

# COMUNE DI BOCENAGO

(Provincia Autonoma di Trento)



## PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2022

ELABORATO

01

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RENDICONTAZIONE

*Febbraio 2022 - Adozione preliminare*

*Novembre 2022 - Adozione definitiva*

*Ottobre 2023 - Approvazione*

**dott. arch. Remo Zulberti**  
[remozulberti@hotmail.com](mailto:remozulberti@hotmail.com)



**Sommario**

<b>Relazione illustrativa</b>	<b>3</b>
<b>Premessa per l'approvazione della Variante al PRG</b>	<b>3</b>
<b>Obiettivi dell'Amministrazione</b>	<b>3</b>
Avviso preliminare ai sensi art. 37 della L.P. 15/2015	3
Istanze dei cittadini	3
Istanze dell'Amministrazione comunale	4
Osservazioni successive alla adozione preliminare	4
<b>Verbale di conferenza pianificazione</b>	<b>4</b>
<b>Elaborati di variante</b>	<b>4</b>
<b>Descrizione delle varianti puntuali</b>	<b>5</b>
Edifici storici isolati	5
★ <i>Obiettivi</i>	6
★ <i>Criticità</i>	6
Insediamento storico	7
Patrimonio edilizio montano	8
Riserva locale "Caderzone"	8
Piani attuativi, progetti convenzionati e norme specifiche.	9
Viabilità, parcheggi, area a verde pubblico	10
Aree produttive	11
Aziende agricole	11
Aree alberghiere	11
<b>Verifica standard urbanistici</b>	<b>12</b>
<b>Conversione indici edificatori</b>	<b>12</b>
Analisi dello stato autorizzato	13
Altezze	15
★ <i>He Altezza del fronte:</i>	16
★ <i>Hp in numero di piani:</i>	16
★ <i>Hf Altezza a metà falda</i>	16
<b>Dimensionamento Residenziale</b>	<b>18</b>
Il PRG in vigore in tema di Alloggi per il tempo libero e vacanze	18
★ <i>Dinamica demografia e determinazione del dimensionamento (Variante 2014)</i>	18
Revisione del contingente per il tempo libero e vacanze i sensi dell'art. 130 della L.P. 15/2015	19
★ <i>Tabella ricognitiva con il contingente destinabile ad alloggi turistici</i>	19
Aggiornamento del dimensionamento residenziale	20
★ <i>Censimenti popolazione Bocenago 1921-2011</i>	23
★ <i>Popolazione Bocenago 2001-2020</i>	24
★ <i>Aggiornamento popolazione residente al 2021</i>	26
★ <i>Proiezione demografica al 2030</i>	26
<b>Trasformazione di aree destinate all'insediamento in aree inedificabili</b>	<b>27</b>
★ <i>Accoglimento di richiesta di riduzione della edificabilità</i>	28
★ <i>Ulteriori varianti con riduzione della capacità insediativa che non rientrano nella fattispecie di cui all'art. 45 della L.P. 15/2015</i>	28
<b>Nuove aree residenziali</b>	<b>28</b>
★ <i>Bilancio della capacità insediativa del PRG</i>	29
<b>Standard urbanistici</b>	<b>30</b>
★ <i>Calcolo della popolazione presente ai fini della verifica standard</i>	30
★ <i>Verifica standard del PRG per l'intero comune al 2021</i>	30
★ <i>Verifica standard del PRG per l'intero comune al 2030</i>	31
<b>Usi Civici</b>	<b>31</b>
<b>Rendicontazione urbanistica</b>	<b>31</b>
Definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del piano	31
Introduzione	31

L'indirizzo metodologico del PUP	32
<i>Rapporto ambientale</i>	33
<b>La valutazione degli obiettivi, delle linee strategiche e delle azioni del PRG</b>	<b>34</b>
Analisi SWOT per il Comune di Bocenago	34
Punti di forza	34
Punti di debolezza	34
Opportunità	35
Tabella di Sintesi	35
Strategie di sviluppo	36
La valutazione delle strategie e delle azioni	37
★ <i>Matrice 1 – Valutazione di coerenza degli obiettivi e delle linee strategiche del PRG con le strategie vocazionali del PUP</i>	42
★ <i>Matrice 2 – Valutazione di coerenza degli obiettivi e delle linee strategiche del PRG con il quadro insediativo ed ambientale del PUP e della CSP</i>	43
Componenti ambientali	43
Sintesi della rendicontazione urbanistica e autovalutazione	44
<b>Allegati</b>	<b>46</b>
★ <i>Allegato 1 - Avviso ai sensi art. 37 L.P. 15/2015</i>	46
★ <i>Allegato 2 - Art. 55 L.P. 6/2020</i>	47
★ <i>Allegato 3 - Schemi grafici per la determinazione del valore di conversione Uf e Sun</i>	48
<b>RAFFRONTO</b>	<b>52</b>

## Relazione illustrativa

### **Premessa per l'approvazione della Variante al PRG**

La presente relazione contiene le modifiche ed integrazioni intercorse fra la adozione preliminare e la approvazione finale da parte della Giunta Provinciale.

Le modifiche ed integrazioni sono state apportate durante l'iter di formazione della variante sulla base delle indicazioni contenute nel verbale di conferenza di pianificazione di data 19/07/2022, e nei successivi pareri del Servizio Urbanistica di data 21/03/2023 e 29/09/2023 del Servizio Urbanistica, oltre alle eventuali modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni private presentate nel periodo di pubblicazione ed accolte per la parte coerente con gli obiettivi della variante stessa.

Traccia di tutte le modifiche apportate ai documenti di variante (numerazione varianti, norme di attuazione, schedatura insediamenti storici, ecc..), e le motivazioni a supporto delle stesse, sono riportate nel fascicolo allegato "Recepimento prescrizioni e controdeduzioni".

In coda alla presente relazione sono invece riportate, in estratto, le principali modifiche apportate al testo.

### **Obiettivi dell'Amministrazione**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Bocenago in vigore è stato approvato dalla Giunta Provinciale in data

### **Avviso preliminare ai sensi art. 37 della L.P. 15/2015**

L'Amministrazione comunale in data 07/12/2018, con protocollo ha provveduto alla pubblicazione all'avvisto preliminare previsto dall'art. 37 della L.P. 15/2015 contenente gli obiettivi di carattere generale del progetto di variante ed adeguamento del Piano regolatore generale comunale, di seguito denominato con la sigla PRG.

Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate diverse istanze da parte dei cittadini come riportato nell'allegato 04 Elenco Varianti.

L'amministrazione, tenendo anche in considerazione il periodo trascorso dal primo avviso alla successiva fase di affido dell'incarico e dell'emergenza pandemica Covid-19 che ha comportato ritardi e modifica delle condizioni socio-economiche, ha provveduto in data 26 ottobre 2020 a rinnovare il periodo di presentazione delle istanze.

(Allegato 1)

### **Istanze dei cittadini**

Le istanze presentate dai cittadini sono state tutte prese in considerazione, comprendendo fra questa anche quelle presentate in periodi precedenti la stessa pubblicazione dell'avviso, questo per dare piena attuazione al processo di partecipazione previsto dall'art. 19 della L.P. 15/2015.

In totale le istanze dei cittadini presentate sono state 51, alcune delle quali reiterate ed altre integrative o sostitutive di precedenti istanze.

Per le istanze ritenute compatibili con gli obiettivi della variante si è provveduto ad inserire le corrispondenti varianti elencate dal numero v1 al numero v25, oltre ai numeri c4, c5, c30, relative ad edifici storici isolati.

Alcune istanze non sono state accolte in quanto in contrasto o con gli obiettivi della variante o ritenute incoerenti sulla base delle disposizioni normative del Piano urbanistico provinciale (PUP), del Piano Territoriale della comunità (PTC) o della nuova Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP).

Nell'elaborato 4 Elenco Varianti sono riportate tutte le istanze con la corrispondente valutazione.

### ***Istanze dell'Amministrazione comunale***

Nelle fasi di analisi dello stato attuale di attuazione del PRG in vigore e della verifica delle istanze dei cittadini l'Amministrazione ha provveduto a dare indicazioni di carattere generale che hanno portato anche esse ad inserire nella documentazione di PRG modifiche sia all'apparato normativo, sia varianti puntuale relative alla zonizzazione ed alla individuazione degli interventi per opere pubbliche e di interesse pubblico.

### ***Osservazioni successive alla adozione preliminare***

Durante il periodo di sessanta giorni di pubblicazione della variante sono state raccolte 12 osservazioni fra le quali una presentata dallo stesso servizio tecnico.

Il riepilogo delle osservazioni è stato successivamente ripubblicato ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015 e nei venti giorni successivi non sono state presentate ulteriori osservazioni.

Tutte le osservazioni sono state valutate. Sintesi dell'osservazione, valutazione e motivazioni sono riportate nel fascicolo 9 "Risposta alle osservazioni" che costituisce parte integrante della adozione definitiva.

### ***Verbale di conferenza pianificazione***

La conferenza di pianificazione è stata effettuata in data 9 luglio 2022 ed il verbale n. 12 è stato trasmesso all'amministrazione comunale in data 03/08/2022 determinando il termine ultimo fissato per il 01/12/2022 per potere effettuare l'adozione definitiva.

Il verbale è stato oggetto di attenta lettura ed ad ogni singolo punto è stata data risposta introducendo negli elaborati le opportune integrazioni e modifiche.

Sintesi del verbale con valutazioni, motivazioni e modifiche sono riportate nel fascicolo 10 "Recepimento prescrizioni e Controdeduzioni al Verbale di conferenza di pianificazione n. 12/2022 di data 19/07/2022", che costituisce parte integrante della relazione illustrativa e rendicontazione.

### ***Elaborati di variante***

Con l'adozione definitiva si è provveduto a rivedere gli elaborati di variante introducendo i due fascicoli 9 e 10 già citati.

Si è provveduto inoltre a rieditare le schede degli edifici storici riportate ora in forma completa nel fascicolo 11 "Insediamenti storici Schede complete aggiornate da n. 1 a n. 108". L'aggiornamento consiste nella eliminazione degli ampliamenti previsti in termini di volume ora sostituiti in termini di Sun.

Le tavole grafiche sono state incrementate per la parte relativa al raffronto, contenenti la numerazione delle varianti (V.1 e V.2 con il PRG e IS in vigore, V.3 V.4 e V.5 con il PRG e IS di variante).  
E' stata quindi aggiunta una tavola riportante l'ortofoto.

**Elaborati:**

- 01 - Relazione Illustrativa e Rendicontazione urbanistica
- 02 - Norme di Attuazione - Testo di raffronto
- 03 - Norme di Attuazione - Testo finale coordinato
- 04 - Elenco Varianti con verifica preliminare grado di penalità CSP
- 05 - Insediamenti storici - Schede oggetto di variante
- 06 - Insediamenti storici isolati - Schede oggetto di variante
- 07 - Patrimonio edilizio montano (PEM) - Schede oggetto di variante
- 08 - Patrimonio edilizio montano (PEM) - Schede stralciate
- 09 - Risposta alle Osservazioni
- 10 - Recepimento prescrizioni e controdeduzioni al Verbale n. 12/2022
- 11 - Insediamenti storici - Schede complete aggiornate da n. 1 a n. 108

**Tavole:**

- Tavola A.1 - Sistema Ambientale - Scala 1:5.000
- Tavola B.1 - Sistema Insediativo - Scala 1:2.000
- Tavola B.2 - Sistema Insediativo - Scala 1:5.000
- Tavola IS.1 - Insediamenti storici - Scala 1:1.000
- Tavola IS.2 - Insediamenti storici isolati - Scala 1:1.000
- Tavola M.1 - Mappa con numerazione varianti - Scala 1:2.880
- Tavola F.1 - Ortofoto con numerazione varianti - Scala 1:2.880
- Tavola V.1 - Varianti e Raffronto con PRG in vigore - Scala 1:2.880
- Tavola V.2 - Varianti e Raffronto con IS compatti vigore - Scala 1:1.000
- Tavola V.3 - Varianti e Raffronto con PRG di variante - Scala 1:2.880
- Tavola V.4 - Varianti e Raffronto con IS compatti di variante - Scala 1:1.000
- Tavola V.5 - Varianti e Raffronto con IS isolati di variante - Scala 1:1.000

Shape validati con consegna GPU

***Descrizione delle varianti puntuali***

***Edifici storici isolati***

Fra le modifiche di carattere generale richieste dalla Amministrazione comunale si segnala quella relativa alla revisione di una parte di edifici storici, già inseriti all'interno della catalogazione del patrimonio edilizio montano, con la loro trasformazione in Edificio storico isolato disciplinato dalle norme degli insediamenti storici e non più dai criteri previsti dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Montano già in vigore dal dicembre 2005 (Deliberazione di giunta Provinciale n. 2569 di data 05/12/2005).

La revisione ha riguarda tutti quegli edifici che si trovano in zone di fondovalle, già urbanizzate, dove esiste la viabilità di accesso, oltre che alla presenza delle principali opere di urbanizzazione o la possibilità di allacciamento.

La modifica della destinazione d'uso passando da PEM a PGIS permette un utilizzo a fini residenziali permanenti consentendo numerosi vantaggi pratici e sostanziali positivi in difesa dell'ambiente:

- Facilitare il recupero degli edifici esistenti anche a fini residenziali permanenti riducendo la domanda di nuova espansione residenziale con obiettivo la RIDUZIONE DI SUOLO

La tipologia storico architettonica degli edifici oggetti di modifica di destinazione d'uso è stata attentamente valutata. Ogni edificio storico isolato che conserva elementi caratteristici è stato vincolo a risanamento conservativo. Gli unici edifici che sono stati confermati con la categoria di intervento della ristrutturazione, coscienti che tale norma risulta molto più vantaggiosa per i proprietari al fine di garantire interventi di effettiva riqualificazione e riuso, non posseggono nessun elemento architettonico di valenza storica o paesaggistica.

Viene di fatto scongiurato il pericolo che con il passaggio da PEM a PGIS si possano verificare demolizioni di edifici storici.

Tutti gli edifici sono già raggiungibili con viabilità locale esistente e non sono necessarie nuove opere di infrastrutturazione.

Complessivamente le modifiche proposte dall'amministrazione comunale erano 31 in fase di adozione preliminare.

In accoglimento dei pareri espressi dai competenti servizi provinciali in materia di sicurezza del territorio si è provveduto a ridurre notevolmente tale numero escludendo tutti i casi dove si evidenziavano problematicità con la carta di sintesi della pericolosità e le norme del PUP art. 14-18.

Per l'approvazione della Giunta Provinciale rimangono quindi le seguenti 8 varianti:

**c5, c6, c9, c11, c12, c13, c14, c16, c17, c.27 c28.**

Sono stati inoltre individuati con specifica scheda i manufatti storici isolati, alcuni già contenuti nel PRG in vigore nell'appendice delle norme di attuazione. Si tratta di Edicole votive, cippi croci e "filagne", caratteristi confini di fondi e strade realizzate con grandi pietre in granito a spacco. Questi elementi vengono ora classificati con le schede da n. i32 a n i37 ed indicata con la stessa numerazione come varianti da **c32 a c37**.

Altre due varianti sono relative allo stralcio di indicazioni di sedimi di Ca' da mont, che nella realtà non esistono e per le quali è assolutamente impossibile ipotizzare un loro recupero: Varianti **c38 c39 c40**

**★ Obiettivi**

L'obiettivo primario dell'amministrazione nel proporre la variante relativa al cambio di classificazione degli edifici storici del fondovalle è quello di favorire il riuso e recupero anche al fine della residenzialità delle famiglie.

Il progetto rientra compiutamente negli obiettivi del PUP e della Legge provinciale che mirano alla riqualificazione dell'edificato esistente e conseguentemente al consumo di suolo zero.

Tutti gli edifici inseriti nel progetto sono posizionati lungo gli assi viari principali del fondovalle ed in parte minoritaria già legittimamente utilizzati a fini residenziali permanenti grazie ad interventi di riqualificazione e recupero realizzati prima dell'entrata in vigore di norme più restrittive a partire dal 1977 con la Legge 10.

**★ Criticità**

Le maggiori criticità si riscontrano nell'affrontare le tematiche di tutela del territorio da rischi di natura geologica e idrogeologica.

Al fine di scongiurare incremento delle criticità in sede di approvazione della Giunta Provinciale si propone di stralciare tutte le varianti che interessano edifici in zona a penalità media o elevata o da approfondire.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso dei 15 edifici catalogati, 2 hanno una dimensione e destinazione che non permettono il cambio d'uso abitativo, 4 hanno già una

destinazione d'uso abitativa permanente e 9 soltanto sono quelli che potranno ottenere il cambio di destinazione d'uso abitativo permanente.

Gli edifici che sono rimasti nella catalogazione sono i seguenti:

U.E.	Attuale	Futura	Categoria di intervento
c5	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c6	Rurale	Deposito pertinenziale	R7 - Riqualificazione edifici accessori
c9	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c11	Abitativo	Abitativo	R2 - Risanamento
c12	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c13	Rurale	Deposito pertinenziale	R7 - Riqualificazione edifici accessori
c14	Abitativo	Abitativo	R3 - Ristrutturazione
c16	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c17	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c27	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c28	Abitativo	Abitativo	R2 - Risanamento

Tutti gli edifici sono raggiungibili dalla viabilità esistente o lungo la strada statale, o lungo la provinciale di Bocenago Spiazzo, o lungo la viabilità locale che collega gli abitati di Bocenago e Massimeno e che viene mantenuta in efficienza durante tutto il periodo invernale.

### **Insediamento storico**

Già detto della scelta dell'amministrazione comunale di inserire negli insediamenti storici isolati una serie di edifici già classificati come PEM in quanto considerati idonei a divenire alloggi residenziali permanenti verificata la loro posizione lungo la viabilità (**varianti c5, c6, c9, c11, c12, c13, c14, c16, c17, c27 c28**) le altre varianti che hanno interessato edifici dell'insediamento storico sono:

**variante v2** p.ed. 41 - La variante che prevedeva in adozione preliminare il passaggio da risanamento R2 a Ristrutturazione R3 è stata cancellata in adozione definitiva in conseguenza della impossibilità ad accogliere l'osservazione n. 3, con la quale i proprietari ponevano come prioritario lo stralcio della previsione di realizzare un porticato pubblico a piano terra nel caso si fosse proceduto alla ristrutturazione dell'immobile. Con lo stralcio del porticato risulta quindi non necessario prevedere la categoria della ristrutturazione e in adozione definitiva viene riproposta la scheda originaria con la categoria di intervento del risanamento R2.

**variante v12** p.ed. 41 - la variante prevede diverse possibilità di intervento sull'edificio pertinenziale esistente al fine di favorire interventi di riqualificazione formale e sostanziale dello stesso.

**variante v26** p.ed. 431 - L'osservazione n. 12 chiedeva la modifica di categoria di intervento relativa alla scheda n. 100 passando da risanamento R2 a ristrutturazione R3 in quanto si ritenevano non compatibili le previsioni di intervento puntuale e di ampliamento ammesso dalla scheda oggetto di variante 2014, con la categoria del risanamento. L'osservazione non è stata accolta, confermando la categoria di intervento, precisando però nella scheda gli interventi puntuali ammessi per la realizzazione di aperture finestrate all'interno della struttura muraria esistente, evitandone la demolizione completa che altrimenti ne sarebbe conseguita con la categoria della ristrutturazione, e precisando che l'ampliamento, visto anche che le tendenze stilistiche contemporanee tendono a privilegiare interventi che distinguano nettamente le parti storiche recuperate rispetto agli ampliamenti o interventi realizzati in epoche successive, che potranno discostarsi anche in maniera sostanziale dal punto di vista compositivo ed anche di utilizzo dei materiali, i quali dovranno in ogni caso risultare compatibili con il contesto.

## **Patrimonio edilizio montano**

Già detto della scelta dell'amministrazione comunale di stralciare dal PEM alcuni edifici storici posizionati lungo la viabilità principale e locale idonei a divenire alloggi residenziali permanenti (**varianti da c1 a c31** ridotte in sede di approvazione da parte della Giunta Provinciale) le altre varianti che hanno interessato il patrimonio edilizio montano sono:

**variante v5** p.ed. 685 - Aggiornamento catastale

**variante v10** p.ed. 209 - Cambio categoria da R1 a R2.

**variante v22** p.ed. 203 - Cambio categoria da R1 a R2.

~~variante v24 p.ed. 418/2 - Nuova scheda con ricostruzione R3 (stralcidata)~~

## **Riserva locale "Caderzone"**

La variante comprende anche l'aggiornamento del perimetro della riserva locale di interesse comunale denominata Caderzone, descritta come ostaneta ed indicata in cartografia con la **variante v4**.

Si tratta di una riserva locale, presente nelle cartografie della pianificazione dei comuni di Caderzone, Bocenago ed un tempo anche Giustino, relativa ad un'area goleale del fiume Sarca caratterizzato dalla presenza di una macchia boscosa le cui essenze prevalenti sono l'ontano e la betulla.

Attualmente l'area risulta essere limitata ad una superficie di ca. 22.000 mq sul territorio del comune di Bocenago come evidenziato dall'estratto ortografico.



*Nuovo perimetro con estratto ortofoto 2015*

L'area risulta essere conforme alla planimetria proposta dal Servizio Sviluppo Sostenibile ed Aree Protette di data 07/06/2017 prot. 175/17/315880/17.11.2/ER/57-D.



### **Perimetro fornito dal Servizio sostenibile e aree protette**

## *Piani attuativi, progetti convenzionati e norme specifiche.*

La maggior parte dei piani attuativi presenti nel PRG in vigore sono stati trasformati in permesso di costruire convenzionato in quanto non rientranti nel limite minimo di 2.500 m<sup>2</sup> previsto dall'art. 48, comma 5. della L.P. 15/2015.

Rimangono solo due piani di interesse produttivo legati alle zone di cava e/o di discarica posti lungo le sponde con il fiume Sarca, entrambi non ancora approvati, per i quali si mantiene la validità delle previsioni in quanto non sono previsti interventi di espropriazione coattiva.

Le varianti che riguardano piani attuativi, ora progetti convenzionati, sono:

Stralcio del PL.6. Il Piano è stato stralciato a seguito della riduzione dell'area edificabile (**variante v17**) e modifica della edificabilità dell'area residuale (**variante v16**).

Riduzione del PL.4 (ora PC.4) a seguito dello stralcio capacità edificatoria su parte dell'area (variante v3)

La **variante v8** prevede la riduzione del PA.2 (ora PC.9), che prevede la realizzazione di parcheggi interrati all'interno dell'insediamento storico di una piccola frazione residuale con

Con la **variante v12** vengono precise le modalità di intervento già previste dal PRG in vigore con specifico riferimento normativo che prevede la demolizione di un manufatto edilizio in centro storico senza valore storico/architettonico. (art. 72 c. 10).

La **variante v18** prevede la modifica delle condizioni di attuazione del progetto convenzionato confermando le principali caratteristiche trattandosi di edilizia residenziale per prima casa con cessione gratuita di una piccola area a monte della strada da destinare a parcheggio pubblico.

La **variante v21** modifica le condizioni di edificabilità relative alla cessione dell'area destinata a verde pubblico.

Si porta in evidenza che tutte le modifiche introdotte ai piani attuativi che contengono misure compensativi si sono rese necessarie verificato che le stesse risultavano, nella versione del PRG in vigore, eccessivamente vincolanti e fortemente disincentivanti, rendendo in conseguenza inefficaci le stesse previsioni urbanistiche.

## **Viabilità, parcheggi, area a verde pubblico**

Le varianti che riguardano viabilità e parcheggi sono state inserite sia su istanza di privati sia su necessità espresse dell'Amministrazione comunale.

In particolare si segnalano:

La **variante v1** prevede l'inserimento di un breve tratto di potenziamento su strada locale interna all'insediamento storico al fine di potere accedere a spazi pertinenziali con aree di sosta privata.

L'intervento, ancorché previsto dalla pianificazione, verificato l'espresso interesse locale, potrà essere realizzato dal proprietario delle aree interessate dallo stesso ampliamento o dal proprietario delle aree servite dalla stessa viabilità.

Con la **variante v11** viene indicato un tratto di canale intubato lungo via Belvedere.

con la **variante v13** è stato precisato il confine della fascia di rispetto riducendone l'influenza sulle particelle edificabili limitrofe.

Altre varianti introdotte dall'Amministrazione comunale relative alla viabilità sono:

**Variante v23**, su richiesta del comune di Strembo, stralcio dell'area agricola dal parco pubblico esistente.

**Variante c50**: potenziamento della viabilità che porta alla località Bargiana,

**Varianti da c41 a c46**: definizione delle aree poste lungo il fiume Sarca in adeguamento alla previsione di parco fluviale previsto dal PTC delle Giudicarie con inserimento del tematismo.

**Varianti c47 e c48**: inserimento all'interno del centro storico di aree già utilizzate come piazza pedonale e parcheggi pubblici.

Con la **variante c49** è stato individuato un tracciato di viabilità locale in zona Varcé di accesso ad edifici storici isolati, strada già esistente, ma che grazie alla variante viene leggermente modificata al fine di migliorare il tracciato planimetrico e la pendenza della stessa, distaccandosi dagli edifici esistenti 8 in particolare dall'edificio p.ed. 239 catalogato ora con la scheda edificio storico isolato i7.

La **variante c52** prevede l'individuazione di un'area a parcheggio pubblico posizionata nei pressi del Cimitero di Santa Margherita. L'area già nel PRG in vigore è destinata a spazi pubblici all'aperto (piazze e strade) con la modifica cartografica si provvede ad indicare con maggiore precisione le zone che sulla base di un progetto realizzato a cura dell'Amministrazione comunale prevede la realizzazione di un piccolo parcheggio inserito nell'area verde di protezione.

La **variante c53** individua il sedime della viabilità locale esistente con possibilità di effettuare interventi di potenziamento in accordo con il servizio strade della provincia autonoma di Trento,

La variante 2022 conferma la previsione di potenziamento della viabilità SP 236 di collegamento con l'abitato di Spiazzo e con l'abitato di Strambo.

La previsione di potenziamento non impegna la provincia alla realizzazione dell'opera, ma permette alla Amministrazione comunale di potere programmare interventi di messa in sicurezza di potenziamento, anche con la semplice realizzazione di marciapiede o miglioramento degli accessi con interventi limitati e mirati, senza dovere preoccuparsi di effettuare interventi in deroga o con variante per opere pubbliche nel caso vengano interessati anche solo parzialmente terreni di proprietà privata.

Con le varianti c55 e c56 introdotte in adozione definitiva si è provveduto a contestualizzare meglio il tipo di interventi previsti.

La **variante c54** riguarda la rettifica di una previsione di viabilità pubblica che erroneamente è stata inserita su un acceso privato esistente. La p.f. 2277 è di proprietà privata indivisa fra tutti i fondi ed edifici serviti dalla stessa. Il comune non ha nessuna competenza di gestione su quel tratto di strada. Si propone quindi la sostituzione del cartiglio passando da F601 ad H101, verde privato regolato dall'articolo 88 delle NdA. in vigore dove sono ammessi anche gli accessi carrabili a servizio delle aree destinate all'insediamento.

comunale individua il sedime della viabilità locale esistente con possibilità di effettuare interventi di potenziamento in accordo con il servizio strade della provincia autonoma di Trento,

### **Arearie produttive**

Con la **variante v15** è stata ampliata la zona produttiva in località "Vitello" consentendo il recupero della superficie pianeggiante esistente, che prima era ridotta a causa della profonda scarpata esistente prima del riempimento con materiale inerte di scavo.

Con la **variante c51** è stata uniformata la destinazione di zona interna al PIP,7 "al Vitello" demandando al piano attuativo il posizionamento della viabilità e dei parcheggi interni alla stessa area.

### **Aziende agricole**

Sue sono le varianti che interessano l'insediamento di attività agricole specializzate.

Con le **varianti v6, v7a e v7be** sono state individuate le aree idonee all'insediamento di una attività agricola di allevamento bovini con possibilità di realizzare attività agritouristica e abitazione del conduttore, ponendo dei vincoli di zona e dimensionali nel rispetto dei criteri soggettivi ed oggettivi previsti dalla legge provinciale in materia e RUEP.

### **Arearie alberghiere**

Le aree a destinazione ricettivo turistica sono state interessate da due varianti.

La **variante v25** con stralcio della edificabilità rientra già in quelle elencate al capitolo relativo all'adeguamento all'art. 45 della L.P. 15/2015.

La **variante v14** riguarda l'accoglimento della istanza presentata da Iniziativa A.M. che chiede il reinserimento di una zona alberghiera già prevista da PRG previgenti quello oggi in vigore.

La richiesta riguarda aree parzialmente ricadenti in zona a penalità P3 e per questo motivo la variante è stata limitata alla parte in zona a penalità P2 con una superficie complessiva pari a 1897 m<sup>2</sup>.

### Bilancio della capacità insediativa del PRG

<i>n. variante:</i>	<i>p.f.:</i>	<i>Proprietario:</i>	<i>Riduzione Sun:</i>
v14	861 ...	Iniziative A.M.	+ 1.897 m <sup>2</sup>
v25	970/1 ...	Alberti Germano	- 1.972 m <sup>2</sup>
		TOTALE	+ 75 m <sup>2</sup>

### Verifica standard urbanistici

La variante non prevede modifiche riguardo alle superfici inerenti gli spazi sportivi e gli spazi destinati a verde pubblico e si confermano quindi le verifiche di coerenza degli standard già contenute nel PRG in vigore. (varianti 2014 e 2016).

La riduzione di aree destinate all'edificazione comporta in ogni caso una riduzione delle stesse necessità di standard.

#### VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2021 E PROIEZIONE

COMUNE DI BOCENAGO		Anno	2021	2030
		Popolazione residente	399	429
		Popolazione turistica	1474	1474
		Totalle popolazione presente	1873	1903

**conforme** valore superiore al minimo previsto di legge

**non conforme** valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard

**non rilevante** valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM per le quali non vige l'obbligo di adeguamento trattandosi di servizi solo per i residenti

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B	C	A/B rapporto	A/C rapporto
			2022 residente	2022 presente		
4,5	a) istruzione	2 139	399	1873	5,36	
2,0	b) attrezzature pubbliche (CA)	4 613	399	1873	11,56	2,46
9,0	c) aree verdi e sprot	27 173	399	1873	68,10	14,51
	d) parcheggi zonizzati					
	A servizio residenti in centro storico zonizzati	4 459				
	A servizio turistico in centro storico non zonizzati	3 239				
		3 712				
		600				
2,5	totale parcheggi	12010	399	1873	30,10	6,41
Totalle					Totalle	Totalle
18,0					115,13	23,38

#### VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE CON PROIEZIONE AL 2030

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B	C	A/B rapporto	A/C rapporto
			2030 residente	2030 presente		
4,5	a) istruzione	2 139	429	1903	4,99	
2,0	b) attrezzature pubbliche	4 613	429	1903	10,75	2,42
9,0	c) aree verdi e sprot	27 173	429	1903	63,34	14,28
	d) parcheggi zonizzati					
	A servizio residenti in centro storico zonizzati	4 459				
	A servizio turistico in centro storico non zonizzati	3 239				
		3 712				
		500				
2,5	totale parcheggi	11910	1115	1903	10,68	6,26

### Conversione indici edificatori

In adeguamento al DPP 8-61/Leg. e circolari esplicative si è provveduto ad inserire per le differenti zona i nuovi valori di Utilizzazione fondiaria (espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) per il calcolo della Superficie utile netta edificabile,ed i valori relativi all'altezza espressa in numero di piani, connessa con l'altezza massima del fronte necessaria per il controllo dell'altezza dei singoli interpiani, e l'altezza a metà falda del fabbricato comunque necessaria per la applicazione dei contenuti dell'Allegato 2, dl GP 2023/2010 in tema di distanze dei fabbricati.

Per la determinazione di un coefficiente di conversione medio si è prima effettuata una verifica di progetti recentemente autorizzati partendo dai dati in termini di volume urbanistico e poi confrontati con i dati ricalcolati in termini di Superficie Utile Netta SUN.

### ***Analisi dello stato autorizzato***

Data la scarsità di interventi recenti di nuova edificazione sono stati utilizzati dati confrontabili con territori omogenei a quelli di Bocenago

#### **1). Nuova abitazione monofamiliare: Permesso di costruire**

Superficie lotto edificabile da PRG :  $m^2$  700

IFF  $1,00 m^3/m^2$

Altezza massima da PRG: m 8,50

Volumetria massima ammessa dal PRG : 700,00  $m^3$

Volumetria urbanistica autorizzata :  $m^3$  680,00

Superficie utile linda (SUL) autorizzata :  $m^2$  201,01

Superficie utile netta (SUN) autorizzata :  $m^2$  201,01 x 90% = mq 180,91 (Stima)

Rapporto tra SUN e volumetria : 180,91 / 680,00 [ $m^2/m^3$ ] = **0,27 [1/m]**

#### **2). Due nuovi edifici monofamiliari: Permesso di costruire:**

Superficie lotto edificabile da PRG :  $m^2$  670

IFF  $1,50 m^3/m^2$

Altezza massima da PRG: m 8,50

Volumetria massima ammessa dal PRG : 1005,00  $m^3$

Volumetria urbanistica autorizzata :  $m^3$  998,24

Superficie utile linda (SUL) autorizzata :  $m^2$  380,00

Superficie utile netta (SUN) autorizzata :  $m^2$  342,90

Rapporto tra SUN e volumetria : 342,90 / 998,24 [ $m^2/m^3$ ] = **0,34 [1/m]**

#### **3). Nuova abitazione: permesso di costruire n. 15/2018 del 12.06.2018**

Superficie edificabile da PRG :  $m^2$  984

Altezza massima da PRG: m 9,50

Volumetria massima ammessa dal PRG : 800,00

IFF corrispondente  $0,81 m^3/m^2$

Volumetria urbanistica autorizzata :  $m^3$  800,00

Superficie utile netta (SUL) autorizzata :  $m^2$  312,00

Superficie utile netta (SUN) autorizzata :  $m^2$  281,00

Rapporto tra SUN e volumetria : 281,00  $m^2$  / 800,00 mc = **0,35**

#### **4). Nuova palazzina di due abitazioni: permesso di costruire**

Superficie edificabile da PRG : mq. 832

IFF  $1,50 m^3/m^2$

Altezza massima da PRG: ml. 10,00

Volumetria massima ammessa dal PRG : 1.248,00

Edificio con tre piani: piano terra servizi comuni e garage, piano primo appartamento, piano secondo appartamento mansardato con Scale comuni.

Superficie utile linda (SUL) autorizzata :  $147 m^2$  x 3 = 441  $m^2$  di SUL

Superficie utile netta (SUN) autorizzata :  $147 m^2$  - 20,00  $m^2$  (mura) - 14,00  $m^2$  (scale) = 113  $m^2$  x 3 =  $m^2$  339,00

Volumetria urbanistica autorizzata : mc. 1.234,00

Rapporto tra SUN e volumetria : 339,00 / 1.234,00 [ $m^2/m^3$ ] = **0,27 [1/m]**

**5.) Nuova abitazione: permesso di costruire n:**

Superficie edificabile da PRG : mq. 1.100

Altezza massima da PRG: ml. 8,50

IFF 1,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Volumetria massima ammessa dal PRG : 1320,00

Casa a schiera di tre unità.

Volume lordo autorizzato (VI) autorizzata : 435 m<sup>2</sup> x 3 = 1305 m<sup>2</sup> di SULSuperficie utile linda (SUL) autorizzata : 450 m<sup>2</sup>Superficie utile netta (SUN) autorizzata : 405 m<sup>2</sup>,00

Volumetria urbanistica autorizzata : mc. 1.218,50

Rapporto tra SUN e volumetria : 339,00 / 1.234,00 [m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>] = **0,31 [1/m]**

Riepilogo:

Verifica di progetti tipo al fine di determinare il valore K di conversione medio

K = rapporto di conversione da applicare all'indice i.e. per ottenere la Uf corrispondente

Sun=Uf\*Lotto      Uf=Sun/Lotto      K = Uf/i.e.      Uf = K\*i.e.

	Previsione PRG			Stato autorizzato				Rapporti		
	Lotto	VI max	IFF	VI	IFF	Sul	Sun	Rs/v =	Uf =	K medio =
				max	VI/Lotto			Sun/VI	Sun/Lotto	Uf/i.e.
1).	700	700	1,00	680	0,97	201	181	0,27	0,26	<b>0,27</b>
2).	670	1005	1,50	998	1,49	380	343	0,34	0,51	<b>0,34</b>
3).	984	800	0,81	800	0,81	312	281	0,35	0,29	<b>0,35</b>
4).	832	1248	1,50	1234	1,48	441	339	0,27	0,41	<b>0,27</b>
5).	1100	1320	1,20	1305	1,19	450	405	0,31	0,37	<b>0,31</b>

L'applicazione di un indice di conversione 0,30 (calcolato sulla media degli interventi analizzati) risulta favorevole rispetto ad interventi per edifici con più unità abitative, ottimizzando gli spazi di uso pubblico, mentre risulta meno favorevole nei confronti di interventi finalizzati a realizzare ville unifamiliari.

Per la conversione dei parametri di volume e di IFF verrà quindi applicato il coefficiente di conversione:

$$K = 0,30 \text{ 1/m}$$

dove:

**Superficie utile netta:**

$$\text{Sun} = \text{Vu} (\text{volume urbanistico}) * K \quad [\text{m}^3 * 1/\text{m} = \text{m}^2]$$

**Utilizzazione fondiaria**

$$Uf = \text{i.e. o IEF} (\text{indice edificatorio fondiario}) * K \quad [\text{m}^3/\text{m}^2 * 1/\text{m} = \text{m}^2/\text{m}^2]$$

Quindi per le diverse zone specificatamente destinate all'insediamento si è provveduto ad effettuare le seguenti conversioni:

PRG IN VIGORE 2014	PRG VARIANTE 2022
Art. 71 - Zona B1 insediativa satura	Art. 71 - Zona B1 residenziale insediativa satura

densità edilizia fondata 1,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Utilizzazione fondata 0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Art. 72 - Zona B2 insediativa di completamento	Art. 72 - Zona B3 residenziale insediativa di completamento
densità edilizia fondata 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Utilizzazione fondata 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Art. 73 Zona C insediativa di espansione	Art. 73 Zona C1 residenziale insediativa di espansione
densità edilizia fondata 1,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Utilizzazione fondata 0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
densità edilizia fondata 1,30 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Utilizzazione fondata 0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
densità edilizia fondata 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Utilizzazione fondata 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Per le assegnazioni in termini di volume:	Per le assegnazioni in termini di Sun:
Volume massimo 600 m <sup>3</sup>	Sun massima 180 m <sup>2</sup>
Volume massimo 800 m <sup>3</sup>	Sun massima 240 m <sup>2</sup>
Volume massimo 900 m <sup>3</sup>	Sun massima 270 m <sup>2</sup>
Volume massimo 1000 m <sup>3</sup>	Sun massima 300 m <sup>2</sup>
Volume massimo 1200 m <sup>3</sup>	Sun massima 360 m <sup>2</sup>
Art. 79 D3.1 Turistico alberghiera	Art. 79.1 D3.1 Turistico alberghiera -
densità edilizia fondata 2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Utilizzazione fondata 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Si rinvia agli Esempi allegati in calce alla presente variante al verifica di alcuni esempi, del tutto indicativi, sulle modalità di calcolo della Sun in rapporto al Volume urbanistico e le diverse soluzioni che si possono riscontrare nel calcolo degli incrementi percentuali previsti dall'art. 61.

## Altezze

Il dPP 8-61/Leg. si è posto quale obiettivo primario quello di favorire la libera progettazione nel rispetto di canoni progettuali di qualità.

Per questo motivo la prima valutazione dell'altezza dell'edificio non viene più parametrizzato in metri ma in numero di piani massimo, tenendo come piano rilevante al fine di questo computo, il piano come definito dal dPP stesso.

Non costituisce quindi piano il seminterrato che non sporge, in nessun punto, più di 1,50 m. dal piano naturale del terreno, come anche non rientra nel novero di piano il sottotetto con altezza interna inferiore a 0,5 all'imposta e inferiore a 2,40 al colmo (misure effettuate all'imposta ossia all'intradosso della soletta o della struttura portante).

A questa definizione di limite edificatorio è però stato necessario aggiungere un'altezza massima del fronte di riferimento al fine di evitare che, per qualsiasi motivo, l'altezza di interpiano potesse essere strumentalmente incrementata senza limiti, portando l'edificio ad altezze incontrollabili.

Si è quindi provveduto sempre con il dPP 8-61/Leg/2017 ad introdurre un nuovo parametro urbanistico: l'altezza massima della facciata o del fronte, che deve essere misurata in ogni singolo prospetto e parte dal punto più basso del piano di spiccato fino all'imposta del tetto.

A queste due nuove definizioni il dPP 6-81/Leg/2018 ha provveduto ad integrare il dPP 8-61/Leg, con l'ulteriore misura dell'altezza del fabbricato, riproponendo di fatto l'altezza fino ad oggi conosciuta come altezza del fabbricato partendo dal piano di spiccato fino alla metà falda.

Tale ulteriore misura ha praticamente indicato la bontà dei propositi iniziali, obbligando di fatto a reinserire nelle norme il valore metrico necessario per definire le distanze minime da fabbricati e confini, in quanto l'Allegato 2 della Del. G.P. 2023/2010, non adeguata alle nuove definizioni del dPP/8-61/Leg, richiede ancora la misura dell'altezza di zona riferita alla metà falda per determinare le distanze minime che devono essere incrementate, rispetto al minimo di 5 e 10 metri, nel caso le altezze di zona urbanistica siano superiori a 10,0 metri.

Nella circolare esplicativa del 13/03/2019, si raccomanda nel possibile di inserire possibilmente la stessa misura metrica per la definizione di altezza del fronte ed altezza dell'edificio.

Ciò, pur essendo giustificato dalla necessità di non infarcire le norme di innumerevoli parametri, risulterebbe comunque fuorviante in quanto risulterebbe palese che parificando le due misure verrebbe incentivata la realizzazione di tetti piani a discapito delle norme di tutela paesaggistica contenute nelle stesse norme di PRG e per le quali l'Amministrazione non intende mettere manto.

Per questo motivo si propone ancora di mantenere le due misure (He e Hf) differenziate, rapportate al numero di piani (Hp) , e calcolate in base a scaglioni predisposti sulla base di valutazioni il più possibile oggettive.

★ *He Altezza del fronte:*

Data l'altezza massima del fabbricato del PRG in vigore si provvede a determinare l'altezza massima del fronte sulla base del seguente calcolo:

He = Hf - 1,0 m. per le altezze Hf maggiori di 7,0 metri ed inferiori a 11,00;

Per gli edifici produttivi, verificata la necessità e la possibilità di realizzare anche tetti piani l'altezza del fronte è stata parametrizzata alla stessa altezza massima del fabbricato prevista dal PRG in vigore.

★ *Hp in numero di piani:*

L'altezza massima in numero di piani viene calcolata sulla base dell'altezza media di interpiano che può essere dai 2,8 ai 3,0 m.

Considerando inoltre che può essere considerato piano il seminterrato se sporgente anche in un solo punto oltre 1,50 dal piano di spiccato e del sottotetto con altezza interna superiore a 0,50, occorre considerare che il numero di piani possa essere determinato dalla divisione di He/hi approssimando il valore al numero intero superiore.

Quindi il numero di piani massimo viene determinato sulla base dei seguenti scaglioni:

Hp = 2 per le altezza He del fronte inferiore a 6,0 metri

Hp = 3 piani per le altezze da 6,0 m. fino al valore inferiore di 9,0 metri

Hp = 4 piani per le altezze da 9,0 m. fino al valore inferiore di 12,0 m.

★ *Hf Altezza a metà falda*

L'altezza a metà falda viene confermata come nello stato del PRG in vigore

**Hf = Hf del PRG in vigore.**

*(\*) misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.*

## **Dimensionamento Residenziale**

### **Il PRG in vigore in tema di Alloggi per il tempo libero e vacanze**

Il PRG di Bocenago in vigore, con l'approvazione da parte della Giunta Provinciale n. 716 di data 9 maggio 2014, risulta adeguato alla L.P. 16/2005.

La relazione illustrativa di variante, nel capitolo 6 della rendicontazione, riporta i seguenti dati essenziali relativi al dimensionamento residenziale:

**★ Dinamica demografia e determinazione del dimensionamento (Variante 2014)**

Popolazione residente al 31/12/2011	411
Popolazione residente al 31/12/2021	471
Incremento medio decennale	60
Nr. residenti per nucleo familiare	2,20
<b>TOTALE Nuovi nuclei familiari (60/2,20)</b>	<b>27</b>
Abitazioni necessarie per il recupero di famiglie fuoruscite	5
Abitazioni necessarie per il disagio abitativo per i prossimi 10 anni	2
Abitazioni necessarie per il ruolo di attrattività economica	5
<b>TOTALE abitazioni necessarie per la residenza ordinaria</b>	<b>39</b>

	Nr.	Volume unitario	Volume
Abitazioni necessarie per la residenza ordinaria	39	600	23.400
Quota massima percentuale per la residenza turistica (alloggi per il tempo libero e vacanze)	20%		massimo 4.680
<b>Numero alloggi destinabili alla residenza turistica 39 x 20%</b>	<b>8</b>	<b>400</b>	<b>3.200</b>

Nelle norme di attuazione in vigore (Variante 2014) all'art. 39, comma 4 riportano il quantitativo volumetrico massimo utilizzabile per alloggi per il tempo libero e vacanze pari a 3.200

Al comma 5. detto volume veniva assegnato nella misura di 1.800 m<sup>3</sup> al piano di lottizzazione n. 6.

Al comma 6 la parte restante, pari a 1.400 m<sup>3</sup>, veniva congelata e l'assegnazione poteva avvenire solo con nuova variante al PRG e tramite piani attuativi di interesse pubblico contenente criteri "compensativi".

Allo stato attuale nessun piano attuativo risulta essere stato approvato.

### **Revisione del contingente per il tempo libero e vacanze i sensi dell'art. 130 della L.P. 15/2015**

Sulla base delle indicazioni contenute all'art. 130 della legge provinciale 15/2015 risulta necessario provvedere alla revisione dell'assegnazione del contingente utilizzabile per alloggi per il tempo libero e vacanze.

Con la variante 2022 si provvede quindi a cancellare il PL 6 ed in sua vece viene inserito un progetto convenzionato che non presenta però più interesse pubblico e sullo stesso non risultano più assegnati i volumi già destinati a residenza per il tempo libero e vacanze.

Il comma 2 dell'articolo 130 esplicita che "le previsioni dei PRG relative al dimensionamento degli alloggi destinati a tempo libero e vacanze .....mantengono la loro efficacia se il dimensionamento è assegnato a specifiche previsioni urbanistiche".

Ed in seguito ancora è esplicitato "Se invece il predetto dimensionamento è stato previsto dal PRG, ma non è stato assegnato a specifiche previsioni insediative, esso è ridotto della metà e il consiglio comunale determina l'utilizzo di tale dimensionamento, destinandolo ad alloggi per il tempo libero e vacanze, anche attraverso il cambio d'uso di alloggi esistenti alla data di entrata in vigore di questa legge e destinati, alla medesima data, a residenza ordinaria".

Il contingente assegnato dal PRG 2014 è pari a 1.800 m<sup>3</sup>, il contingente non assegnato è pari a 1.400 m<sup>3</sup> come riepilogato nella seguente tabella:

★ Tabella ricognitiva con il contingente destinabile ad alloggi turistici

Comuni e zone individuati con Del GP 3015 del 30/12/2005	Volumetrie approvate per alloggi turistici		Contingente utilizzato	Contingente disponibile	Volumetrie assegnate con variante 2022 per alloggi turistici	
	Localizzazione specifica PL 6 Art- 39 comma 5.	Continenti non assegnato Art- 39 comma 6			Localizzazione:	
Bocenago	1.800 m <sup>3</sup>	1.400 m <sup>3</sup> (da dimezzare)	0	1.800 + 700 = 2.500 m <sup>3</sup>	2.500 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>

Tabella che riporta la successione temporale dell'attribuzione del contingente partendo dalle disposizioni contenute nella delibera di Giunta Provinciale 716 del 2004 pari a 3.200 m<sup>3</sup> (prima colonna) di cui 1.800 m<sup>3</sup> assegnati al PL 6 (seconda colonna) e 1.400 m<sup>3</sup> non assegnati (terza colonna). Si passa poi a verificare ciò che è accaduto dopo l'approvazione del PRG 2014, ossia il contingente utilizzato è stato 0 "zero" (quarta colonna), e nella quinta colonna si riporta il totale del contingente disponibile oggi pari a 2.500 m<sup>3</sup>. Infine l'ultima parte evidenzia che il contingente disponibile pari a 2.500 m<sup>3</sup> viene assegnato e localizzato per le zone B e C (sesta colonna) mentre ai piani attuativi viene assegnato 0 "zero" contingente. (settima colonna).

La variante 2022 prevede ora il dimezzamento della sola quota non assegnata come previsto dalla legge e provvede a disciplinare l'utilizzo dell'intero contingente disponibile e non ancora utilizzato, pari a 2.500 m<sup>3</sup>, disponendo criteri differenti da quelli previste prima dell'entrata in vigore dell'art. 130 della L.P. 15/2015, e destinando ora il contingente sia alla realizzazione di nuovi edifici, sia al cambio d'uso di quelli esistenti alla data del 16 novembre 2005, nei limiti dimensionali massimi (400 m<sup>3</sup> o 2 alloggi) per ogni singolo intervento edilizio, al fine di potere soddisfare il massimo numero di richieste evitando la concentrazione dello stesso.

Sono esclusi dall'utilizzo del contingente per il cambio d'uso di alloggi già destinati a residenza ordinaria in applicazione della disciplina dell'art. 57 L.P. 1/2008.

*In adozione definitiva viene precisato che il contingente può essere utilizzato anche per il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, riducendo la quota minima del 50% per la residenza ordinaria previsto dall'articolo 41.*

## Aggiornamento del dimensionamento residenziale

### POPOLAZIONE

#### Dati di base per il dimensionamento residenziale

Nota Dinamiche demografiche:

A: crescita per prevalente saldo naturale; B: crescita per prevalente saldo migratorio; C: stasi; D: decremento.

Nota tipologia di previsione:

M: modello di proiezione demografica; S: stima

#### Comunità delle Giudicarie

Comuni	Popolazione residente censimento 1991	Popolazione residente censimento 2001	Popolazione residente al 31.12.2004	Dinamica demografica	Proiezione popolazione al 2010	Tipologia di previsione	Famiglie censimento 1991	Famiglie censimento 2001	Incremento famiglie 1991-2001	Delta 2004-2010
<b>Bocenago</b>	<b>319</b>	<b>372</b>	<b>394</b>	<b>B</b>	<b>437</b>	<b>M</b>	<b>140</b>	<b>160</b>	<b>20</b>	<b>43</b>
Bolbeno	317	330	356	B	370	M	122	136	14	14
Bondo	612	667	680	B	691	M	219	264	45	11
Caderzone	534	602	623	B	666	M	217	262	45	43
Carisolo	807	918	936	B	1020	M	305	364	59	84
Darè	188	203	223	B	282	M	75	91	16	59
Giustino	645	694	748	B	757	M	260	288	28	9
Massimeno	91	105	106	B	120	M	40	47	7	14
Pelugo	311	351	394	B	458	M	136	157	21	64
Pinzolo	2974	3052	3059	A	3132	S	1096	1208	112	73
Ragoli	749	766	781	B	784	S	296	323	27	3
Spiazzo	1112	1122	1164	B	1199	M	435	479	44	35
Strembo	407	452	490	B	520	M	193	238	45	30
Tione di Trento	3240	3425	3528	B	3651	S	1241	1387	146	123
Vigo Rendena	351	406	456	B	529	M	139	169	30	73
Villa Rendena	756	822	846	B	903	M	310	383	73	57

## ABITAZIONI

### Dati di base per il dimensionamento residenziale

Nota Dotazione depurazione:

A: depurazione biologica; B Imhoff; \*vedi note depurazione;

#### Comprensorio delle Giudicarie

Comuni	Totale abitazioni censimento 1991	Totale abitazioni censimento 2001	Incremento abitazioni 1991-2001	Incremento famiglie 1991-2001	% abitazioni non occupate 1991	% abitazioni non occupate 2001	Abitazioni occupate da non residenti 2001	Superficie media alloggi (mq)	% seconde case su abitazioni totali	Dotazione depurazione
<b>Bocenago</b>	<b>463</b>	<b>663</b>	<b>200</b>	<b>20</b>	<b>70,4</b>	<b>75,4</b>	<b>3</b>	<b>101,5</b>	<b>42,7</b>	<b>A</b>
Caderzone	785	902	117	45	71,3	69,7	11	74,1	37,7	A
Carisolo	1235	1559	324	59	74,4	75,5	19	68,5	46,8	A
Darè	154	197	43	16	49,4	54,3	0	95,8	23,9	A
Giustino	855	1139	284	28	69,9	74,4	8	53,7	53,1	A
Lardaro	213	182	-31	11	61,5	56,6	1	100,8	41,2	A
Massimeno	142	207	65	7	71,1	76,3	2	59,0	27,5	A
Pelugo	240	313	73	21	42,1	49,8	0	79,2	16,6	A
Pinzolo	6141	6685	544	112	81,4	81,6	19	76,8	30,1	A*
Ragoli	1207	1282	75	27	72,9	74,8	1	56,4	54,4	A*
Spiazzo	1231	1441	210	44	64,3	66,4	5	71,9	36,5	A
Stenico	774	935	161	48	48,3	50,6	16	133,8	28,9	B
Strembo	498	592	94	45	61,0	60,3	0	73,9	53,9	A
Vigo Rendena	288	327	39	30	49,7	48,3	0	81,6	23,5	A
Villa Rendena	549	642	93	73	42,8	38,6	15	84,3	21,5	A*
<b>Giudicarie</b>	<b>14 775</b>	<b>17 066</b>	<b>2 291</b>	<b>1 556</b>	<b>62,0</b>	<b>63,5</b>	<b>231</b>		<b>25,9</b>	

## CONSUMO SUOLO

### Dati di base per il dimensionamento residenziale

Urbanizzato = centro storico + urbanizzato + area industriale

Libero = agricola primaria + agricola secondaria

in grassetto i Comuni con una percentuale di urbanizzato superiore al 25%

Comprensorio delle Giudicarie	% URBANIZZATO	% LIBERO
<b>BOCENAGO</b>	<b>26,75</b>	<b>73,25</b>
CADERZONE	35,01	64,99
CARISOLO	41,98	58,02
CONDINO	27,17	72,83
DARE'	39,14	60,86
GIUSTINO	54,45	45,55
MASSIMENO	45,40	54,60
PELUGO	11,48	88,52
PINZOLO	55,88	44,12
RAGOLI	19,16	80,84
SPIAZZO	27,15	72,85
STREMBO	34,05	65,95
VIGO RENDENA	22,07	77,93
VILLA RENDENA	32,73	67,27

Sempre seguendo le indicazioni derivate all'allegato alla Del.G.P. 1281/06 si rilevano i seguenti indicatori:

Ruolo territoriale:	Ruolo primario <ul style="list-style-type: none"> <li>• centro residenziale e turistico che potenzialmente potrà sviluppare in futuro una riconversione, passando dal turismo residenziale al turismo per le famiglie e all'agriturismo;</li> </ul> Ruolo secondario
---------------------	--

Dinamiche demografiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>centro che accoglie residenti provenienti da comuni limitrofi;</li> <li>Popolazione in crescita con medie che si avvicinano al 1% pari a 4-5 unità nuove di crescita annuale;</li> <li>Saldo migratorio positivo;</li> <li>Saldo naturale in pareggio;</li> </ul>
Domanda esplicita di alloggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presso la Comunità delle Giudicarie sono giacenti 6 domande per edilizia agevolata o sovvenzionata</li> <li>Impossibilità di accesso alle graduatorie per l'edilizia pubblica in quanto il reddito medio pone fuori graduatoria le famiglie a reddito medio, un tempo classificate come ceto medio benestante.</li> <li>Il disagio è avvertito per le giovani coppie che non trovano possibilità di realizzare nuove case a causa della carenza di aree disponibili;</li> </ul>
Dinamiche nella costruzione degli alloggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mercato degli alloggi destinato esclusivamente al turista con appartamenti di taglio medio-piccolo insufficienti a garantire per la famiglia un decoroso e sufficiente spazio abitativo;</li> <li>La concorrenza del settore turistico porta ad un continuo innalzamento dei valori immobiliari sia per l'acquisto che per l'affitto, ponendo fuori mercato le famiglie del ceto medio che presenta redditi di due persone dipendenti.</li> <li>Notevole presenza di alloggi destinati al settore turistico;</li> <li>Impossibilità di destinare tali alloggi come abitazioni delle famiglie residenti a causa della ridotta dimensione e delle modalità costruttive basate su criteri del massimo utile, comportando alti costi di gestione e di manutenzione con carenza di spazi comuni e spazi accessori</li> </ul>
Previsione delle dinamiche future	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento annuo medio di 2/3 famiglie annue per saldo demografico;</li> <li>Necessità abitative per 2 famiglie in parte trasferite da appartamenti in affitto ed in parte da nuovi famiglie costituite da figli di famiglie già residenti;</li> <li>Le atre esigenze derivanti dal settore occupazionale temporaneo possono essere soddisfatte con il recupero di piccoli appartamenti all'interno del tessuto storico;</li> <li>Il settore turistico dovrà orientarsi verso il recupero del patrimonio edilizio esistente ed al recupero degli edifici con più di venti che necessitano di alti costi per il loro recupero funzionale e tipologico.</li> </ul>
Come soddisfare le esigenze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per la residenza primaria la tipologia dei nuovi dovrà garantire un alto standard qualitativo residenziale con appartamenti grandi (100-150 mq) dotati di spazi aperti e volumi accessori (cantine e garage) pari ad un <u>volume urbanistico di 600 m<sup>3</sup></u> per ogni intervento medio;</li> <li>Per i turisti ed i lavoratori stagionali dovranno essere garantiti spazi minimi pari a 60 mq migliorando lo standard qualitativo. <u>volume urbanistico di 300 m<sup>3</sup></u>. L'intervento dovrà essere gestito dai privati;</li> <li>Per il recupero del centro storico sono ammessi interventi con ricavo di alloggi plurimi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio adattando le esigenze abitative alle esigenze di tutela dei caratteri storici, qualificando e</li> </ul>

	<p>sensibilizzando verso tali aspetti sia gli operatori del settore che gli utilizzatori finali.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli operatori saranno per lo più privati. Non si esclude la possibilità da parte dell'amministrazione di individuare ambiti ove indirizzare l'intervento da parte di <u>cooperative edilizie per la prima casa</u> destinata a famiglie residenti.</li> <li>• Interventi da parte dell'istituto edilizia abitativa potranno essere richiesti per il recupero di particolari situazioni interne al centro storico, dove l'intervento privato, a causa dei vincoli urbanistici o per la frammentazione delle proprietà, trovasse impossibilità tecniche ed economiche ad intervenire.</li> </ul>
--	--

#### ★ Censimenti popolazione Bocenago 1921-2011

Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di **Bocenago** dal 1921 al 2011. Variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT.

Il comune ha avuto in passato delle variazioni territoriali. I dati storici sono stati elaborati per renderli omogenei e confrontabili con la popolazione residente nei nuovi confini.



I **censimenti generali della popolazione italiana** hanno avuto cadenza decennale a partire dal **1861** fino al **2011**, con l'eccezione del censimento del **1936** che si tenne dopo soli cinque anni per regio decreto n.1503/1930. Inoltre, non furono effettuati i censimenti del **1891** e del **1941** per difficoltà finanziarie il primo e per cause belliche il secondo.

Dal **2018** l'Istat ha attivato il **censimento permanente della popolazione**, una nuova rilevazione censuaria che ha una cadenza annuale e non più decennale. A differenza del censimento tradizionale, che effettuava una rilevazione puntuale di tutti gli individui e le famiglie, il nuovo metodo si basa sulla combinazione di rilevazioni campionarie e dati provenienti da fonte amministrativa trattati statisticamente.



num.	anno	data rilevamento	Popolazione residenti	Var %
1°	<b>1921</b>	1 dicembre	633	-
2°	<b>1931</b>	21 aprile	413	<b>-34,8%</b>
3°	<b>1936</b>	21 aprile	370	<b>-10,4%</b>
4°	<b>1951</b>	4 novembre	346	<b>-6,5%</b>
5°	<b>1961</b>	15 ottobre	369	<b>+6,6%</b>
6°	<b>1971</b>	24 ottobre	307	<b>-16,8%</b>
7°	<b>1981</b>	25 ottobre	300	<b>-2,3%</b>
8°	<b>1991</b>	20 ottobre	319	<b>+6,3%</b>
9°	<b>2001</b>	21 ottobre	372	<b>+16,6%</b>
10°	<b>2011</b>	9 ottobre	407	<b>+9,4%</b>

### \* Popolazione Bocenago 2001-2020

Il grafico e la tabella seguenti riportano l'andamento della la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente



### Andamento della popolazione residente

COMUNE DI BOCENAGO (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
<b>2001</b>	31 dicembre	<b>376</b>	-	-	-	-

<b>2002</b>	31 dicembre	<b>383</b>	<b>+7</b>	<b>+1,86%</b>	-	-
<b>2003</b>	31 dicembre	<b>388</b>	<b>+5</b>	<b>+1,31%</b>	169	2,30
<b>2004</b>	31 dicembre	<b>394</b>	<b>+6</b>	<b>+1,55%</b>	173	2,28
<b>2005</b>	31 dicembre	<b>402</b>	<b>+8</b>	<b>+2,03%</b>	177	2,27
<b>2006</b>	31 dicembre	<b>402</b>	0	0,00%	175	2,30
<b>2007</b>	31 dicembre	<b>405</b>	<b>+3</b>	<b>+0,75%</b>	177	2,29
<b>2008</b>	31 dicembre	<b>418</b>	<b>+13</b>	<b>+3,21%</b>	186	2,25
<b>2009</b>	31 dicembre	<b>404</b>	<b>-14</b>	<b>-3,35%</b>	185	2,18
<b>2010</b>	31 dicembre	<b>415</b>	<b>+11</b>	<b>+2,72%</b>	187	2,22
<b>2011</b>	31 dicembre	<b>405</b>	<b>-10</b>	<b>-2,41%</b>	185	2,19
<b>2012</b>	31 dicembre	<b>396</b>	<b>-9</b>	<b>-2,22%</b>	189	2,10
<b>2013</b>	31 dicembre	<b>394</b>	<b>-2</b>	<b>-0,51%</b>	185	2,13
<b>2014</b>	31 dicembre	<b>402</b>	<b>+8</b>	<b>+2,03%</b>	193	2,08
<b>2015</b>	31 dicembre	<b>389</b>	<b>-13</b>	<b>-3,23%</b>	185	2,10
<b>2016</b>	31 dicembre	<b>385</b>	<b>-4</b>	<b>-1,03%</b>	184	2,09
<b>2017</b>	31 dicembre	<b>393</b>	<b>+8</b>	<b>+2,08%</b>	182	2,16
<b>2018*</b>	31 dicembre	<b>398</b>	<b>+5</b>	<b>+1,27%</b>	(v)	(v)
<b>2019*</b>	31 dicembre	<b>387</b>	<b>-11</b>	<b>-2,76%</b>	(v)	(v)
<b>2020*</b>	31 dicembre	<b>396</b>	<b>+9</b>	<b>+2,33%</b>	(v)	(v)

(\*) popolazione post-censimento

(v) dato in corso di validazione

Le variazioni annuali della popolazione di Bocenago espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige



L'andamento estremamente altalenante è dovuto all'esiguità del dato assoluto della popolazione residente, dove anche modifiche minime in termini di nascite o morti comportano salti notevoli dell'andamento statistico.

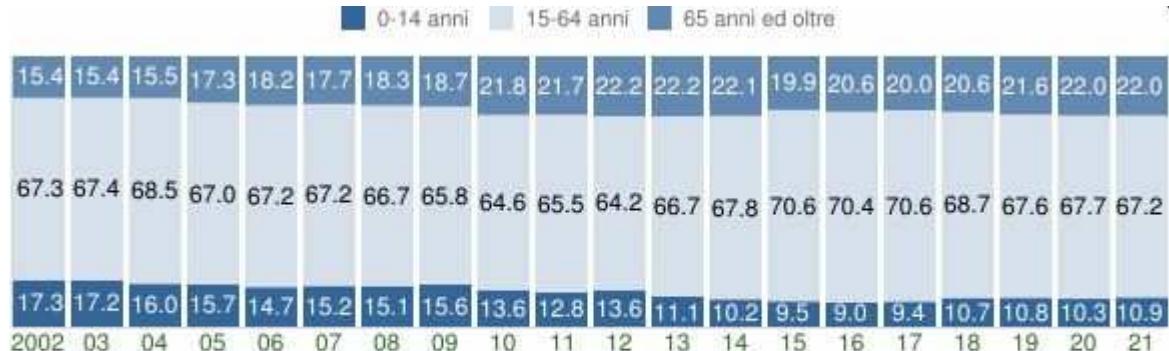


Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI BOCENAGO (TN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: **giovani** 0-14 anni, **adulti** 15-64 anni e **anziani** 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI BOCENAGO (TN) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

#### \* Aggiornamento popolazione residente al 2021

Comuni	Popolazione residente al 1.1.2021	Nati vivi	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio	Saldo altre variazioni	Rettifica censuaria	Popolazione residente al 1.1.2022
Bocenago	396	5	6	-1	16	12	4	-	-	399

#### \* Proiezione demografica al 2030

Nella seguente tabella è riportato il tasso medio di incremento calcolato per il comune di Bocenago e la proiezione decennale fino al 2030, utilizzando come media decennale la media dei tre periodi precedenti 1991/2001, 2001/2011 e 2011/2020

Anno	Comune di Bocenago	Tasso di Variaz. decennale	Tasso di Variaz. annuo medio	Componenti
1991	319		--	-
2001	372	+16,90 %	+1,55	2,2
2011	407	+9,80 %	+0,90	2,2
2020	396	-2,50 %	-0,27	2,2
<b>PREVISIONE STATISTICA MEDIA IN PROIEZIONE LINEARE</b>				
2030	429	+8,06 %	+0,80	2,2

Il calo dell'andamento statistico della popolazione per l'abitato di Bocenago è evidente se paragonato allo stesso periodo utilizzato per il dimensionamento della variante 2014 che come ultimo decennio di analisi prevedeva il periodo di massima espansione culminata nel 2008, prima della ultima crisi economica.

Fare ora la proiezione per il prossimo decennio utilizzando solamente i dati demografici dell'ultimo decennio caratterizzato dalla crisi economica industriale del 2008, che ha pesato fortemente anche sul settore economico turistico della val Rendena, appare non corretto se si vuole credere nella ripresa economica che per il settore produttivo delle aree industriali italiane è già in atto, e che si ripercuoterà anche sull'economia di valle negli anni futuri, ripresa economica che dovrà risultare sostenuta anche grazie al piano PRR in fase di avvio.

<b>OBIETTIVO DI VARIANTE DI RIPRESA GENERAZIONALE</b>				
<b>2030</b>	446	+12,50	+1,20	2,2
<b>incremento residenti totale nel decennio:</b>				
	50			

Crescita netta di 50 residenti pari a 23 famiglie (media 2,2 componenti per ogni famiglia).

Pur prevedendo un numero massimo di residenti inferiore rispetto al limite stimato nel 2014 si ottiene la stessa misura incrementale assoluta con 60 residenti.

Incremento medio decennale	50
Nr. residenti per nucleo familiare	2,20
<b>TOTALE Nuovi nuclei familiari (60/2,20)</b>	<b>23</b>
Abitazioni necessarie per il recupero di famiglie fuoriuscite	2
Abitazioni necessarie per il disagio abitativo per i prossimi 10 anni	1
Abitazioni necessarie per il ruolo di attrattività economica	3
<b>TOTALE abitazioni necessarie per la residenza ordinaria</b>	<b>28</b>

	Nr.	Volume unitario	Volume
Abitazioni necessarie per la residenza ordinaria	28	600	16.800
Quota massima percentuale per la residenza turistica (alloggi per il tempo libero e vacanze).	20%		3.360
Con la Variante 2022 non è previsto l'incremento del contingente destinabile ad alloggi per il tempo libero e vacanze.			

### **Trasformazione di aree destinate all'insediamento in aree inedificabili**

Ai sensi dell'art. 45, comma 3, della Legge per il territorio 15/2015, la presente variante tre varianti puntuali con lo stralcio di aree destinate all'insediamento e della relativa capacità edificatoria e l'inserimento di inedificabilità decennale.

Le zone sono:

<i>n.:</i>	<i>p.f.:</i>	<i>Proprietario:</i>	<i>Istanza:</i>	<i>Data:</i>	<i>Var. n.:</i>
1.	688 ...	Alberti Ermanno	is3 prot. 3954	07/12/2016	v3
2.	393/2 e 391	Alberti Ivano di Ferrazza Rosa	is 37 prot. 4362	02/11/2020	v9

3. 970/1 ... Alberti Germano is 51 prot. 763 23/02/2021 v25

Le richiesta di stralcio della edificabilità viene accolta verificato che le aree rispettano i criteri generali fissati dalla normativa provinciale:

- le aree oggetto di stralcio edificabilità non sono mai state utilizzate per l'edificazione;
- lo stralcio non compromette l'utilizzo di aree attigue edificabili;
- lo stralcio non comporta modifiche al sistema delle infrastrutture di progetto;

**★ Accoglimento di richiesta di riduzione della edificabilità**

Con la presente variante vengono accolte in totale tre richieste di riduzione dell'edificabilità con le varianti v3.,

La **variante v3** riguarda una zona residenziale di espansione già assoggettata a piano di lottizzazione n. 4.

La **variante v9** riguarda una zona residenziale di espansione periferica alle aree edificate e posta sul limitare della zona agricola. L'accoglimento dell'istanza riguarda una superficie di 973 mq su un lotto edificabile di complessivi 1259 mq.

Verificato che il richiedente ha presentato tre istanze per lo stralcio dell'edificabilità dimostrando l'assoluto non interesse ad edificare l'area, e che la stessa parte di proprietà rappresenta il 77% dell'area totale edificabile, l'Amministrazione comunale propone lo stralcio dell'intero lotto, coinvolgendo anche la p.f. 391 residuale che da sola non potrebbe essere usufruibile ai fini edificatori per tre motivi:

- ridotta dimensione tale da non raggiungere la dimensione del lotto minimo;
- conformazione della particella (lunghezza 62 metri e larghezza di 4,6 metri)
- assenza di aree edificabili o altri edifici limitrofi;

Per tale motivo è stato deciso di stralciare l'intera superficie edificabile introducendo il vincolo di inedificabilità previsto dall'art. 45 solo alla parte oggetto di istanza, e lasciando alla parte residuale solo la destinazione agricola senza vincolo di inedificabilità.

La **variante v25** riguarda una zona alberghiera di nuova realizzazione di un unico proprietario che non è mai stata utilizzata ed il suo stralcio non interferisce con l'attività alberghiera esistente dell'area attigua.

**★ Ulteriori varianti con riduzione della capacità insediativa che non rientrano nella fattispecie di cui all'art. 45 della L.P. 15/2015**

Per quanto riguarda la **variante v17**, si precisa che la riduzione di capacità insediativa non è conseguenza di istanza presentata ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015, ma conseguenza di una revisione generale effettuata con l'occasione della variante con la quale è stato deciso di cancellare il piano di lottizzazione n. 6 il quale prevedeva anche l'utilizzo di aree di proprietà comunale. Il piano non ha raccolto l'adesione di tutti i proprietari e pertanto con la revisione 2022 è stato preso atto dell'interesse solo parziale a mantenere l'edificabilità di parte della p.f. 927/1 (Variante 16), mentre la parte restante (parte di proprietà comunale e parte di proprietà privata di Cozzini Camillo e Lucia) sono state cancellate.

Su queste aree non è stato introdotto il vincolo di inedificabilità decennale, anche se è presumibile che in futuro dette aree non possano più rientrare nelle zone edificabili verificato l'elevato grado di penalità previsto dalla CSP (100% in P3).

***Nuove aree residenziali***

La variante 2022 prevede una sola nuova area residenziale.

Con la **variante v19** viene infatti accolta una istanza di un cittadino che intende realizzare un edificio residenziale per prima abitazione in un'area posta leggermente a monte (est) del centro storico.

L'area, accessibile direttamente dalla viabilità esistente del centro storico, risulta oggi parzialmente interessata da un rimboschimento naturale dovuto al suo abbandono e si pone al di fuori delle zone agricole del PTC.

La proprietà ha effettuato richiesta di bonifica per il ripristino dell'area con taglio delle essenze arboree.

La soluzione appare come l'unica percorribile al fine di garantire al richiedente la possibilità di realizzare la prima abitazione per i propri figli non disponendo di edifici inutilizzati o di aree già destinate all'edificazione.

La **variante v16** riguarda un'area residenziale già inserita nel PRG in vigore nel piano di lottizzazione n. 6, ora cancellato e ridotto (vedi anche variante v17). sull'area si prevede ora un indice di utilizzazione fondiaria di  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , leggermente superiore al precedente valore di edificabilità di  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  comportando un incremento di edificabilità netto pari a ca.  $115 \text{ m}^2$  di Sun.

**\* Bilancio della capacità insediativa del PRG**

<i>n. variante:</i>	<i>p.f.:</i>	<i>Proprietario:</i>	<i>Riduzione Sun:</i>
v3	688 ...	Alberti Ermanno	- $240 \text{ m}^2$
v9	391 ...	Alberti Ivano e Ferrazza Rosa	- $360 \text{ m}^2$
v17	928/1 ...	Cozzini Camillo e Lucia	<u>- <math>535 \text{ m}^2</math></u>
		TOTALE riduzioni	<u>- <math>1.135 \text{ m}^2</math></u>
v16	688 ...	Ballardini Giancarlo	+ $115 \text{ m}^2$
v19	681/1 ...	Castellani Fiorella	<u>+ <math>200 \text{ m}^2</math></u>
		TOTALE incrementi	<u>+ <math>315 \text{ m}^2</math></u>
<b>TOTALE</b>			<b>- <math>820 \text{ m}^2</math></b>

La capacità edificatoria conseguente agli stralci diminuisce di complessivi  $3.107 \text{ m}^2$  di Sun che compensata solo in minima parte dalle pochissime varianti che prevedono un incremento di capacità insediativa pari a  $315 \text{ m}^2$  portando il saldo finale ad una riduzione di  $2.792 \text{ m}^2$  di superficie utile netta edificata.

### Standard urbanistici

Ai sensi del DM 1444/1968 lo standard urbanistico deve essere verificato per i seguenti aspetti:

Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio : minimo 18 mq

All'interno di tale superficie complessiva minima devono essere rispettati i seguenti parametri minimi:

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	mq	4,5
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	mq	2,0
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	mq	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	mq	2,5
<b>TOTALE MINIMO</b>	mq	<b>18,0</b>

★ *Calcolo della popolazione presente ai fini della verifica standard*

- Popolazione residente	399
- Posti letto alberghieri	30
- Posti letto extralberghieri	4
- Totale ricettività turistica	34
- Posti letto in appartamenti privati	308
- Posti letto in appartamenti turistici	1.132
- Totale posti letto in seconde case	1.440
- Popolazione turistica massima	1.474
-	
- Totale popolazione presente	1.873

★ *Verifica standard del PRG per l'intero comune al 2021*

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2021 E PROIEZIONE

COMUNE DI BOCENAGO		Anno	2021	2030
		Popolazione residente	399	429
		Popolazione turistica	1474	1474
		Total popolazione presente	1873	1903

**conforme** valore superiore al minimo previsto di legge

**non conforme** valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard

**non rilevante** valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM per le quali non vige l'obbligo di adeguamento trattandosi di servizi solo per i residenti

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B	C	A/B rapporto	A/C rapporto
			2022 residente	2022 presente		
4,5	a) istruzione	2 139	399	1873	5,36	
2,0	b) attrezzature pubbliche (CA)	4 613	399	1873	11,56	2,46
9,0	c) aree verdi e sprot	27 173	399	1873	68,10	14,51
	d) parcheggi zonizzati					
	A servizio residenti	4 459				
	in centro storico zonizzati	3 239				
	A servizio turistico	3 712				
	in centro storico non zonizzati	600				
2,5	totale parcheggi	12010	399	1873	30,10	6,41
Totale					Total	Total
18,0					115,13	23,38

★ Verifica standard del PRG per l'intero comune al 2030

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE CON PROIEZIONE AL 2030

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B 2030		A/B rapporto	A/C rapporto
			residente	presente		
4,5	a) istruzione	2 139	429	1903	4,99	
2,0	b) attrezzature pubbliche	4 613	429	1903	10,75	2,42
9,0	c) aree verdi e sport	27 173	429	1903	63,34	14,28
	d) parcheggi zonizzati					
	A servizio residenti	4 459				
	A servizio turistico	3 239				
	in centro storico zonizzati	3 712				
	in centro storico non zonizzati	500				
2,5	totale parcheggi	11910	1115	1903	10,68	6,26

*Usi Civici*

La variante non introduce modifiche sostanziali ai terreni soggetti a vincolo di uso civico

## Rendicontazione urbanistica

### **Definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del piano**

La presente valutazione strategica riguarda la Variante sostanziale al Piano Regolatore del Comune di Bocenago, in aggiornamento del precedente strumento approvato nel 2014 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 716, di data 09/05/2014 piano già sviluppati sulla base della valutazione del fabbisogno residenziale secondo il DPGP 1281/2006.

La valutazione viene redatta dal tecnico progettista del PRG, arch. Remo Zulberti, sulla base della documentazione di Piano.

L'area di riferimento è rappresentata dal territorio comunale di Bocenago.

### **Introduzione**

La **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) è un processo finalizzato ad integrare considerazioni di natura ambientale nei piani e nei programmi di sviluppo, per migliorare la qualità decisionale complessiva. In particolare l'obiettivo principale della VAS è valutare gli effetti ambientali dei piani o dei programmi, prima della loro approvazione (ex ante), durante ed al termine del loro periodo di validità (in itinere, ex post). Ciò serve soprattutto a sopperire alle mancanze di altre procedure parziali di valutazione ambientale, introducendo l'esame degli aspetti ambientali già nella fase strategica che precede la progettazione e la realizzazione delle opere. Altri obiettivi della VAS riguardano sia il miglioramento dell'informazione della gente sia la promozione della partecipazione pubblica nei processi di pianificazione-programmazione

La VAS viene introdotta a livello comunitario dalla direttiva 2001/42/CE e a livello nazionale la direttiva 2001/42/CE è stata attuata con il D.Lgs 152/2006

A livello provinciale la direttiva europea viene recepita con il d.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la

valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10.", come previsto dall'art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004 n. 10.

Il D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. Definisce la "rendicontazione urbanistica" come *l'attività di autovalutazione dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale, dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Legge urbanistica provinciale)*<sup>1</sup>;

La VAS è un processo (inteso come successione di azioni finalizzate ad uno scopo) realizzato per **verificare prima**, ed **assicurare poi**, che gli effetti causati dalle scelte e attuazioni di un piano o programma (PRG nel nostro caso) sull'ambiente, e conseguentemente sul territorio, possano essere:

1. identificati;
2. valutati;
3. sottoposti alla partecipazione del pubblico;
4. tenuti in considerazione da parte degli organi decisionali;
5. monitorati durante le fasi di attuazione del programma.

Obiettivo principale e fondativo della disciplina è garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente integrando ogni progetto pianificatorio, nelle fasi di elaborazione e di adozione, di rapporti e relazioni riferite alla sostenibilità ambientale dello sviluppo territoriale.

A completamento della lettura normativa è sempre bene fare riferimento alla direttiva [2001/42/CE](#) della comunità europea che ha introdotto questo strumento di controllo sull'ambiente e fra i punti si segnala il comma 15 che richiama i concetti di "trasparenza" dell'iter decisionale con la necessità di consultare il pubblico e gli enti preposti alla tutela dell'ambiente.

### ***L'indirizzo metodologico del PUP***

La rendicontazione urbanistica del Piano Regolatore Generale del Comune di Bocenago fa riferimento, al PUP in vigore, oltre al Piano territoriale della comunità Piani Stralcio delle aree produttive provinciali del commercio e delle aree agricole

Ora non tutti i progetti di piano devono essere assoggettati alla VAS, ma sempre la normativa comunitaria richiama la necessità di sottoporvi quei piani e progetti che possono avere **effetti significativi sull'ambiente**.

Si farà quindi riferimento in primo luogo [all'allegato E](#) "Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per la valutazione strategica dei piani" e al rapporto di [valutazione](#) ambientale strategica del PUP e sue [tabelle](#). (allegati al PUP 2008).

La rendicontazione del PRG si pone quindi quale obiettivo l'esame delle varianti significative per il contesto ambientale e paesaggistico, ed effettuare per le stesse un'analisi quantitativa con una valutazione delle azioni previste rispetto alle caratteristiche ambientali delle aree interessate dalle modifiche con particolare riferimento alle aree già sottoposte a particolari vincoli e tutele ambientali (SIC e ZPS).

Gli elementi ambientali e territoriali da monitorare, saranno quindi: il suolo, l'acqua, l'aria, la flora e la fauna, il clima, la biodiversità, le reti ecologiche, il patrimonio storico-culturale, le infrastrutture strategiche e le reti di comunicazione, la popolazione.

In riferimento alle linee guida del PUP, il PRG deve garantire la compatibilità delle azioni con il quadro ambientale e con la carta del paesaggio, rappresentato nelle cartografie del PUP, e la coerenza delle previsioni con le strategie generali del PUP volte alla **Sostenibilità** ambientale e

<sup>1</sup> L.P. 5/2008, Art. 5 Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l'autovalutazione dei piani  
- L.P. 1/2008, Art. 6 Autovalutazione dei piani

delle risorse, alla **Competitività** territoriale sostenuta da progetti qualitativi, **integrazione** delle attività, sviluppo delle vocazioni vincenti nel rispetto dell'**Identità dei luoghi**, con l'obiettivo di migliorare l'**Attrattività** economica e sostenere la riqualificazione dell'offerta turistica.

Sulla degli indirizzi generali dettati dal PUP spetta quindi ai piani delle comunità ed ai piani comunali attivare le strategie di gestione e programmazione territoriale volte al raggiungimento degli obiettivi.

INDIRIZZI	IPOTESI PER LE STRATEGIE TERRITORIALI
<b>IDENTITA'</b> rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale del Trentino, valorizzandone la diversità paesistica, la qualità ambientale e la specificità culturale	I. Promuovere l'identità territoriale e la gestione innovativa e responsabile del paesaggio II. Favorire uno sviluppo turistico basato sul principio di sostenibilità che valorizzi le risorse culturali, ambientali e paesaggistiche
<b>SOSTENIBILITA'</b> orientare l'utilizzazione del territorio verso lo sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana e territoriale	III. Garantire la sicurezza del territorio e degli insediamenti IV. Perseguire uno sviluppo equilibrato degli insediamenti V. Perseguire un uso sostenibile delle risorse forestali, montane e ambientali VI. Perseguire la permanenza e sviluppo delle aree agricole di pregio e promuovere l'agricoltura di montagna VII. Perseguire un uso responsabile delle risorse ambientali non rinnovabili ed energetiche promuovendo il risparmio delle risorse e le energie alternative
<b>INTEGRAZIONE</b> consolidare l'integrazione del Trentino nel contesto europeo, inserendolo efficacemente nelle grandi reti infrastrutturali, ambientali, economiche e socio-culturali	VIII. Organizzare la gerarchia delle reti infrastrutturali garantendo i benefici sia a livello locale che provinciale
<b>COMPETITIVITA'</b> rafforzare le capacità locali di autogoverno, organizzazione e di competitività e le opportunità di sviluppo duraturo del sistema provinciale complessivo	IX. Perseguire interventi sul territorio finalizzati a migliorare l'attrattività del Trentino per lo sviluppo delle attività produttive di origine endogena ed esogena X. Favorire il manifestarsi di condizioni materiali e immateriali che agevolano l'integrazione tra gli attori economici, tra questi e le istituzioni e il sistema della ricerca

Ogni scheda, contenuta nell'allegato E del PUP, propone per le singole comunità delle strategie vocazionali che si configurano come primo elenco da verificare e integrare attraverso il processo di partecipazione e di confronto legato alla procedura di approvazione del piano. Queste indicazioni, ulteriormente approfondite e concordate, sono finalizzate a trovare adeguata interpretazione negli strumenti di pianificazione territoriale, per divenire fattore concreto di trasformazione coerente delle condizioni territoriali.

Il Piano Urbanistico Provinciale compie quindi un'analisi distinta a livello territoriale che si riporta per esteso in quanto contiene elementi importanti e rilevanti anche per le scelte operate sul territorio del comune di Bocenago che rientra nella sottozona T8 – Giudicarie, cui appartengono anche i comuni di:

*Borgo Lares, Tre Ville, Tione di Trento, Sella Giudicarie, Comano terme, Bleggio Superiore, San Lorenzo-Dorsino, Fiavè, Stenico, Bocenago, Caderzone, Carisolo, Porte di Rendena, Giustino, Massimeno, Pelugo, Pinzolo, Spiazzo, Strembo, Valdaone, Bondone, Borgo Chiese, Castel Condino, Pieve di Bono-Prezzo, Storo*

La Comunità delle Giudicarie, ha approvato il documento preliminare alla stesura del piano, nel quale vengono rimarcati ed approfonditi quei punti di forza, debolezze ed opportunità già individuati dal PUP. In particolare vengono approfondite le tematiche proprie nella competenza dei PTC.

### ***Rapporto ambientale***

La nuova legge provinciale 15/2015 ha modificato i termini relativi alla rendicontazione introducendo un nuova definizione del di rapporto ambientale che nella sostanza non modifica l'impostazione generale fissata dal dPP 15-68/Leg./2006.

**h) rapporto ambientale:** parte della documentazione del piano territoriale della comunità (PTC) e del PRG contenente le informazioni prescritte dal regolamento sulla valutazione strategica dei piani, relative in particolare agli effetti significativi che l'attuazione dello strumento di pianificazione del territorio proposto potrebbe avere sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, gli elementi finalizzati alla verifica di coerenza con il piano urbanistico provinciale (PUP) e le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del PTC o del PRG;

Il **rapporto ambientale** si configura come un allegato della **rendicontazione**, redatto qualora nell'ambito del processo di autovalutazione vengano evidenziati **effetti significativi sull'ambiente**, indotti dalla variante al PRG, la cui trattazione deve essere effettuata su base specialistica e scientifica.

Nello specifico caso trattato della Variante 2022 del PRG del Comune di Bocenago non si rende necessario predisporre il rapporto ambientale in quanto nessuna variante ha evidenziato nella fase di autovalutazione effetti significativi sull'ambiente e nessuna variante prevede la realizzazione di opere soggetta a Valutazione di Impatto Ambientale.

## ***La valutazione degli obiettivi, delle linee strategiche e delle azioni del PRG***

### ***Analisi SWOT per il Comune di Bocenago***

***La valutazione degli obiettivi mantiene la struttura che già costituiva parte integrante della variante 2014, confermando con la presente variante il quadro complessivo degli obiettivi già sviluppati e rendicontati in quella occasione.***

***Con la variante 2022 non vengono introdotte varianti tali da modificare il quadro complessivo degli obiettivi, della valutazione swot e delle conseguenti strategie di sviluppo.***

La definizione degli obiettivi del PRG sono già stati riportati nella precedente parte della relazione illustrativa.

Si passa ora ad analizzare le strategie e le azioni concrete previste al fine di verificare la loro coerenza con i criteri generali del PUP.

In primo luogo si analizzano i punti di forza e di debolezza dello stato urbano e sociale del Comune di Bocenago al fine di individuare quelli che sono gli obiettivi che si vogliono raggiungere e le relative strategie. La tecnica proposta, in coerenza con le linee giuda (D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg.) è quella della analisi SWOT, che permette di identificare ed organizzare le peculiarità (in positivo ed in negativo) del territorio, da cui trarre le linee strategiche più consone per perseguire gli obiettivi posti dall'amministrazione e dal PUP.

### ***Punti di forza***

Senza dubbio Bocenago giova della sua posizione posta nella parte medio alta della Valle Rendena, prossima al centro abitato di Pinzolo che costituisce uno dei poli attrattori principali dell'intero territorio provinciale dal punto di vista turistico.

Bocenago, rispetto ad altri centri abitati della media valle, giova però della sua immagine isolata e distaccata dal fondovalle, appare come la classica borgata alpina di piccole dimensioni che può offrire una qualità di vita superiore per gli aspetti relativi al paesaggio, alla quiete, alla naturalità ed agli aspetti sociali.

Fra i punti di forza di Bocenago è da evidenziare la caratterizzazione dell'insediamento storico che conserva ancora una immagine compatta con edifici di tipo prevalentemente rurale arricchiti da elementi in pietra, affreschi ed avvolti.

Caratterizzazione identitaria consolidata nel corso degli anni grazie alle lodevoli iniziative socio-culturali culminanti ogni anno con la manifestazione "Vecchia Rendena" capace di attirare migliaia di persone e che funge da volano anche al fine del recupero architettonico e tipologico delle case del centro storico, particolarmente qualificati dalla presenza degli avvolti storici in muratura.

Numerosi sono gli edifici storici presenti nel territorio agricolo, edifici che nel tempo hanno svolto sia ruolo di carattere abitativo che produttivo rurale.

### ***Punti di debolezza***

L'abbandono della residenzialità e la scarsa attrattivitÀ per le nuove famiglie.

La perdita di interesse delle piccole attività commerciali.

Scarsa interessa allo sviluppo delle attività alberghiere, a favore della tendenza alla ricettività turistica in seconde case.

### **Opportunità**

Riqualificazione paesaggistica, recupero del patrimonio edilizio storico dell'insediamento storico e compatto ed in particolare dell'insediamento storico isolato del fondovalle.

Sviluppo delle attività ludico ricreative collegate con l'attività del Camp da Golf.

Sviluppo della nuova zona artigianale prevista in località Macello.

Nell'ambito della variante al PRG in oggetto si ritiene che il settore agricolo e turistico rappresentino le maggiori opportunità.

In particolare l'amministrazione si propone di favorire lo sviluppo del settore agricolo incentivando le attività di coltivazione di piccoli frutti ed agrituristiche, a gestione di tipo familiare, sia professionali sia di integrazione del reddito, oltre che il recupero del patrimonio edilizio montano.

Per il settore turistico vi è la possibilità di individuare nuovi target puntando sulle peculiarità del territorio, quali la disponibilità di numerosi servizi e la prossimità ad aree con spiccata propensione al turismo.

La possibilità di realizzare inoltre una nuova struttura alberghiera di elevata qualità che deve saper cogliere le opportunità offerte da una richiesta turistica di nicchia legata all'attività sportiva del Golf, offrendo una location riservata e distinta, rispetto a quanto si può invece ritrovare all'interno dei centri turistici di maggiore rilevanza della valle.

Inoltre la stessa incentivazione di attività agrituristiche costituisce di per sé uno stimolo al settore turistico e al contempo di valorizzazione del territorio e dell'identità, così come descritto e richiesto dal PUP.

### **Tabella di Sintesi**

		<u>Fattori interni</u>
<i>Fattori esterni</i>	<b>Opportunità</b>	<b>Punti di forza interni</b>
	<b>Minacce</b>	<b>Punti di debolezza</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Posizione di vantaggio all'interno dell'Alta Val Rendena</li> <li>- Paesaggio</li> <li>- Identità del Centro Storico</li> <li>- Patrimonio edilizio storico isolato di fondovalle;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Calo demografico;</li> <li>- Settore turistico con tendenza alla seconda casa;</li> <li>- Scarsa attrattività del settore commerciale</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consumo di suolo per nuovi insediamenti</li> <li>- Forte richiesta di aree parcheggi e viabilità potenziata</li> <li>- Perdita di identità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dipendenza economica turistica;</li> <li>- Abbandono delle attività economiche</li> <li>- Insediamento di attività artigianali con impatti paesaggistici negativi;</li> <li>- Mancato collegamento diretto dell'area produttiva alla strada statale;</li> </ul>

***Strategie di sviluppo***

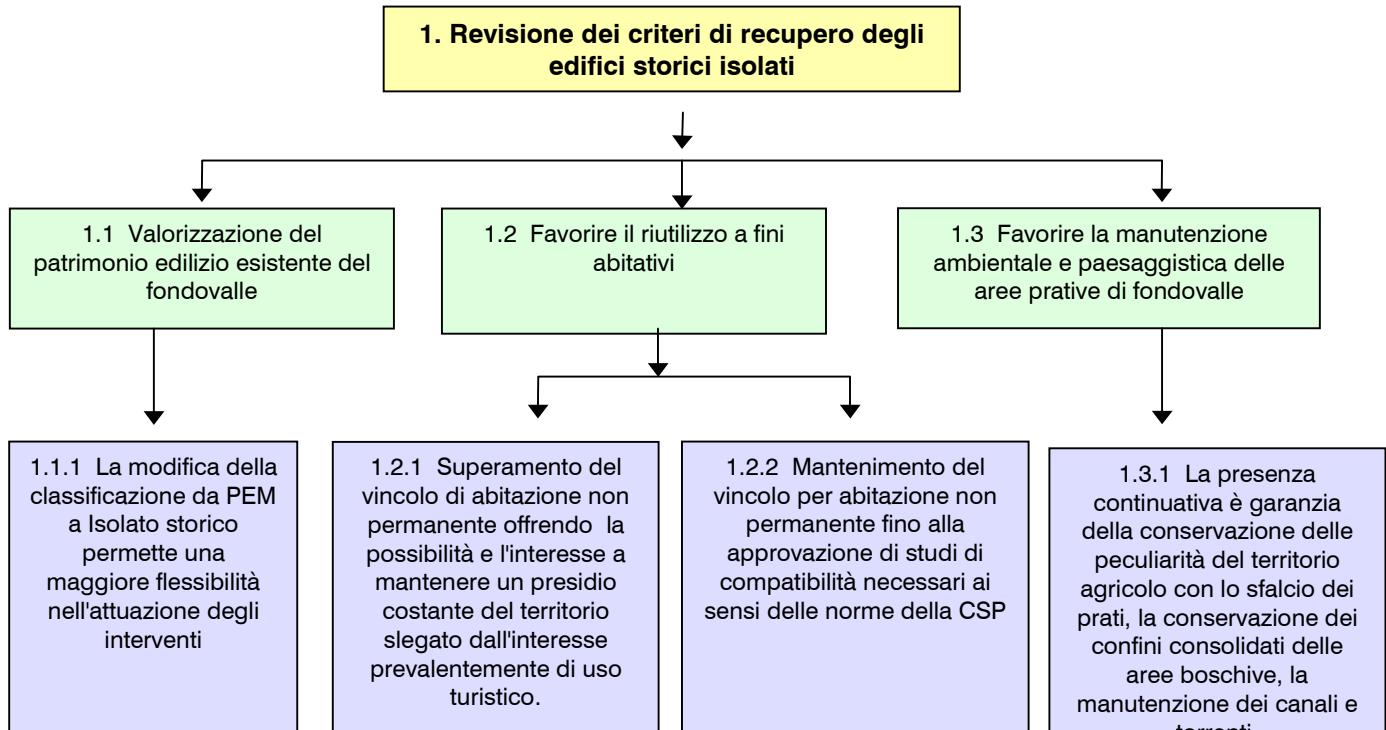
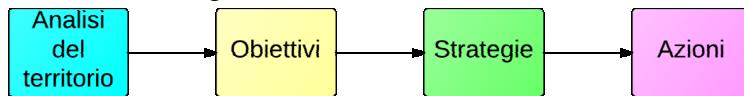
Alla luce dell'approfondimento precedentemente riportato, sono state individuate priorità e strategie di intervento, raggruppandole in gruppi omogenei, gruppi ai quali fanno riferimento le varianti introdotte con la **variante 2022**:

- 1. Revisione dei criteri di recupero degli edifici storici isolati**
- 2. Sviluppo del settore turistico ricettivo;**
- 3. Sviluppo del settore agricolo ed agrituristicco;**
- 4. Misure incentivanti per il recupero di edifici esistenti;**
- 5. Miglioramento delle infrastrutture pubbliche.**

Per ogni obiettivo sono state individuare le strategie da seguire e le azioni concrete previste dal Piano Regolatore Generale. Infine si è proceduto con una verifica di coerenza delle azioni previste con i criteri generali del PUP. Una volta individuate le criticità più rilevanti si è proceduto con una successiva fase di valutazione specificatamente dedicata, ove sono state prese in considerazione le possibili soluzioni alternative, l'adozione di misure per mitigare gli effetti attesi, la predisposizione di un piano di valutazione ex post per monitorare gli effetti e verificare il grado precisione delle previsioni.

## La valutazione delle strategie e delle azioni

Partendo dagli obiettivi principali si è proceduto con una valutazione puntuale delle azioni rispetto al quadro conoscitivo del PUP e con una verifica di coerenza delle scelte rispetto alle strategie indicate nell'allegato E del PUP.

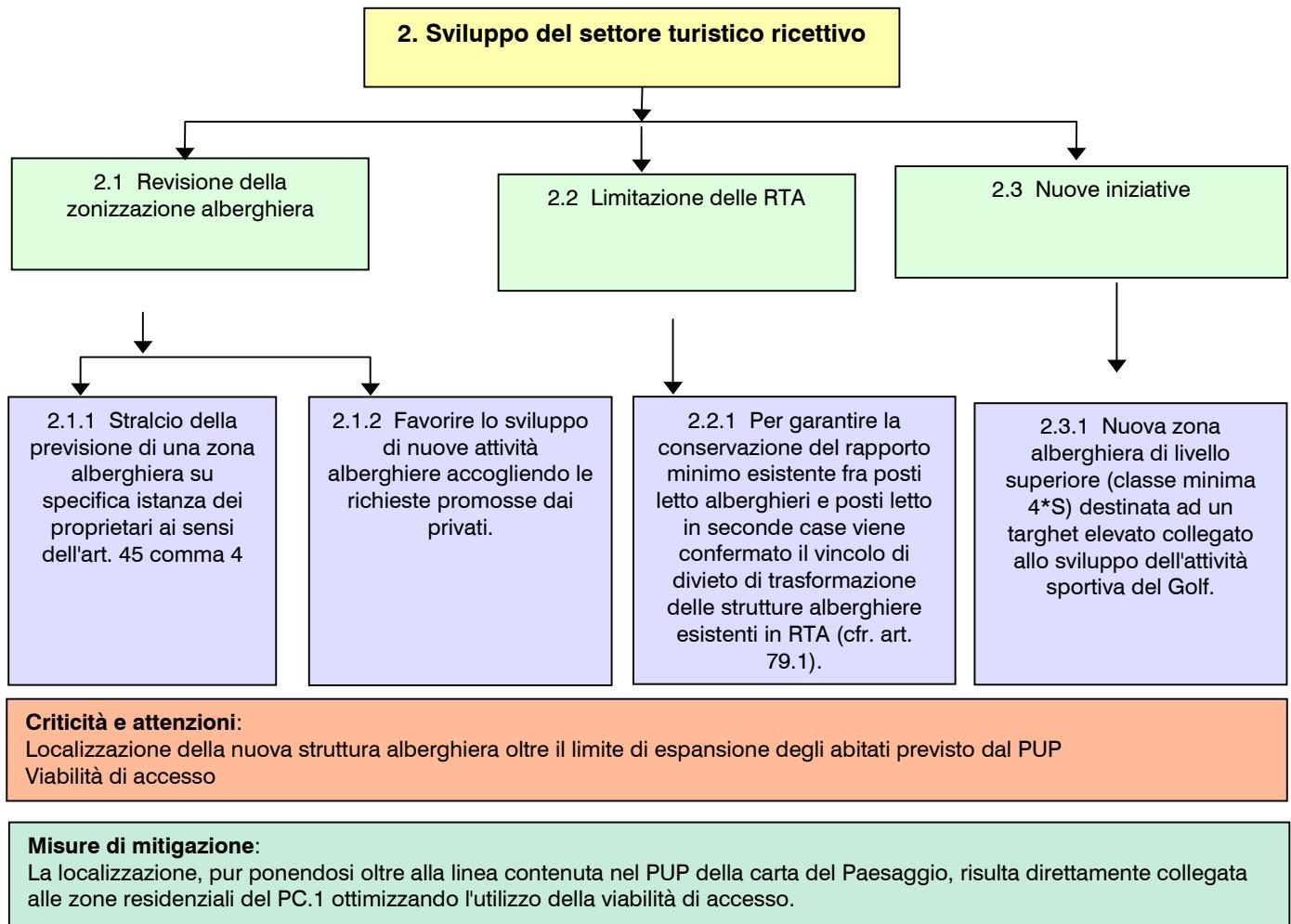


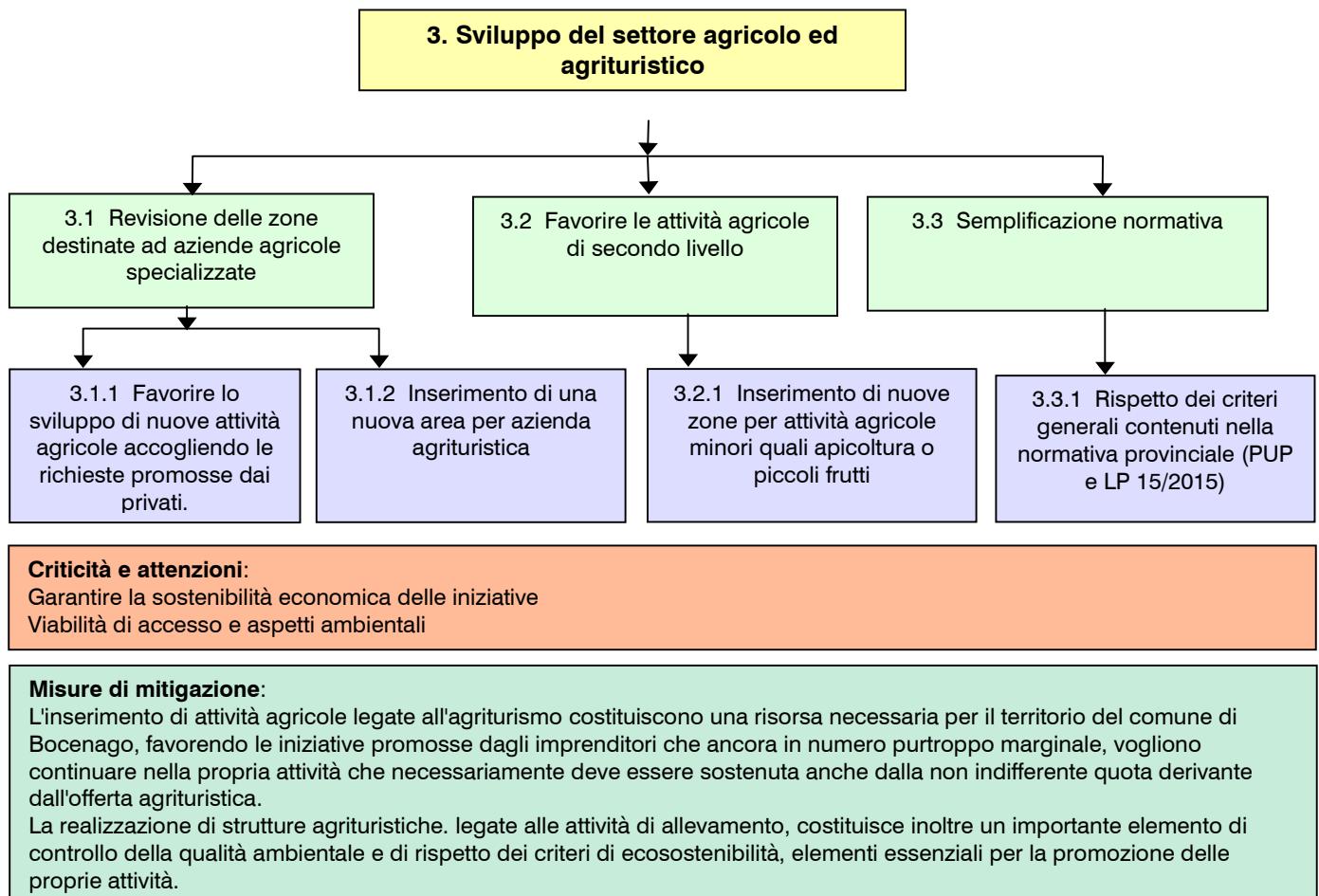
### Criticità e attenzioni:

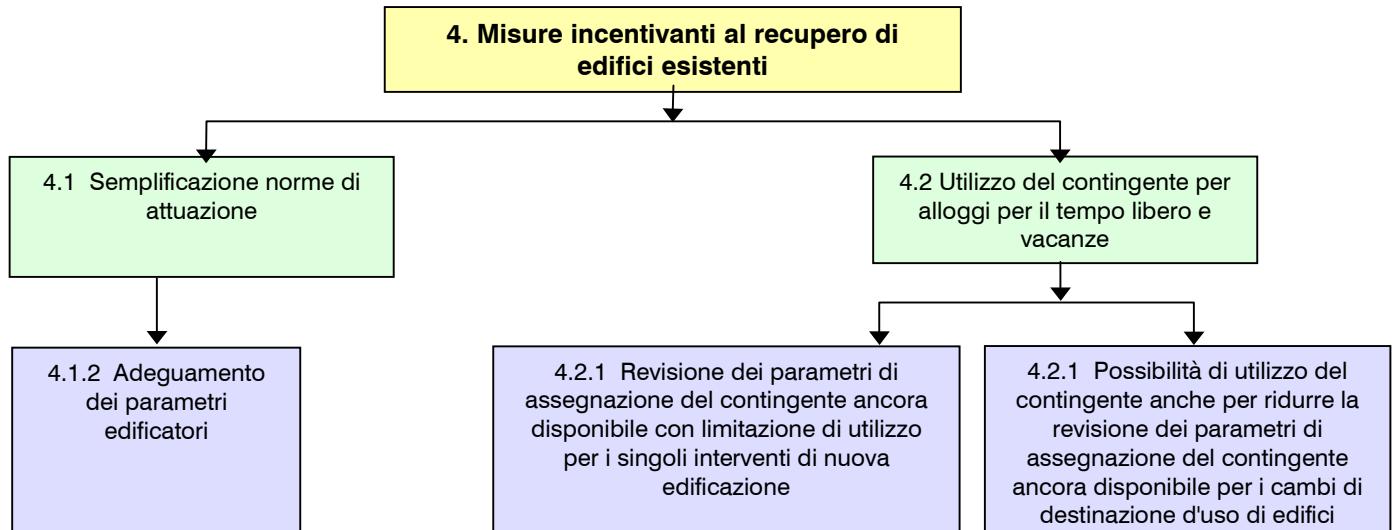
Pericolosità geologica ed idrogeologica delle aree dove sono collocati gli edifici.  
Perdita dei caratteri costruttivi tipologici storici

### Misure di mitigazione:

La modifica della classificazione non comporta incremento del livello di pericolosità. La compatibilità dell'incremento del carico urbanistico, e quindi della presenza dell'uomo, deve essere preventivamente verificata con le norme della CSP. Nel caso di impossibilità di riduzione del grado di penalità viene confermato il vincolo di abitazione non permanente. La schedatura degli edifici interessati dalla variante ha permesso di individuare gli edifici meritevoli di tutela conservativa per i quali viene prevista la categoria di intervento del risanamento in applicazione delle norme già previsto per l'insediamento storico.





**Criticità e attenzioni:**

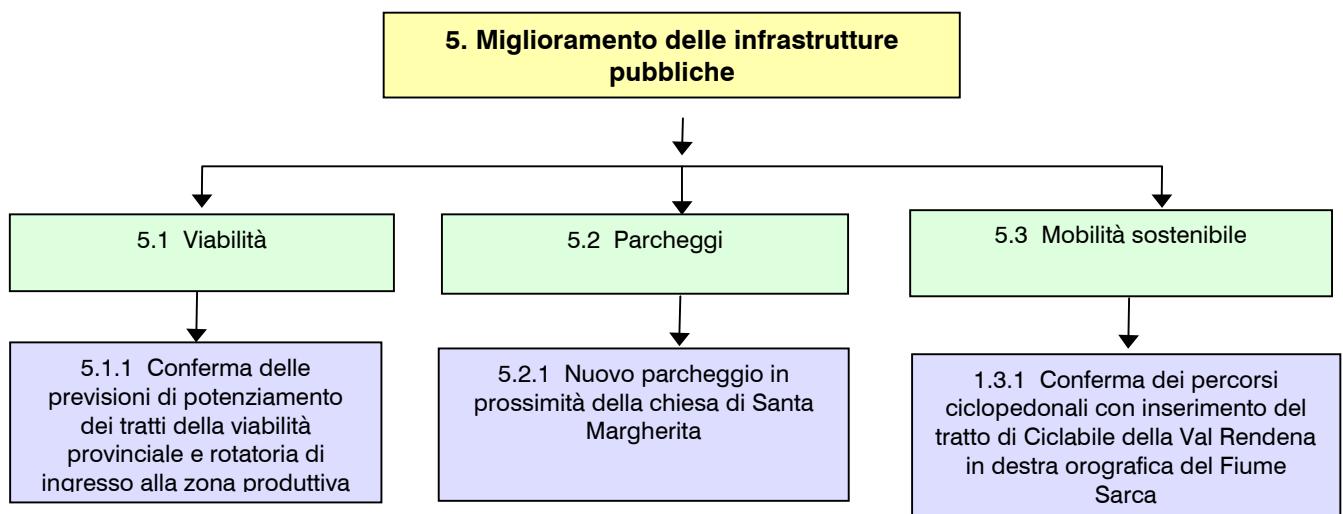
Corretto rapporto fra Volume esistente e Sun esistente per gli interventi di recupero edilizio.  
Perdita della valenza di interesse pubblico nelle iniziative mirate all'utilizzo del contingente

**Misure di mitigazione:**

Sulla base delle indagini effettuate è stato fissato un parametro di conversione da Volume a Superficie utile netta e da Indice di fabbricabilità fondiario a indice di Utilizzazione fondiaria pari a 0,30 1/m considerato equo per tutti i tipi di interventi garantendo un live vantaggio per le iniziative volte a realizzare interventi con una pluralità di unità abitative rispetto alla villa monofamiliare.

Per quanto riguarda il contingente utilizzabile per alloggi turistici e vacanze le nuove misure rendono maggiormente conveniente intervenire anche per il recupero di edifici rurali dismessi esistenti in centro storico. [cfr. per esempio la scheda 16]

CON LA VARIANTE 2017 SONO STATI RIVISTI E POTENZIATI GLI INTERVENTI SPECIFICI VOLTI AL RECUPERO DELL'INSEDIAMENTO STORICO

**Criticità e attenzioni:**

Mancata previsione degli interventi all'interno del PUP.

**Misure di mitigazione:**

La previsione di potenziamento e della rotatoria sono già presenti nel PRG in vigore dal 2014. Tali previsioni non risultano essere in contrasto con le previsioni del PUP in quanto non ostacolano l'attuazione dello stesso.

★ *Matrice 1 – Valutazione di coerenza degli obiettivi e delle linee strategiche del PRG con le strategie vocazionali del PUP*

STRATEGIE VOCAZIONALI E TERRITORIALI DEL PUP		OBIETTIVI ED AZIONI DEL P.R.G.									
		1. creare un sistema di sviluppo territoriale sostenibile, in grado di garantire la conservazione dell'ambiente naturale e la vivibilità locale 2. perseguire lo sviluppo ordinato della attività industriale ed artigianale ricercando la connessione tra attività produttive e territorio con la dotazione di servizi alle imprese; 3. organizzare la gerarchia delle reti infrastrutturali incrementando intermodalità e il potenziamento del trasporto pubblico 4. perseguire una equilibrata ed efficiente distribuzione dei poli per servizi e terziario, per un'utenza dimensionalmente variabile 5. perseguire un uso sostenibile delle risorse forestali e montane, ricercando l'adeguata connessione tra attività produttive e territorio.									
1	Revisione dei criteri di recupero degli edifici storici isolati	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <span>C</span> </div> </div>									
2	Sviluppo del settore turistico ricettivo	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <span>C</span> </div> </div>									
3	Sviluppo del settore agricolo ed agritouristico	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <span>C</span> </div> </div>									
4	Misure incentivanti per il recupero di edifici esistenti	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <span>C</span> </div> </div>									
5	Miglioramento delle infrastrutture pubbliche	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <span>C</span> </div> </div>									

Grado di coerenza delle singole azioni di PRG rispetto alle strategie del PUP	<span>C</span>	Coerente	<span>PC</span>	Parzialmente coerente	<span>NC</span>	Non coerente		Non rilevato
---	----------------	----------	-----------------	-----------------------	-----------------	--------------	--	--------------

★ *Matrice 2 – Valutazione di coerenza degli obiettivi e delle linee strategiche del PRG con il quadro insediativo ed ambientale del PUP e della CSP*

STRATEGIE VOCAZIONALI E TERRITORIALI DEL PUP		1. Inquadramento strutturale PUP							
		2. Sistema infrastrutturale del PUP		3. Zone agricole del PUP		4. Reti Ecologiche del PUP		5. Tutela del paesaggio	
OBIETTIVI ED AZIONI DEL P.R.G.	1 Revisione dei criteri di recupero degli edifici storici isolati 2 Sviluppo del settore turistico ricettivo 3 Sviluppo del settore agricolo ed agritouristico 4 Misure incentivanti per il recupero di edifici esistenti 5 Miglioramento delle infrastrutture pubbliche	6. CSP							
		C	C	C	C	C	PC (1)	Cc	C
		C	C	C	C	Cc	Cc	PC (2)	
		C	C	C	C	Cc	C	C	
		C	C	C	C	C	C	C	
		C	C	C	C	C	C	C	

Grado di coerenza delle singole azioni di PRG rispetto alle strategie del PUP	C	Coerente	PC	Parzialmente coerente	NC	Non coerente		Non rilevato
	Cc	Coerente con limitata criticità						

(1) - Si rinvia ai vincoli previsti all'articolo 47 delle NdA riportati anche all'interno delle singole schede interessate da zona P3, P4 e APP della CSP

(2) - Come già riportato la localizzazione della nuova area alberghiera pur ponendosi oltre il limite previsto dalla carta del paesaggio rimane all'interno del limite di espansione dell'abitato già previsto dal PRG in vigore con il PC.1 .

### Componenti ambientali

Le varianti non presentano nessuna criticità verso il sistema ambientale e non comportano nessun significativo impatto di tipo ambientale.

In particolare con riferimento alle diverse componenti ambientali si può specificare quanto segue:

- Aria: *non si prevedono modifiche sostanziali che possano comportare emissioni nocive o comunque con effetti inquinanti dell'aria.*
- Fattori climatici: *la variante al PRG non incide in alcun modo su questi fattori, non prevedendo modifiche all'attuale assetto produttivo, energetico o veicolare.*
- Suolo: *le incidenze sul suolo sono complessivamente positive con una riduzione netta in termini di trasformazione uso suolo ottenuta con la riduzione delle zone edificabili raffrontata con le nuove zone edificabili fra le quali si segnala la maggiore relativa alla nuova area alberghiera.*

- Acqua: *non si segnalano interferenze con il sistema idrico di superficie o sotterraneo; non sono presenti sorgenti o zone di rispetto delle stesse in prossimità delle aree oggetto di variante.*
- Biodiversità, flora e fauna: *non si segnala interferenza alcuna che possa riguardare questi elementi.*
- Paesaggio: *non vi sono ripercussioni particolari sul paesaggio, se si considera che l'edificazione complessiva prevista con la variante risulta già prevista dal PRG previgente.*
- Patrimonio culturale: *il patrimonio culturale risulta essere già fortemente tutelato e gode di adeguati strumenti di valorizzazione;*
- Rete Natura 2000: *la variante non interessa nessuna zona di interesse naturalistico ambientale appartenente alla rete Natura 2000. L'area della riserva locale "Caderzone" è stata definita in accordo con i competenti servizi provinciali.*
- Rischi naturali: *Per gli aspetti riguardanti il rischio naturale, in particolare riguardante il rischio idrogeologico e geologico come evidenziato dalla carta di sintesi della pericolosità sono state introdotte tutte le modifiche e prescrizioni necessarie per garantire la compatibilità degli interventi con le disposizioni normative di settore;*

#### *. Verifica di coerenza con il PUP ed il PTC*

La presente variante non contiene elementi che possano incidere significativamente sugli aspetti ambientali o sulla sicurezza del territorio.

In particolare si evidenzia che:

- non sono previste modifiche o interventi in aree o siti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 e non si rendono necessarie relazioni di Valutazione di incidenza;
- la variante non prevede interventi su beni ambientali, beni tutelati dall'UNESCO, beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004; o beni soggetti a vincoli preventivi per le opere della prima guerra mondiale;
- le varianti non interferiscono con le aree agricole del PUP o aree agricole di pregio, anche con riferimento al PTC Stralcio della Comunità;
- non sono previsti interventi che possano depauperare o manomettere aree o beni che costituiscono invarianti del PUP;
- non sono previsti interventi di insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- in termini generali e puntuali non sono previsti effetti significativi sull'ambiente;
- non si rileva la necessità di redigere ulteriori analisi o rapporti ambientali;
- per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, geologici e forestali, per la sicurezza del territorio non sono previsti studi di compatibilità ai sensi dei quanto stabilito dalla nuova carta di sintesi della pericolosità.
- Le varianti non interessano beni gravati da Uso Civico.

#### *Sintesi della rendicontazione urbanistica e autovalutazione*

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante 2022 risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP e del PTC piano stralcio approvato.**

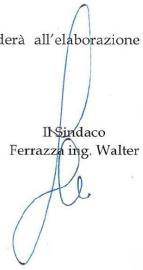
Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA.**

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità delle Giudicarie**.

**Sulla base delle analisi e verifiche sopradescritte, con l'approvazione della presente relazione di autovalutazione, si esprime parere favorevole al progetto di Variante 2022 al Piano Regolatore del Comune di Bocenago**

## Allegati

### ★ Allegato 1 - Avviso ai sensi art. 37 L.P. 15/2015

<p style="text-align: center;">   <b>COMUNE DI BOCENAGO</b>  <i>Provincia di Trento</i>          Prot. 5521 Bocenago, 7 dicembre 2018  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>AVVISO</b> </div> <p><b>OGGETTO: AVVISO PRELIMINARE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DELL'ADEGUAMENTO CON VARIANTE DEL P.R.G. E PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO DEL COMUNE DI BOCENAGO, AI SENSI DELL'ART. 37, COMMA 1, DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015, N. 15 E SS.MM..</b></p> <p>Si avvisa la Cittadinanza che l'Amministrazione comunale intende procedere con la redazione dell'adeguamento con variante del P.R.G. e patrimonio edilizio montano del Comune di Bocenago con le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• revisione con adeguamento delle norme di attuazione e relativi manuali e schemi tipologici in conformità con le sopravvenute nuove norme provinciali e suoi regolamenti per tutti i settori;</li> <li>• analisi dell'uso del suolo, delle schedature dei centri storici, delle schedature del patrimonio edilizio montano;</li> <li>• proposte di modifica al vigente P.R.G.;</li> <li>• revisione con adeguamento delle normative inerenti il patrimonio edilizio montano;</li> <li>• verifica e adeguamento al PUP e PTC;</li> <li>• verifica degli usi civici;</li> <li>• analisi delle aree preordinate all'esproprio al fine della reiterazione dei vincoli ed inserimento di eventuali nuove aree di interesse pubblico;</li> <li>• verifica durata ed effetti delle previsioni dei P.R.G. e dei piani attuativi ai sensi dell'articolo 54 L.P. 15/2015;</li> <li>• valutazione delle richieste di inedificabilità delle aree ai sensi articolo 45, comma 4, L.P. 15/2015;</li> <li>• verifica del PGUAP;</li> <li>• verifica di assoggettabilità o rendicontazione urbanistica disciplinate dall'articolo 12 del regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani,</li> </ul> </p>	<p>secondo il testo contenuto nel D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg., come modificato dal D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg., che stabilisce che le varianti ai P.R.G. ammesse ai sensi dell'articolo 148 della L.P. n. 1/2008, sono sottoposte a rendicontazione urbanistica con l'obiettivo di assicurare la coerenza rispetto al quadro delineato dal nuovo PUP, salvo che la procedura di verifica di cui all'articolo 3 escluda l'obbligo di tale adempimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• valutazione di incidenza - ai sensi della direttiva 92/43/CEE e della L.P. 11/2007 - relativa alle modifiche urbanistiche adottate, verificato con il Servizio Conservazione della natura e valorizzazione ambientale della Provincia la necessità di tale documento;</li> <li>• valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche;</li> <li>• valutazione di sostenibilità ambientale del piano ai sensi della normativa provinciale.</li> </ul> <p>Il presente avviso viene esposto all'albo pretorio comunale per 60 (sessanta) giorni consecutivi a decorrere dal <b>07 dicembre 2018</b>, pubblicato sul quotidiano locale <i>Corriere del Trentino</i> e sul sito web istituzionale del Comune.</p> <p>Chiunque sia interessato può presentare proposte non vincolanti, ai fini meramente collaborativi, in grado di dare apporti coerenti con gli obiettivi della variante a decorrere dal 07.12.2018 ed entro il 06.02.2019 (compreso), ai sensi e per gli effetti dell'art. 37, comma 1, della L.P. 15/2015 e ss.mm., a mano direttamente all'Ufficio Tecnico comunale, via mail all'indirizzo tecnico@comune.bocenago.tn.it o a mezzo PEC all'indirizzo comune@pec.comune.bocenago.tn.it, corredate da idonea documentazione chiarificatrice (estratti mappa, fotografie, planimetrie, ...).</p> <p>Il Servizio tecnico è a disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti (tel. 0465.801074).</p> <p>Decorso il periodo di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di adeguamento con variante in oggetto.</p> <div style="text-align: right;">   <b>Il Sindaco</b>  <b>Ferrazza ing. Walter</b> </div>
<p>Corriere del Trentino Venerdì 7 Dicembre 2018</p> <p style="text-align: center;"><b>TRENTO E PROVINCIA</b></p> <p><b>COMUNE DI BOCENAGO - Provincia di Trento</b></p> <p>Si avvisa la cittadinanza che l'Amministrazione comunale ha avviato le procedure per la redazione <b>dell'adeguamento con variante del P.R.G. e patrimonio edilizio montano del Comune di Bocenago</b>, pubblicando a tal fine un avviso sull'albo telematico e sul sito internet del Comune ai sensi dell'art. 37, comma 1, della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm., contenente gli obiettivi che detta variante intende perseguire.</p> <p>Chiunque sia interessato può presentare proposte non vincolanti, ai fini meramente collaborativi, in grado di dare apporti coerenti con gli obiettivi della variante a decorrere dal 07.12.2018 ed entro il 06.02.2019 (compreso), a mano direttamente all'Ufficio Tecnico comunale, via mail all'indirizzo tecnico@comune.bocenago.tn.it o a mezzo PEC all'indirizzo comune@pec.comune.bocenago.tn.it, corredate da idonea documentazione chiarificatrice (estratti mappa, fotografie, planimetrie, ...).</p> <p style="text-align: center;"><b>IL SINDACO</b> <b>Ferrazza ing. Walter</b></p>	<p style="color: red;"><b>A916-0004227-26/10/2020 P</b></p> <p><b>COMUNE DI BOCENAGO</b></p> <p></p> <p><b>AVVISO DI RIAPERTURA DEI TERMINI</b> <b>Variazione al Piano Regolatore Generale</b></p> <p>Vista la pubblicazione su quotidiano locale <i>Corriere del Trentino</i> avvenuta in data 07.12.2018 del precedente avviso preliminare dell'avvio del procedimento di adozione dell'adeguamento con variante del P.R.G. e patrimonio edilizio montano del comune di Bocenago, ai sensi dell'art. 37, comma 1, della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. con protocollo n. 5521 di data 07.12.2018.</p> <p>Visto che nel frattempo il Consiglio Comunale, con le elezioni del 20-21 settembre 2020, è stato modificato nella sua composizione.</p> <p>L'amministrazione comunale informa di avere dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano regolatore Generale a Variazione ai sensi dell'articolo 37 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015, con l'obiettivo di introdurre modifiche per soddisfare esigenze ed aspettative di carattere pubblico e di carattere privato, riaprendo i termini per la presentazione di osservazioni.</p> <p>Gli obiettivi principali e le tematiche che l'Amministrazione comunale intende affrontare con la variante riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Adeguamento normativo con la nuova L.P. 15/2015 ed al regolamento attuativo Dpp 8-61/Leg./2017 con conversione degli indici ed inserimento del nuovo parametro edilizio della Superficie utile netta (Sun) e dell'altezza in numero piani;</li> <li>b) Aggiornamento della normativa con riferimento alla nuova Carta di Sintesi della Pericolosità approvata dalla Giunta Provinciale con delibera 1306 di data 04/09/2020 ed entrata in vigore il 2 ottobre 2020;</li> <li>c) Aggiornamento cartografico sulla base della carta catastale aggiornata;</li> <li>d) Adeguamento del P.R.G con il Piano Territoriale della Comunità delle Giudicarie PTC relativamente alle aree agricole ed al parco fluviale;</li> <li>e) Revisione e classificazione dei piani attuativi;</li> <li>f) Aggiornamento cartografico delle zone soggette a cambio di coltura;</li> <li>g) Aggiornamento del sistema produttivo ed insediamento;</li> <li>h) Varianti per opere pubbliche e di interesse pubblico;</li> <li>i) Opere ed infrastrutture pubbliche;</li> <li>j) Aggiornamento delle previsioni relative al sistema infrastrutturale e viabilità;</li> <li>k) Verifica dei vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'articolo 48 della L.P. 15/2015;</li> <li>l) Aggiornamento del sistema insediativo produttivo e residenziale e adeguamento ai sensi articolo 45, comma 4, L.P. 15/2015;</li> <li>m) Aggiornamento del Manuale tipologico per il recupero del Patrimonio Edilizio Montano PEM;</li> <li>n) Aggiornamento della catalogazione e classificazione degli edifici facenti parte del PEM e dell'insediamento storico</li> <li>o) Adeguamento del regolamento edilizio comunale REC e del Piano Colore;</li> </ul> <p>Nel periodo di esposizione del presente avviso (30 giorni) chiunque potrà presentare proposte non vincolanti per l'Amministrazione comunale a fini meramente collaborativi, pertinenti con gli obiettivi della suddetta variante.</p> <p>Si precisa che non potranno essere prese in considerazione richieste attinenti trasformazione urbanistica di aree già valutate in occasione dell'ultima variante e per le quali era stato espresso parere negativo da parte dei Servizi provinciali competenti.</p> <p>Prot. 4224 Bocenago, li 26/10/2020</p> <p style="text-align: right;">   <b>Il SINDACO</b>  <b>ing. Ferrazza Walter</b> </p>

## ★ Allegato 2 - Art. 55 L.P. 6/2020

**LEGGE PROVINCIALE 6 agosto 2020, n. 6**

Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2020 - 2022  
(b.u. 6 agosto 2020, n. 32, straord. n. 1. Avviso di rettifica in b.u. 7 agosto 2020, straord. n. 2)

.....

**Art. 55 - Riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanza**

1. Al fine di fronteggiare la crisi economica conseguente all'emergenza sanitaria da COVID-19, questo articolo introduce disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanza in deroga alla disciplina in materia di cambio d'uso prevista dall'articolo 57, comma 3, della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale 2008). Per quanto non disposto da questo articolo, resta ferma l'applicazione della disciplina provinciale vigente in materia di alloggi destinati a residenza.
2. Entro il 31 dicembre 2021 i comuni individuati nella deliberazione della Giunta provinciale prevista dall'articolo 57, comma 3, della legge urbanistica provinciale 2008 definiscono con variante al piano regolatore generale (PRG) il dimensionamento massimo degli interventi di cambio d'uso per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze su edifici esistenti alla data di entrata in vigore di questo articolo nel rispetto della percentuale massima stabilita dalla deliberazione della Giunta provinciale adottata ai sensi dell'articolo 57, comma 3, della legge urbanistica provinciale 2008. Il cambio d'uso deve riguardare edifici che non ricadono in aree destinate dai PRG al fabbisogno abitativo primario, ai sensi dell'articolo 18 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015), ed è ammesso solo se parte di un intervento di recupero dell'edificio ai sensi dell'articolo 77, comma 2, della legge provinciale per il governo del territorio 2015, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, prevista dall'articolo 77, comma 1, lettere a) e b), della legge provinciale per il governo del territorio 2015, che comporti il miglioramento della classe energetica fino al raggiungimento della classe superiore a quella obbligatoria e la riqualificazione del medesimo sotto il profilo architettonico e paesaggistico. Quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, la riqualificazione è soggetta a parere obbligatorio e vincolante della commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC).
3. La variante al PRG prevista dal comma 2 è adottata in deroga a quanto previsto dall'articolo 130, comma 1, della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e ad essa si applica la procedura semplificata prevista dalla legge provinciale per il governo del territorio 2015 per le varianti non sostanziali.
4. In ragione degli effetti economici e sociali dell'emergenza sanitaria da COVID-19 e al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, fino all'individuazione del dimensionamento previsto dal comma 2 e comunque non oltre il 31 dicembre 2021 è ammesso il cambio d'uso di edifici esistenti alla data di entrata in vigore di questa legge in alloggi per il tempo libero e vacanze entro un contingente pari al 10 per cento del dimensionamento per residenza ordinaria individuato dai PRG con la variante adottata sulla base dell'articolo 57, comma 3, della legge urbanistica provinciale 2008. Il cambio d'uso è ammesso se il PRG non ha espressamente escluso la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze e se sono rispettate le condizioni di cui al comma 2. Entro il 20 dicembre 2020 con deliberazione del consiglio comunale può essere esclusa l'applicazione di questo comma; nei comuni soggetti al rinnovo degli organi nel turno elettorale generale 2020, detta deliberazione può essere assunta solo dopo lo svolgimento delle elezioni. La domanda di permesso di costruire o la SCIA relative agli interventi di recupero comportanti il cambio d'uso possono essere presentate al comune competente a decorrere dal 20 dicembre 2020.

★ *Allegato 3 - Schemi grafici per la determinazione del valore di conversione Uf e Sun*

Vengono illustrati quattro esempi.

Per ognuno si procede al calcolo del **rapporto Sun/VI** per verificare quanto lo stesso può variare sulla base della tipologia edilizia realizzata.

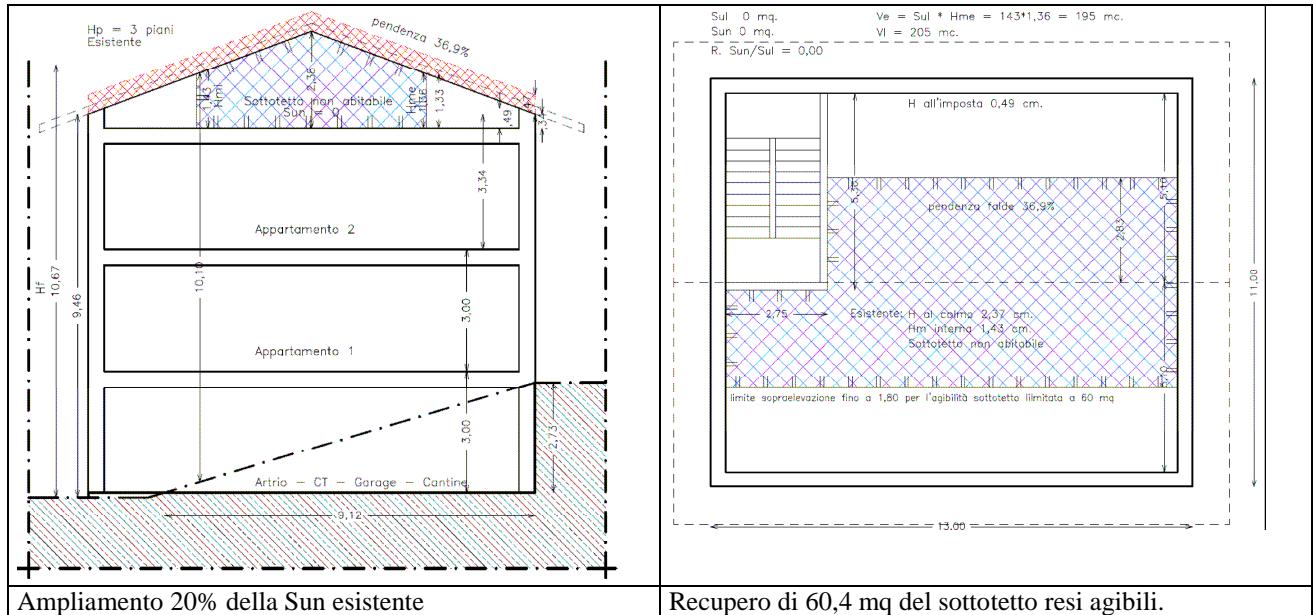
Viene poi calcolata la superficie del corrispondente **lotto saturato**, ossia la superficie edificabile che deve essere considerata satura in applicazione degli indici edilizi tradizionalmente utilizzati.

Poi per ogni esempio viene calcolato il **rapporto Sun/VI**.

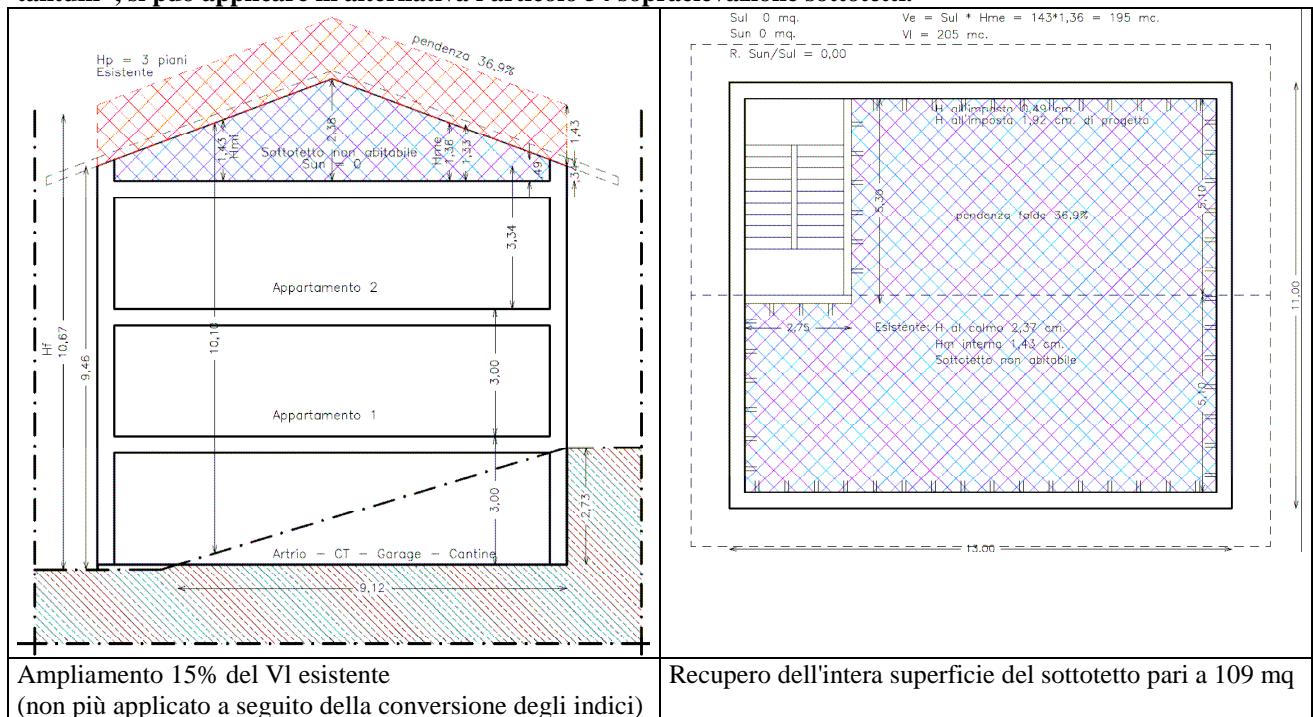
Nella seconda parte delle tabelle si è proceduto ad effettuare una verifica su quale possa essere la modalità più semplice per assegnare ad ogni edificio esistente in zona satura, parametri univoci che consentano il **recupero abitativo del sottotetto**.

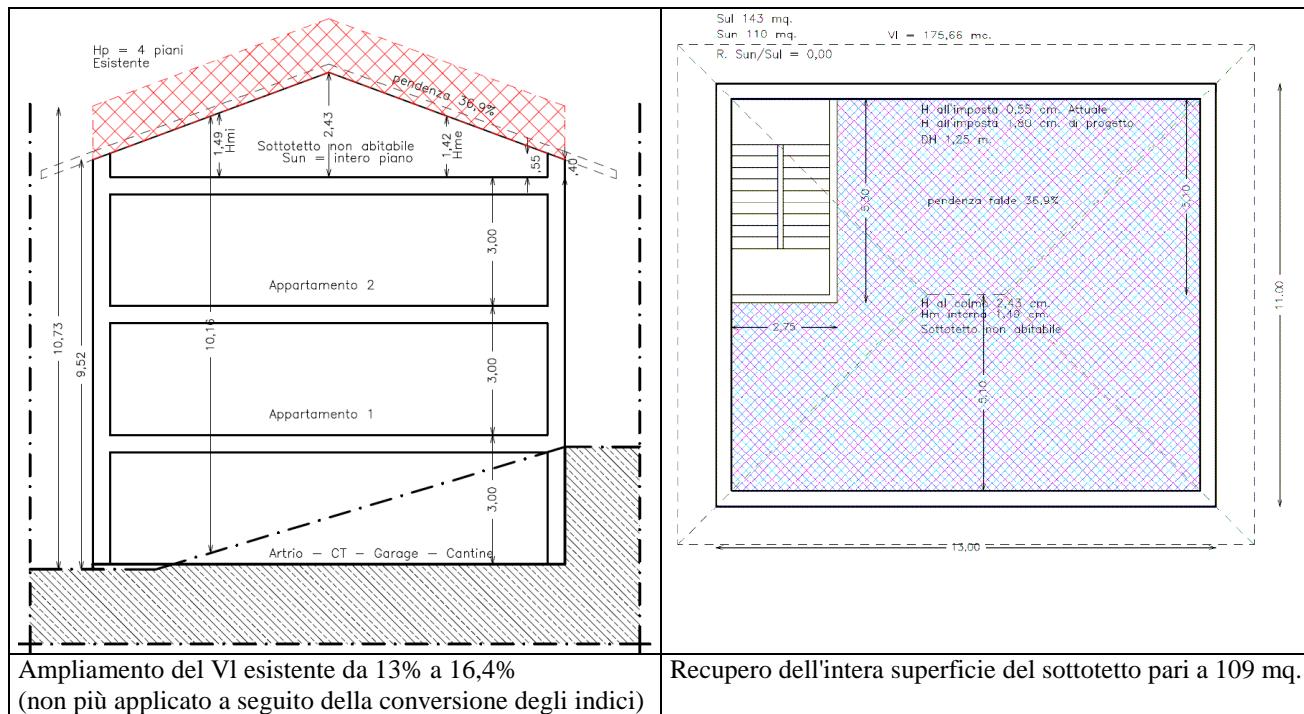
**Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani e sottotetto non rilevante ai fini della Sul e Sun**

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime	143	mq.	Altezza metà falda	IIf	10,67
Numero di piani (esistenti) Hp	3	nr.	Altezza fronte	He	9,46
Sul complessiva	429	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.526 mc.
Sun complessiva	302	mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul	0,70		VI volume lordo fuori terra		1.364 mc.
			rapporto VI/Ve		0,89
			rapporto Sun/VI		<b>0,22</b>
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard					
i.e. o IFF	1,5	mc./mq.			
L lotto saturato	= VI / i.e.	909	mq.		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,3321	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	<b>0,22</b>
Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto					
Applicazione della percentuale alla Sun esistente					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun in ampliamento = Sun * %	60,4	Dh Sopraelevazione:	0,47	m.	
Considerando l'altezza minima abitabile interna di 1,80 devo limitare la sopraelevazione al raggiungimento di 60,4					
mq di superficie abitabile. Ciò si ottiene sopraelevando il tetto di 0,47 corrispondente ad un incremento volumetrico					
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 1,80 m.					
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh	67,21	mc.			
Valore percentuale = Se*Dh/VI	4,9%				
Per consentire l'intera agibilità del sottotetto dovrei poter sopraelevare di una misura minima ll'imposta di 1,31 m.					
Corrispondente ad un volume di 187 mc pari al 13,70 % del VI esistente.					
Applicazione della percentuale al VI esistente					
Ampliamento percentuale del	15%	applicabile a:			
VI	1.364	204,6	Dh Sopraelevazione:	1,43	m.
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di 1,92 m. garantendo l'agibilità di 110 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto	110	mq.			
Valore percentuale = Se*Dh/VI	36,4%				



Al fine di consentire il recupero dell'intera superficie al posto dell'incremento l'articolo 55 Ampliamento "una tantum", si può applicare in alternativa l'articolo 54 sopraelevazione sottotetti.





Gli ampliamenti vengono definiti nel PRG di Variante applicando la percentuale percentuali sulla Sun.

Contestualmente per garantire la possibilità di intervenire sull'intera superficie del sottotetto (come prima era possibile anche con percentuali basse di volume) è stato confermata, revisionata, la norma sulla sopraelevazione dei sottotetti al fine del recupero abitativo.

### **Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con quattro piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.**

<b>Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf</b>								
Se sedime	143 mq.	A altezza metà falda	Hf	10,73				
Numero di piani (esistenti) Hp	4 nr.	A altezza fronte	He	9,52				
Sul complessiva	572 mq.	Ve volume totale	Se * Hf	1.494 mc.				
Sun complessiva	412 mq.	Vi interrato		162				
Sun/Sul	0,72	VI volume lordo fuori terra		1.333 mc.				
		rapporto VI/Ve		0,89				
		rapporto Sun/VI		<b>0,31</b>				
(*) volume ridotto di 40 mc rispetto al caso precedente in quanto tetto a 4 falde								
<b>Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard</b>								
i.e. o IFF	1,5 mc./mq.							
L lotto saturato	= VI / i.e.	888 mq.	(leggermente superiore al dato precedente)					
Uf di saturazione	= Sun / L	0,4638 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun					
<b>Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto</b>								
<b>Applicazione della percentuale alla Sun esistente</b>								
Ampliamento percentuale del	0%	applicabile a:						
Sun in ampliamento = Sun * %	0	Dh Sopraelevazione:	1,25 m.	(hi da 0,55 a 1,80)				
Considerando che il sottotetto risulta già contabilizzato nella Sule nella Sun, per renderlo agibile non serve incrementare la Sun ma solo garantire (con norma) la possibilità di sopraelevare fino alla quota di imposta di 1,80.								
<b>Applicazione della percentuale al VI esistente</b>								
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:		con timpani						
Valore assoluto	= Se * Dh	178,75 mc.	218					
Valore percentuale	= Se * Dh / VI	13,4%	16,4%					
In questo caso si ottiene una sopraelevazione costante che comporta un incremento in termini di volume pari a 178,75, che potrebbe essere incrementato di ulteriori 40 mc nel caso di creazione di controtimpani o timpani frontali.								

**Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.**

<b>Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf</b>									
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf	7,67			
Numero di piani (esistenti) Hp		2	nr.	Altezza fronte	He	6,46			
Sul complessiva		286	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.097 mc.			
Sun complessiva		248	mq.	Vi interrato		162			
Sun/Sul		0,87		Vi volume lordo fuori terra		935 mc.			
				rapporto VI/Ve		0,85			
				rapporto Sun/VI		<b>0,27</b>			
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard									
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.						
L lotto saturato	= VI / i.e.	623	mq.	(leggermente superiore al dato precedente)					
Uf di saturazione	= Sun / L	0,3979	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun = <b>0,27</b>					
<b>Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto</b>									
In questo caso si effettua il calcolo esclusivamente impostando la percentuale di ampliamento sul VI esistente per raggiungere una altezza minima interna di 1,80 (anche se vita la ridotta altezza del fabbricato esistente dovrebbe essere possibile anche una maggiore sopraelevazione.)									
<b>Applicazione della percentuale al VI esistente</b>			Sopraelevazione prevista		1,31				
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:			con eventuali timpani						
Valore assoluto	= Se * Dh	187,33	mc.	217,33					
Valore percentuale	= Se*Dh/VI	20,0%		23,2%					
<b>Calcolo degli indici successivi all'ampliamento</b>									
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf	8,98			
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He	7,77			
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.284 mc.			
Sun complessiva		302	mq.	Vi interrato		162			
Sun/Sul		0,70		Vi volume lordo fuori terra		1.122 mc.			
				rapporto VI/Ve		0,87			
				rapporto Sun/VI		<b>0,27</b>			
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard									
L lotto disponibile		623	mq.	(uguale al dato risultante dallo stato attuale)					
Uf di saturazione	= Sun / L	0,4848	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun = <b>0,32</b>					

## RAFFRONTO

DI SEGUITO SI RIPORTA UN ESTRATTO DELLA PRESENTE RELAZIONE CONTENENTE IL RAFFRONTO TESTUALE RELATIVO ALLE MODIFICHE APPORTATE FRA LA ADOZIONE PRELIMINARE E L"APPROVAZIONE

Testo di raffronto:

Testo introdotto per l'adozione definitiva

Testo cancellato per l'approvazione della Giunta Provinciale

Testo introdotto per l'approvazione della Giunta Provinciale

### ***Premessa per l'approvazione della Variante al PRG***

La presente relazione contiene le modifiche ed integrazioni intercorse fra la adozione preliminare e la approvazione finale da parte della Giunta Provinciale.

Le modifiche ed integrazioni sono state apportate durante l'iter di formazione della variante sulla base delle indicazioni contenute nel verbale di conferenza di pianificazione di data 19/07/2022, e nei successivi pareri del Servizio Urbanistica di data 21/03/2023 e 29/09/2023 del Servizio Urbanistica, oltre alle eventuali modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni private presentate nel periodo di pubblicazione ed accolte per la parte coerente con gli obiettivi della variante stessa.

La traccia di tutte le modifiche, e le motivazioni a supporto delle stesse, sono riportate nel fascicolo allegato "Recepimento prescrizioni e controdeduzioni".

.....OMISSIS.....

### ***Descrizione delle varianti puntuali***

#### ***Edifici storici isolati***

Fra le modifiche di carattere generale richieste dalla Amministrazione comunale si segnala quella relativa alla revisione di una parte di edifici storici, già inseriti all'interno della catalogazione del patrimonio edilizio montano, con la loro trasformazione in Edificio storico isolato disciplinato dalle norme degli insediamenti storici e non più dai criteri previsti dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Montano già in vigore dal dicembre 2005 (Deliberazione di giunta Provinciale n. 2569 di data 05/12/2005).

La revisione ha riguarda tutti quegli edifici che si trovano in zone di fondovalle, già urbanizzate, dove esiste la viabilità di accesso, oltre che alla presenza delle principali opere di urbanizzazione o la possibilità di allacciamento.

La modifica della destinazione d'uso passando da PEM a PGIS permette un utilizzo a fini residenziali permanenti consentendo numerosi vantaggi pratici e sostanziali positivi in difesa dell'ambiente:

- Facilitare il recupero degli edifici esistenti anche a fini residenziali permanenti riducendo la domanda di nuova espansione residenziale con obiettivo la RIDUZIONE DI SUOLO

La tipologia storico architettonica degli edifici oggetti di modifica di destinazione d'uso è stata attentamente valutata. Ogni edificio storico isolato che conserva elementi caratteristici è stato vincolo a risanamento conservativo. Gli unici edifici che sono stati confermati con la categoria di intervento

della ristrutturazione, coscienti che tale norma risulta molto più vantaggiosa per i proprietari al fine di garantire interventi di effettiva riqualificazione e riuso, non posseggono nessun elemento architettonico di valenza storica o paesaggistica.

Viene di fatto scongiurato il pericolo che con il passaggio da PEM a PGIS si possano verificare demolizioni di edifici storici.

Tutti gli edifici sono già raggiungibili con viabilità locale esistente e non sono necessarie nuove opere di infrastrutturazione.

~~Complessivamente sono 31 le nuove unità edilizie individuate con la variante numerati con i codici da c1 a c31.~~

Complessivamente le modifiche proposte dall'amministrazione comunale erano 31 in fase di adozione preliminare.

In accoglimento dei pareri espressi dai competenti servizi provinciali in materia di sicurezza del territorio si è provveduto a ridurre notevolmente tale numero escludendo tutti i casi dove si evidenziavano problematicità con la carta di sintesi della pericolosità e le norme del PUP art. 14-18.

Per l'approvazione della Giunta Provinciale rimangono quindi le seguenti 8 varianti:

**c5, c6, c9, c11, c12, c13, c14, c16, c17, c27 c28.**

Sono stati inoltre individuati con specifica scheda i manufatti storici isolati, alcuni già contenuti nel PRG in vigore nell'appendice delle norme di attuazione. Si tratta di Edicole votive, cippi croci e "filagne", caratteristi confini di fondi e strade realizzate con grandi pietre in granito a spacco. Questi elementi vengono ora classificati con le schede da n. i32 a n i37 ed indicata con la stessa numerazione come varianti da **c32 a c37**.

Altre due varianti sono relative allo stralcio di indicazioni di sedimi di Ca' da mont, che nella realtà non esistono e per le quali è assolutamente impossibile ipotizzare un loro recupero: Varianti **c38 c39 c40**

#### ★ Obiettivi

*L'obiettivo primario dell'amministrazione nel proporre la variante relativa al cambio di classificazione degli edifici storici del fondovalle è quello di favorire il riuso e recupero anche al fine della residenzialità delle famiglie.*

*Il progetto rientra compiutamente negli obiettivi del PUP e della Legge provinciale che mirano alla riqualificazione dell'edificato esistente e conseguentemente al consumo di suolo zero.*

*Tutti gli edifici inseriti nel progetto sono posizionati lungo gli assi viari principali del fondovalle ed in parte minoritaria già legittimamente utilizzati a fini residenziali permanenti grazie ad interventi di riqualificazione e recupero realizzati prima dell'entrata in vigore di norme più restrittive a partire dal 1977 con la Legge 10.*

#### ★ Criticità

Le maggiori criticità si riscontrano nell'affrontare le tematiche di tutela del territorio da rischi di natura geologica e idrogeologica.

Al fine di scongiurare incremento delle criticità in sede di approvazione della Giunta Provinciale si propone di stralciare tutte le varianti che interessano edifici in zona a penalità media o elevata o da approfondire.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso dei 15 edifici catalogati, 2 hanno una dimensione e destinazione che non permettono il cambio d'uso abitativo, 4 hanno già una destinazione d'uso abitativa permanente e 9 soltanto sono quelli che potranno ottenere il cambio di destinazione d'uso abitativo permanente.

Gli edifici che sono rimasti nella catalogazione sono i seguenti:

U.E.	Attuale	Futura	Categoria di intervento
c5	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c6	Rurale	Deposito pertinenziale	R7 - Riqualificazione edifici accessori
c9	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c11	Abitativo	Abitativo	R2 - Risanamento
c12	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c13	Rurale	Deposito pertinenziale	R7 - Riqualificazione edifici accessori
c14	Abitativo	Abitativo	R3 - Ristrutturazione
c16	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c17	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c27	Rurale	Abitativo	R2 - Risanamento
c28	Abitativo	Abitativo	R2 - Risanamento

Tutti gli edifici sono raggiungibili dalla viabilità esistente o lungo la strada statale, o lungo la provinciale di Bocenago Spiazzo, o lungo la viabilità locale che collega gli abitati di Bocenago e Massimeno e che viene mantenuta in efficienza durante tutto il periodo invernale.

~~in quanto molti edifici, anche posti nel fondovalle anche in fregio alla strada statale 239, ricadono in zone con penalità media P3 o grave P4 o da approfondire APP sulla base delle indicazioni contenute nella Carta di Sintesi della Pericolosità del ottobre 2020.~~

~~Prendendo atto dei rilievi critici evidenziati nel verbale di conferenza pianificazione, e considerando che gli stessi vertono non tanto sulla possibilità di recupero strutturale dell'edificio, ma di cambio d'uso dello stesso e conseguentemente con un possibile incremento del livello di pericolosità derivante dalla maggiore presenza dell'uomo in zone di potenziale pericolo, si propone di assoggettare tutti gli edifici che non hanno allo stato attuale una destinazione residenziale o abitativa permanente, e che ricadono nelle zone P3, P4 e APP, al vincolo di mantenere la destinazione d'uso abitativa non permanente, come già previsto dalle norme in vigore per gli edifici classificati nel Piano di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio montano PEM, approvato nel 2006 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 796 di data 21/04/2006.~~

~~L'amministrazione comunale, cosciente delle problematiche esposte nel verbale di conferenza, in particolare riguardo ai vincoli posti dalla carta di sintesi della pericolosità, crede fortemente nella corretta finalità del progetto di variante e per potere dare un senso pratico ed una logicità territoriale propone di mantenere per tutti gli edifici la classificazione di insediamento storico isolato, prevedendo per tutti gli edifici interessati da penalità P3 e P4 o APP **il vincolo di riutilizzo a fini abitativi non permanenti**, senza prevedere quindi un incremento del carico antropico, mantenendo inalterato il livello di pericolosità derivato dalla combinazione penalità e destinazione d'uso.~~

~~Non risulterebbe infatti sostenibile o giustificabile una variante di classificazione di questi edifici interrotta e frammentata lungo una stessa direttrice non essendo presenti sul territorio, caratterizza da un'unità di paesaggio bene definita, gli stessi elementi di frammentazione visibili invece nella carta di sintesi della pericolosità.~~

~~Integrazione e rettifica delle schede di catalogazione per l'adozione definitiva~~

~~Con l'adozione definitiva si è provveduto ad effettuare una ricognizione dettagliata sulla destinazione d'uso degli edifici esistenti catalogati per i quali la destinazione d'uso risulta già essere oggi abitativa permanente.~~

~~Sulla base dei rilievi tecnici effettuati presso gli uffici comunali si è quindi provveduto a modificare la destinazione dei seguenti edifici riconoscendo per essi l'utilizzo abitativo permanente:~~

~~Per l'adozione definitiva, si propone quindi come destinazione abitativa esistente i seguenti edifici che rientrano in zone P3 P4 e APP per i quali si chiede una rivalutazione del parere, in analogia con quanto già effettuato sulla scheda e2:~~

CSP	Variante:	Scheda	p.ed.	Cat.Int.
P4	e1	i1	461	R2
P4	e2	i2	460	R2
APP	e3	i3	462	R2
APP	e4	i4	264	R2
P3	e21	i21	634	R2
APP	e23	i23	635	R3

~~Per gli altri edifici si propone di mantenere la catalogazione come edifici storici isolati con il vincolo di riutilizzo a fini abitativi non permanenti come riportato all'articolo 47 comma 2 delle Norme di Attuazione.~~

CSP	Variante:	Scheda	p.ed.	Cat.Int.
APP	e7	i7	239	R3
APP	e8	i8	242	R2
APP	e10	i10	690	R3
APP	e15	i15	233	R2
APP	e19	i19	419/2	R2
P3	e22	i22	250	R2
APP	e24	i24	276	R2
APP	e25	i25	278	R2
APP	e26	i26	291	R2
APP	e31	i31	681	R3

~~La nuova classificazione permetterà ai proprietari dei singoli edifici di potere programmare interventi di recupero e riutilizzo, anche solo per fini abitativi non permanenti, prendendo però coscienza dei pericoli presenti sul territorio, predisponendo gli opportuni studi di compatibilità, comunque richiesti ai sensi delle norme della CSP.~~

~~L'eventuale trasformazione urbanistica da destinazione abitativa non permanente a destinazione residenziale permanente supportata da studi di compatibilità specifici e dedicati, potrà essere solo programmata, e sottoposta a successiva variante sostanziale del PRG.~~

## Insediamento storico

Già detto della scelta dell'amministrazione comunale di inserire negli insediamenti storici isolati una serie di edifici già classificati come PEM in quanto considerati idonei a divenire alloggi residenziali permanenti verificata la loro posizione lungo la viabilità (**varianti c5, c6, c9, c11, c12, c13, c14, c16, c17, c.27 c28da e1 a e31**) le altre varianti che hanno interessato edifici dell'insediamento storico sono:

.....OMISSIS.....

**Viabilità, parcheggi, area a verde pubblico**

.....OMISSIS.....

**Varianti da c41 a c46:** definizione delle aree poste lungo il fiume Sarca in adeguamento alla previsione di parco fluviale previsto dal PTC delle Giudicarie **con inserimento del tematismo.**

.....OMISSIS.....

La variante 2022 conferma la previsione di potenziamento della viabilità SP 236 di collegamento con l'abitato di Spiazzo e con l'abitato di Strambo.

La previsione di potenziamento non impegna la provincia alla realizzazione dell'opera, ma permette alla Amministrazione comunale di potere programmare interventi di messa in sicurezza di potenziamento, anche con la semplice realizzazione di marciapiede o miglioramento degli accessi con interventi limitati e mirati, senza dovere preoccuparsi di effettuare interventi in deroga o con variante per opere pubbliche nel caso vengano interessati anche solo parzialmente terreni di proprietà privata.

Con le varianti c55 e c56 introdotte in adozione definitiva si è provveduto a contestualizzare meglio il tipo di interventi previsti.

La **variante c54** riguarda la rettifica di una previsione di viabilità pubblica che erroneamente è stata inserita su un acceso privato esistente. La p.f. 2277 è di proprietà privata indivisa fra tutti i fondi ed edifici serviti dalla stessa. Il comune non ha nessuna competenza di gestione su quel tratto di strada. Si propone quindi la sostituzione del cartiglio passando da F601 ad H101, verde privato regolato dall'articolo 88 delle NdA. in vigore dove sono ammessi anche gli accessi carrabili a servizio delle aree destinate all'insediamento.

.....OMISSIS.....

**Aziende agricole**

.....OMISSIS.....

Con la **variante v20** è stata precisata la dimensione massima delle attrezzature destinate ad azienda agricola per l'apicoltura.

.....OMISSIS.....