adozione	E2 Agricolo secondario	Oggetto di variante	NO
Seconda adozione	E2 Agricolo secondario – E3 Bosco	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Richieste di cambio in Prato - Verde agricolo II		
Valutazione	L'inserimento del bosco è stato dovuto a seguito del parere della CUP che ha chiesto di rivedere i confini del bosco come da stato attuale. Verificando la foto aerea del 2012, l'area oggetto di richiesta appare coperta da bosco.		
Esito	Non accolta		
Azione conseguente.	Nessuna modifica rispetto alla seconda adozione		

Osservazione	n. 2	Prot. 35 dd 07/01/2014	
Richiedente	Sartori Silvia Letizia		
Particelle	1705/1, 1705/3, 646	--	--
Prima adozione	E2 Agricolo secondario - B2 Completamento - E5 Verde privato - C Zona insediativa di espansione	Oggetto di variante	SI (variante n. 43)
Seconda adozione	E2 Agricolo secondario - B2 Completamento - E5 Verde privato	Oggetto di variante	SI (variante n. 43)
Oggetto della richiesta	Si chiede di spostare la parte aggiunta per l'ampliamento a sud nella parte al di là del canale, autonoma rispetto all'edificio esistente.		
Valutazione	Si accoglie l'osservazione e si ripropone la soluzione già adottata in prima istanza, con l'inserimento di una nuova area residenziale per complessivi 733 ca. mq, indice edificatorio 1,2 per complessivi 880 mc urbanistici.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Modificata la carta Tav. B2 2000, e aggiornato l'elenco varianti con inserimento del corso d'acqua intubato con relativa fascia di rispetto di 10 m.		
			

Osservazione	n. 3	Prot. 4368 dd 09/12/2013	
Richiedente	Silvana Riccadonna		
Particelle	1001, 1002, 1000/1	--	--
Prima adozione	C Zona insediativa di espansione - E5 Verde privato	Oggetto di variante	Si (variante n. 33)
Seconda adozione	C Zona insediativa di espansione - E5 Verde privato	Oggetto di variante	Si (variante n. 33)
Oggetto della richiesta	Richiesta di eliminazione della fascia E5 Verde privato della larghezza 9/10 metri circa, e che venga ridistribuita con due fasce della larghezza di non più di 5 metri cad.		
Valutazione	La modifica non comporta incremento di capacità edificatoria e appare compatibile con il disegno pianificatorio della zona.		
Esito	Accolta		
Azione conseguente.	Modificata la carta Tav. B2 2000		
			

Osservazione	n. 4	Prot. 4374 dd 09/12/2013	
Richiedente	Giuseppe Alberti		
Particelle	915, 916, 917, 918	--	--
Prima adozione	C Zona insediativa di espansione	Oggetto di variante	SI (variante n. 39)
Seconda adozione	C Zona insediativa di espansione	Oggetto di variante	SI (variante n. 39)
Oggetto della richiesta	Variazione dell'indice di fabbricabilità territoriale da 0,8 mc/mq a 1,00 mc/mq. (vedere anche la seguente osservazione n. 8)		
Valutazione	L'osservazione appare pertinente in quanto in seconda adozione, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 30 presentata dai proprietari delle stesse particelle fondiarie era stato dato parere positivo da parte del commissario. In conseguenza era stato corretto il calcolo del volume urbanistico come contenuto nell'Elenco Varianti di seconda adozione (variante n. 39). Erroneamente tale valore non veniva però riportato nelle norme di attuazione (art. 74 PL 7). La valutazione conclusiva, e conseguente esito, vengono comunque rinviate alla successiva osservazione n. 8, che modifica gli stessi termini della richiesta presentata dal privato.		
Esito	Si rinvia alla valutazione della seguente osservazione n. 8		

Osservazione	n. 5	Prot. 4461 dd 06/12/2013	
Richiedente	Ferrazza Sergio		
Particelle	662/1	--	--
Prima adozione	Zona residenziale B2	Oggetto di variante	Si (ex varianti 60 e 61)
Seconda adozione	Zona agricola locale E2	Oggetto di variante	Stralcio varianti 60 e 61
Oggetto della richiesta	Reinserire la previsione di ampliamento dell'area residenziale, stralciata in seconda adozione.		
Valutazione	La richiesta non può essere accolta visto l'esito negativo della conferenza servizi PGUAP che ha ritenuto di non ridurre il grado di pericolosità idrogeologica dell'area.		
Esito	Non accoglibile		
Azione conseguente.	Nessuna modifica		

Osservazione	n. 6 dd. 16/12/13	Prot. 4483	
Richiedente	Franzelli Alice		
Particelle	1	--	--
Prima adozione	B2 completamento	Oggetto di variante	Si – Scheda CS 3
Seconda adozione	B2 completamento	Oggetto di variante	Si – Scheda CS 3
Oggetto della richiesta	Possibile soluzione per rendere il lotto di razionale utilizzo ai fini edificatori della p.f. 1, ampliando l'area residenziale comprendendo la pertinenza dell'edificio p.ed 704. In alternativa ridurre le distanze minime dagli edifici.		
Valutazione	No risulta possibile modificare il perimetro dell'insediamento storico ed ampliare le corrispondenti aree edificabili perimetrali in quanto incompatibili con i criteri generali di tutela dell'insediamento storico e delle sue pertinenzialità. Non è possibile inoltre nemmeno derogare dalle distanze minime dagli edifici. Al fine di rendere utilizzabile l'area B1 libera viene inserita una norma specifica (art. 72, comma 10) ove si prevede: <i>"L'area relativa alla p.f. n. 1 e p.ed. 704 di superficie superiore alla misura del lotto minimo potrà essere edificata, qualora l'area stessa non sia già asservita, purché l'edificazione sia mantenuta completamente all'interno della zona B1, senza occupare le pertinenze libere interne al perimetro dell'insediamento storico, accorpando anche il volume della p.ed. 704, nel caso si procedesse con la sua demolizione come ammesso dalla scheda n. 3 dell'insediamento storico."</i>		
Esito	Parzialmente accolta		
Azione conseguente.	Modifica delle norme di attuazione art. 72 con inserimento della norma specifica al comma 10. Modifica della scheda CS n. 3 con possibilità di accorpamento del volume previsto in demolizione e ricostruzione.		

Osservazione	n. 7 e n. 10	Prot. 4488 e 4563	
Richiedente	Fulio Bonafini e Boroni Sandro		
Particelle	1027/4 e 028/1	--	--
Prima adozione	C1 espansione - E5 verde privato - F3.3 verde ricreativo	Oggetto di variante	SI - Variante n. 26
Seconda adozione	C1 espansione - E5 verde privato - F3.3 verde ricreativo		
Oggetto della richiesta	Riduzione superficie da cedere al comune dell'area esterna e riduzione della superficie all'interno della autorimessa da destinare a parcheggio pubblico. Richiesta della possibilità di destinare almeno una unità abitativa ad uso turistico (Vedasi anche osservazione n. 10)		
Valutazione	<p>La richiesta è già stata oggetto di osservazione n. 8 a seguito della prima adozione. La valutazione fatta in quella sede è stata quella di non modificare le previsioni di prima adozione a pena di fare decadere l'interesse pubblico verso l'iniziativa di recupero urbano dell'area.</p> <p>Viste inoltre le caratteristiche geologiche del sito e la vicinanza con l'insediamento storico, la fattibilità dell'intervento pare sostenibile, a fronte delle critiche mosse dalla CUP, solo se vengono mantenuti i caratteri di utilità pubblica.</p> <p>Sentite le richieste avanzate si accoglie solo parzialmente la richiesta nella parte che riguarda la sostenibilità economica dell'intervento riducendo il volume da cedere all'amministrazione comunale si accolgono le seguenti istanze:</p> <p>Riduzione del volume interrato da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale da 400 a 250 mq</p> <p>Riduzione dell'area in cessione gratuita all'amministrazione comunale del parco urbano di superficie da 1.400 a 1.200 mc.</p> <p>Stralcio del percorso pedonale in quanto concretamente non realizzabile per la parte bassa e non funzionale per l'accesso all'area golf.</p> <p>Allungamento del periodo di validità delle previsioni di PRG da 5 a 10 anni.</p> <p>Non accoglibile la richiesta di incremento di volume in quanto l'indice di zona raggiunge già il elevato di 1,6 mc/mq.</p>		
Esito	Parzialmente accolta.		
Azione conseguente.	Modifica delle norme di attuazione art. 96 PA 4. Modifica della cartografia con stralcio del percorso pedonale.		
Estratto art. 96	<p>PA 4 – Via Ferrazza</p> <p><i>Il piano è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio misto pubblico privato ed alla realizzazione di un parco urbano. A titolo compensativo ai proprietari verrà concessa la possibilità di realizzare un intervento edilizio da destinare ad edilizia ordinaria.</i></p> <p><i>Nello specifico la convenzione dovrà prevedere:</i></p> <p><i>Realizzazione di un intervento edilizio privato con funzione di residenza ordinaria per massimo 1.000 mc. urbanistici su di una superficie pertinenziale posta ad ovest del lotto che rimarrà di proprietà privata di ca. 1.000 mq; L'edificio residenziale dovrà essere ubicato nella parte non interessata dal vincolo idrogeologico del Rio da Pradei;</i></p> <p><i>Realizzazione di un parcheggio interrato su iniziativa privata, libero da vincoli di pertinenzialità per la superficie superiore a quella necessaria al soddisfacimento dello standard da destinare come pertinenzialità dell'intervento edilizio residenziale di superficie.</i></p> <p><i>Realizzazione e cessione all'amministrazione comunale dell'area superficiale del parcheggio verso Via Terrazza da destinare a parco pubblico e parziale parcheggio per una superficie minima di 1.000 mq ;</i></p> <p><i>Cessione gratuita all'amministrazione comunale di uno spazio coperto all'interno dell'autorimessa interrata per una superficie di ca. 250 mq da destinare a parcheggio pubblico o a deposito.</i></p> <p><i>Il volume interrato dovrà limitarsi alla porzione di terreno non interessato dalla elevata pericolosità, sulla base di un progetto definitivo che dovrà essere accompagnato da una perizia geologica di dettaglio ed ottenere l'approvazione del servizio bacini montani della PAT. La linea di demarcazione fra l'area a parcheggio e l'area a verde attrezzato potrà quindi essere rideterminata sulla base delle prescrizioni progettuali.</i></p> <p><i>La parte superficiale di tutta l'area dovrà essere destinata a verde privato, parcheggio privato. Per l'attuazione del piano è prevista l'applicazione dei termini di efficacia previsti all'articolo 52 della L.P. 1/2008 per un periodo massimo di 10 anni.</i></p>		

Osservazione	n. 8	Prot. 4503 dd 18/12/2013	
Richiedente	Giuseppe Alberti		
Particelle	915, 916, 917, 918	--	--
Prima adozione	C Zona insediativa di espansione	Oggetto di variante	SI (variante n. 39)
Seconda adozione	C Zona insediativa di espansione		SI (variante n. 39)
Oggetto della richiesta	Variazione dell'indice di fabbricabilità territoriale da 1,00 mc/mq a 1,30 mc/mq a seguito della riduzione della superficie operata dal catasto per annotazione del frazionamento della viabilità che porta a Massimeno.		
Valutazione	<p>La richiesta di ampliamento di volume urbanistico (passando da 0,8 a 1,00 mc/mq) era già stata valutata positivamente in sede di seconda adozione a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 30.</p> <p>L'osservazione appare pertinente in quanto in seconda adozione, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 30 presentata dai proprietari delle stesse particelle fondiarie era stato dato parere positivo da parte del commissario. In conseguenza era stato corretto il calcolo del volume urbanistico come contenuto nell'Elenco Varianti di seconda adozione (variante n. 39).</p>		
Esito	<p>Si accoglie la richiesta di incremento dell'indice di zona valutato che l'area concretamente edificabile risulta inferiore a quella già destinata alla viabilità. Si prevede quindi un indice edificatorio tale da garantire la realizzazione di 1.000 mc. urbanistici, valutato che la pendenza del versante obbliga a realizzare fuori terra anche parte del livello seminterrato utilizzabile solo come garage o cantine, evitando quindi la realizzazione di modifiche del livello naturale del terreno che inciderebbe negativamente sull'assetto paesaggistico dell'area.</p> <p>Si evidenzia inoltre che a seguito della richiesta avanzata dal servizio urbanistica di ridurre la lottizzazione n. 7, si è provveduto ad adeguarsi stralciando parte dei lotti posti a nord (esterni alle aree oggetto di osservazione) e conseguentemente vista la ridotta superficie residenziale residua, si è optato per vincolare l'area stessa a concessione convenzionata, in sostituzione del precedente piano di lottizzazione.</p>		
Azione conseguente.	Aggiornamento delle tavole e delle norme come indicato sopra.		

Osservazione	n. 9	Prot. 4562 dd	
Richiedente	Boroni Lina		
Particelle	.6/1	--	--
Prima adozione	R2	Oggetto di variante	SI
Seconda adozione	R2		
Oggetto della richiesta	Cambio di destinazione d'uso da R2 (risanamento conservativo) a R3 (ristrutturazione edilizia)		
Valutazione	L'osservazione non appare accoglibile perché per l'edificio sono già previste specifiche deroghe rispetto alla regola del risanamento, volte a rendere concretamente attuabile e conveniente l'intervento di recupero. Sono quindi previste: realizzazione di aperture finestrate sul lato nord, sopraelevazione e modifica dei balconi.		
Esito	Non Accolta		
Azione conseguente.	Nessuna modifica		

Osservazione	n. 11	Prot. 4588 dd	
Richiedente	Glauco Maffei		
Particelle	616, 617, 618/1, 618/2, 618/3, 619/1, 619/2, 620, 621, 625/1, 2265/1, .160	--	--
Prima adozione	E3 Bosco - E1 Agricolo I - E2 Agricolo II	Oggetto di variante	SI
Seconda adozione	Agricolo I E3 Bosco - E1 - E2 Agricolo II		
Oggetto della richiesta	Opportuna variazione urbanistica finalizzata a consentire l'intervento per la costruzione dell'autorimessa		
Valutazione	L'area a monte della strada non può essere oggetto di interventi ordinari di trasformazione urbanistica anche a seguito del parere della CUP e dei vincoli geologici ed idrogeologici dell'area. Gli interventi in area agricola sono ammessi una tantum come da normativa di settore (manufatti di ridotte dimensioni) oppure sulla base della iscrizione all'albo degli agricoltori.		
Esito	Non accolta		
Azione conseguente.	Nessuna modifica		

Osservazione	n. 12	Prot. 4593	
Richiedente	Alvaro Appoloni		
Particelle	352/1, 352/2, 353/1, 353/2, 353/3, 354, 355, 356, 358, 359, 360/2	--	--
Prima adozione	E2 Agricolo II - E3 Bosco - D2.2 Mista - E5 Verde privato - F5 Pubblici	Oggetto di variante	SI
Seconda adozione	E2 Agricolo II - E3 Bosco - D2.2 Mista - E5 Verde privato - F5 Pubblici		
Oggetto della richiesta	I. Stralcio della previsione di parcheggio pubblico. II. Cambiare parte delle zone E2 verde agricolo secondario in E5 Verde privato		
Valutazione	<p>La previsione di parcheggio pubblico non può essere presa in considerazione in quanto frutto di una esigenza di carattere pubblico.</p> <p>Si precisa che l'accessibilità all'area produttiva attraverso parte delle aree destinate a parcheggio è sempre ammessa, e verrà mantenuta anche in sede di progettazione del parcheggio pubblico.</p> <p>Per quanto riguarda la richiesta di incremento della superficie destinabile a verde privato pertinenziale si accoglie parzialmente l'ovvervazione in quanto, a seguito della rettifica del sedime dell'edificio esistente, si concorda nella necessità di offrire gli opportuni spazi di manovra a sud dell'edificio stesso.</p>		
Esito	Parzialmente accolta		
Azione conseguente.	Inserimento di una breve fascia di verde privato a sud-ovest dell'edificio.		

Osservazione	n. 13 dd. 29/12/13	Prot. 4616 dd	
Richiedente	Botteri Ivan		
Particelle	.8/1	--	--
Prima adozione	R2	Oggetto di variante	Si (scheda n. 4)
Seconda adozione	R2		
Oggetto della richiesta	Poter eseguire l'apertura di nuovi fori per rendere abitabile l'appartamento		
Valutazione	La richiesta è stata accolta in sede di seconda adozione a seguito dell'osservazione n. 24 Scheda n. 4		
Esito	Non accolta		
Azione conseguente.	Nessuna modifica		

Osservazione	n. 14	Prot. 4620	
Richiedente	Chesi Guglielmo		
Particelle		--	--
Prima adozione	Area produttiva con PA n.8	Oggetto di variante	Si
Seconda adozione	Area produttiva con PA n.8	Oggetto di variante	NO
Oggetto della richiesta	Richiesta di chiarimento sulle norme attuative del PA6 - Area produttiva "al Vitello". La richiesta reitera l'osservazione n. 1 conseguente alla prima adozione alla quale era stata data la seguente risposta: <i>Per l'IMU valgono i regolamenti comunali. L'amministrazione, senza impegno, potrà valutare riduzioni fino alla data della concreta attuabilità delle opere previste dal PRG soggette a piano attuativo.</i> Non era stata proposta nessuna modifica fra la prima e la seconda adozione. Nell'osservazione si chiede di precisare il lotto minimo e la superficie filtrante che nella norma di riferimento art. 76, paiono contraddirsi.		
Valutazione	A seguito della valutazione della CUP di seconda adozione Per quanto riguarda l'articolo 76 si provvede ad eliminare i punti contradditori, precisando inoltre all'interno delle norme del PA6 che i lotti potranno avere dimensione anche inferiore a quanto previsto nella norma generale sulle aree produttive.		
Esito	Parzialmente accolta		
Azione conseguente.	Aggiornamento delle norme di attuazione art. 76.		