

COMUNE DI BOCENAGO

(Provincia Autonoma di Trento)



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2022

ELABORATO

09

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Novembre 2022 - Adozione definitiva

Ottobre 2023 - Approvazione Giunta Provinciale

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

ELENCO OSSERVAZIONI

Durante il periodo di pubblicazione della variante , effettuata con avviso di data 01/04/2022 prot. 1751, e pubblicazione sul quotidiano locale, sono state presentate 4 osservazioni:

Oss.1	Fostini Silvano prot. 2622 dd. 10/06/2022	2
Oss.2	Alimonta Adriano prot. 2766 dd. 20/06/2022	3
Oss.3	Alberti Silvia Ada prot. 2940 dd. 28/06/2022.....	4
Oss.4	Riccadonna Maria Grazia prot. 2965 dd. 29/06/2022.....	5
Oss.5	Ufficio tecnico Comunale prot. 2972 dd. 29/06/2022	6
Oss.6	Castellani Fiorella prot. 2982 dd. 30/06/2022	7
Oss.7	Riccadonna Silvana prot. 2983 dd. 30/06/2022	8
Oss.8	Masé Paolo prot. 3012 dd. 01/07/2022	9
Oss.9	Alberti Elena prot. 2221 dd. 18/05/2022.....	10
Oss.10	Lorenzetti Alan prot. 2405 dd. 30/05/2022.....	11
Oss.11	Alberti Silvia Ada prot. 2939 dd. 28/06/2022	12
Oss.12	Boroni claudio prot. 3084 dd. 07/07/2022.....	13

Durante il periodo di ripubblicazione delle osservazioni, effettuato fra il 14/06/2022 e 15/07/2022 come da avviso di data 14/06/2022, prot, 3352, non sono state presentate ulteriori osservazioni

Osservazione	<i>Oss.1 Fostini Silvano prot. 2622 dd. 10/06/2022</i>
Soggetto:	<i>Fostini Silvano</i>
Istanza n.	<i>La variante è stata inserita in adozione preliminare anche in risposta alla istanza n. 11 di data 06/10/2022 prot. 3169 presentata da Alberti Ermanno</i>
Variante n. di adozione preliminare	<i>v1</i> La variante prevede l'inserimento di un tratto di viabilità locale di potenziamento.
Immobili p.f. p.ed.	pp.ff. 2209/1 2227/1 2227/4 189/4 189/5 189/6 184/4 184/3
Oggetto della Osservazione:	Si chiede l'eliminazione della variante v1, ripristinando la viabilità esistente senza possibilità del suo potenziamento.
Parere sintetico:	<i>Non accolta (Si vedano comunque le modifiche introdotte all'art. 93.1)</i>
PRG in vigore	Art. 93.1
Valutazione	La variante di potenziamento della viabilità è finalizzato al miglioramento dell'accessibilità ai fondi privati ed al miglioramento della percorribilità degli spazi pubblici. L'Amministrazione garantisce fin d'ora il rispetto della proprietà privata per quanto riguarda l'accessibilità esistente agli edifici e non è intenzione di porcedere con demolizione. La variante viene quindi confermata integrando la norma al fine di chiarire gli obiettivi e di garantire il massimo rispetto delle proprietà private circostanti l'area. Si provvede a modificare l'elenco varianti inserendo le particelle già di proprietà del comune interessate dalla viabilità esistente e che rientrano ora nella nuova destinazione di zona di viabilità di potenziamento.
PRG di variante adozione definitiva	Varianti <i>v1</i> <p>◆ <u>Art. 93.1 Viabilità di potenziamento interna all'insediamento storico [Z602]</u></p> <p>Al fine di garantire la possibilità di migliorare l'accesso ai fondi privati il tracciato in potenziamento viene leggermente esteso verso sud, con definizione di una fascia di rispetto ridotta al minimo necessario per potere eseguire le opere richieste dai privati che in ogni caso, trattando di accesso ai fondi privati, dovrà essere attuato a cura e spese dei richiedenti, fatta salva la preliminare autorizzazione del comune che è indipendente dalla variante urbanistica e dovrà essere valutata singolarmente al fine di garantire la sicurezza della viabilità comunale. <u>L'intervento dovrà essere valutato preventivamente dall'amministrazione comunale al fine di garantire il massimo rispetto di tutte le realtà private circostanti. L'intervento di miglioramento non deve produrre effetti negativi per l'accessibilità e/o l'utilizzo di aree ed edifici privati esistenti.</u></p>
SUN residenziale	
Carta CSP	<i>P1-100%</i> - - - -

PRG in vigore

PRG adozione preliminare

Osservazione	<i>Oss.2 Alimonta Adriano prot. 2766 dd. 20/06/2022</i>
Soggetto:	<i>Alimonta Adriano</i>
Istanza n.	is 33 is 38
Variante n. di adozione preliminare	<i>v4</i> Modifica della perimetrazione della riserva locale "Caderzone".
Immobili p.f. p.ed.	p.f. 1718/8
Oggetto della Osservazione:	Si chiede la riduzione dell'area di riserva locale e dell'area boschiva in corrispondenza della particella di proprietà già oggetto di cambio di coltura e bonifica autorizzata con concessioni edilizie n. 9/2003 e 10/2005.
Parere sintetico:	Parzialmente accolta
PRG in vigore	Art. 86. E3 Boschi e foreste [E106]
Valutazione	L'area destinata a bosco viene ridotta in corrispondenza della p.f. 1718/8 verificato che sulla stessa esiste oggi un'area prativa ottenuta con regolare concessione e autorizzazione al cambio di coltura ed inserita zona agricola locale . Per quanto riguarda l'area della riserva locale "Caderzone", letto il parere espresso dal Servizio Sviluppo sostenibile ed aree protette di data 18/07/2022, prot. 502263 riportato nel verbale di conferenza di pianificazione, non risulta possibile da parte dell'Amministrazione comunale modificare il perimetro come contenuto nella cartografia cartografia trasmessa dal Servizio Sviluppo Sostenibile ed Aree Protette di data 07/06/2017 a firma del dirigente Claudio Ferrari, prot. S175/17/315880/17.11.2/ER/57-D, acquisita al protocollo del Comune di Bocenago prot. 1946 di data 07/06/2017.
PRG di variante adozione definitiva	Variante v4 - Nuovo perimetro della riserva locale "Caderzone". Variante v4b - riduzione della zona a bosco in adeguamento alla bonifica autorizzata e conclusa e visibile dalle ortofoto. La variante viene estesa anche a parte della p.f. 1718/4 verificato che sulla stessa area è già stato effettuato un regolare intervento di bonifica agraria con cambio di coltura.
SUN residenziale	Attuale m ² 0 di Variante m ² 0 Differenza m ²
Carta CSP	P2-80% P3-20%

Osservazione	<i>Oss.3 Alberti Silvia Ada prot. 2940 dd. 28/06/2022</i>
Soggetto:	<i>Alberti Silvia Ada</i>
Istanza n.	is2
Variante n. di adozione preliminare	Variante v2 con modifica della categoria di intervento da R2 a R3 con prescrizione: Il cambio di categoria è finalizzato alla realizzazione degli interventi di recupero dell'immobile connessi con la realizzazione di un passaggio pubblico a piano terra lungo Via Ferrazza che a titolo compensativo dovranno essere realizzati a cura e spese dei proprietari. Si prescrive il vincolo di facciata fronte sud con mantenimento dei portici a piano terra e delle finestre e porte con contorni in pietra originaria.
Immobili p.f. p.ed.	p.ed. 41
Oggetto della Osservazione:	Vista la variante v2 introdotta al PRG che ha previsto il declassamento della categoria di intervento sull'immobile da R2 ad R3, con vincolo di interesse pubblico per la parte relativa alla realizzazione di un porticato pedonale, si chiede di togliere detto vincolo e di confermarlo sul lato opposto della viabilità.
Parere sintetico:	Accolta la richiesta di eliminazione del vincolo con stralcio della variante v2
PRG in vigore	Insediamiento Storico - Scheda catalogazione n. 30 categoria di intervento R2
Valutazione	La richiesta di stralcio del vincolo di realizzazione del passaggio pubblico può essere accolta solo riproponendo la categoria di intervento del risanamento. La variante v3, introdotta in risposta ad una istanza presentata dai proprietari, trova infatti il suo presupposto solo nella necessità di realizzare un intervento di interesse pubblico la cui realizzazione giustifica il declassamento della categoria di intervento da R2 ad R3. Accogliendo l'istanza occorre necessariamente rivedere le stesse decisioni relative alla Variante v3, che necessariamente non trova più giustificazione e pertanto viene cancellata in adozione definitiva. Della eliminazione del vincolo del passaggio pubblico e corrispondente stralcio della variante v2 si è provveduto a darne preventiva notizia alla proprietà.
PRG di variante adozione definitiva	Stralcio della variante v2 con mantenimento della scheda 30 originaria con categoria di intervento R2 Risanamento.
SUN residenziale	
Carta CSP	P2-100%

Osservazione	<i>Oss.4 Riccadonna Maria Grazia prot. 2965 dd. 29/06/2022</i>
Soggetto:	<i>Riccadonna Maria Grazia</i>
Istanza n.	is40
Variante n. di adozione preliminare	--- L'istanza n. 40, che chiedeva l'inserimento di una zona residenziale, non è stata accolta con la seguente motivazione: <i>L'area si pone al di fuori del limite di espansione dell'abitato previsto nell'ambito della variante al Piano Regolatore. Inoltre l'area si pone in un ambito paesaggistico di particolare rilevanza ineditato e completamente allo scoperto rispetto alle visuali prospettiche del suo interno. Inoltre la zona non è servita dalle urbanizzazioni primarie."</i>
Immobili p.f. p.ed.	p.f. 1364 365
Oggetto della Osservazione:	Si rinnova la richiesta di inserimento di una nuova zona residenziale da destinare a residenza ordinaria prevedendo modalità alternative per l'accesso all'area e collegamento alle opere di urbanizzazione primaria
Parere sintetico:	Non accoglibile
PRG in vigore	Art. 84. - E1 Area agricola PUP art. 37 [E103]
Valutazione	<p>Sulla base delle motivazioni addotte si è provveduto ad effettuare un sopralluogo per verificare le condizioni oggettive dell'area oggetto di richiesta. Si è quindi potuto constatare che l'area è inserita integralmente in zona agricola e non risulta essere servita da nessuna viabilità che possa essere ricondotta a un utilizzo urbano. Le opere di urbanizzazione (acquedotto, fognatura e reti) risultano essere molto distanti e la loro realizzazione, anche se effettuata a cura e spese del richiedente, comporterebbe una riduzione inevitabile di efficientamento della rete esistente e che le stesse non possano produrre nessun interesse pubblico.</p> <p>Si deve inoltre evidenziare che l'area si pone per ampia parte su zona soggetta a grado di penalità P3 della Carta di Sintesi della pericolosità. La stessa area si trova inoltre al vertice di un ripido pendio prospiciente la strada statale sottostante. Queste criticità, di tipo oggettivo oltre che soggettivo per gli aspetti di carattere paesaggistico, non sono stati presi in considerazione né in occasione della istanza originaria né in occasione della osservazione e le stesse non consentono allo stato attuale procedere con modifiche urbanistiche di carattere sostanziale.</p> <p>Ultimo elemento: la possibilità di prevedere nuove zone a destinazione residenziale sono ammesse dalla legge provinciale, in deroga alle direttive sul consumo di suolo zero, solo ed esclusivamente per edilizia residenziale per prima casa, nel rispetto di requisiti soggettivi stabiliti dalla legge provinciale, e non per destinazione residenziale ordinaria.</p> <p>Sulla base di quanto premesso e valutato si conferma l'impossibilità a prevedere il cambio di destinazione urbanistica dell'area e l'osservazione non è accolta.</p>
PRG di variante adozione definitiva	----
SUN residenziale	
Carta CSP	P1-25% P2-35% P3-40%

Osservazione	Oss.5 Ufficio tecnico Comunale prot. 2972 dd. 29/06/2022
Soggetto:	Ufficio Tecnico Comunale
Istanza n.	
Variante n. di adozione preliminare	1) e 2) c20 - Variante stralciata su prescrizione del servizio urbanistica Nuova scheda IS-20 3) c52 - Parcheggio pubblico in prossimità della Chiesa di Santa Margherita 4) -- 5) c49 - Modifica tracciato viabilità locale esistente
Immobili p.f. p.ed.	1) e 2) - p.ed. 248 e 249 3) - p.f. 018/1 1019/3 1019/4 1019/8 4) - p.f. 14 27 34/1 34/2 37/1 37/2 5) - p.f. 2375
Oggetto della Osservazione:	1) Integrazione dell'elaborato 08 PEM con la scheda relativa alla p.ed. 249. (nuova scheda i20; 2) Rettificare l'elaborato 04 elenco varianti ai punti C20 e C21 inserendo il nome corretto dei proprietari; 3) Modificare l'accesso all'area parcheggi posto sul lato nord-est della chiesa di Santa Margherita; 4) Modificare la destinazione dell'area parcheggio inserendo la dicitura CA per consentire la realizzazione di un nuovo magazzino comunale; 5) Si chiede di modificare il tracciato della viabilità in loc. Varcé oggetto di variante, sulla base del frazionamento predisposto dal comune.
Parere sintetico:	Parzialmente accolta
Valutazione	Punto 1): non accoglibile a seguito dello stralcio effettuato della variante c20 (scheda 120) su prescrizione del servizio urbanistica corretto ed integrato l'elaborato 08 con le schede PEM stralciate relative alle p.ed. 248 e 249; Punto 2): corretta l'indicazione delle proprietà; Punto 3) modificata l'area destinata a parcheggio pubblico con modifica della variante c52 ed inserimento nuova variante c52b corrispondente allo stralcio della destinazione a parco pubblico su terreno di proprietà privata ora inserito in verde privato del centro storico; Punto 4): La modifica di destinazione d'uso non è necessaria in quanto già le norme in vigore permettono all'interno dell'area a parcheggi di proprietà comunale la realizzazione di un deposito interrato. Punto 5) modificato il tracciato della viabilità locale
PRG di variante adozione definitiva	1) e 2) - nessuna modifica Variante c20 Nuova scheda IS-20 3) - Variante c52 - Parcheggio pubblico sul lato nord-est della Chiesa di Santa Margherita: Variante c52b - Area a verde storico su un terreno di proprietà privata precedentemente destinato a verde pubblico 4) - nessuna variante 5) - Variante c49 Modifica tracciato viabilità locale esistente
SUN residenziale	
Carta CSP	1) e 2) - P1-100% 3) - P2-80% - P3-20% 4) - P3-100% 5) - APP-100%

Osservazione	<i>Oss.6 Castellani Fiorella prot. 2982 dd. 30/06/2022</i>
Soggetto:	<i>Castellani Fiorella</i>
Istanza n.	is30
Variante n. di adozione preliminare	<i>vI9</i> - Nuova zona residenziale per prima casa. Lotto 486 mq - Sun 200 m2.
Immobili p.f. p.ed.	p.f. 197/2, 197/3, 198, 199/1, 199/2, 200, 204/2, 681/1, 681/3, 681/4, 681/5
Oggetto della Osservazione:	Spostamento del lotto edificabile in zona maggiormente aderente all'abitato esistente
Parere sintetico:	Non accoglibile
PRG in vigore	Verde privato storico all'interno del perimetro dell'insediamento storico.
Valutazione	La richiesta, già accolta in sede di adozione definitiva, deve ora essere rigettata in quanto la localizzazione indicata per la nuova edificazione non risulta idonea in quanto soggetta a penalità P3 della CSP e per tale previsione non è stato presentato il necessario studio di compatibilità richiesto dalla conferenza servizi CSP come richiamato nel parere tecnico del Servizio Urbanistica di data 21/03/2023.
PRG di variante adozione definitiva	<i>vI9</i> - Nuova zona residenziale per prima casa. Lotto 486 mq - Sun 200 m2.
SUN residenziale	Sun 200 m ²
Carta CSP	P1-40% P3-60%

Osservazione	<i>Oss.7 Riccadonna Silvana prot. 2983 dd. 30/06/2022</i>
Soggetto:	<i>Riccadonna Silvana</i>
Istanza n.	---
Variante n. di adozione preliminare	e20 Nuova scheda Isolato storico i20 in sostituzione delle precedenti schede PEM .248 R2 .249 R2 <i>Variante stralciata su prescrizione del servizi urbanistica</i>
Immobili p.f. p.ed.	p.ed. 248 249
Oggetto della Osservazione:	Integrazione della scheda di valutazione dell'edificio storico isolato i20 integrandola con la previsione di un nuovo balcone, apertura finestre, abbaino e cavedio di isolamento perimetrale.
Parere sintetico:	Accolta <i>Non accoglibile per la scheda di catalogazione - Accolta per la parte relativa alle NdA art. 55</i>
PRG in vigore	PEM schede .248-R2 .249-R2
Valutazione	Si accoglie la richiesta di inserimento balcone e aperture finestrate. In alternativa all'abbaino si propone la sopraelevazione di 50 cm dell'edificio. L'art. 55 è stato integrato con il comma 3.1.7. <i>non accoglibile a seguito della prescrizione del servizio urbanistica</i>
PRG di variante adozione definitiva	e20 Nuova scheda Isolato storico i20 <i>Nessuna modifica</i>
SUN residenziale	
Carta CSP	<i>P1-100%</i>

Osservazione	<i>Oss.8 Masé Paolo prot. 3012 dd. 01/07/2022</i>
Soggetto:	<i>Masé Paolo</i>
Istanza n.	is41
Variante n. di adozione preliminare	v6 - zona agricola locale v7a - zona per attività agrituristica v7b - zona per attività agrituristica
Immobili p.f. p.ed.	pp.ff 867/1 867/2 868/1 868/2 872 873 874 875/2 875/3 876 877 1377/1 1378/2 1988/1 (Variante v6) p.ed. 726 p.f. 1988/1 1988/2 (Variante v7a) p.f. 874 875/1 880 881 882 (Variante v7b)
Oggetto della Osservazione:	Si chiede la modifica della norma art. 92.2 AG1: - La superficie minima per ogni manufatto sia di 50 mq di SUN. Si chiede inoltre che la destinazione di zona attuale venga estesa su tutte le p.f. 878 879 880 881 882 875/1 oggetto di richiesta in quanto l'andamento del terreno permetterebbe di sfruttare una zona più pianeggiante
Parere sintetico:	Accolta
PRG in vigore	
Valutazione	Si accoglie la modifica della norma con riduzione della superficie minima dei singoli alloggi. (si rinvia all'articolo 92.2 delle NdA). Visti i lavori di bonifica conclusi per le aree p.f. 878 879 880 viene ampliata la variante 6 inserendo zona agricola locale ampliando la corrispondente zona per agriturismo.
PRG di variante adozione definitiva	v6 - cambio di coltura v7a v7b azienda agricola specializzata - agriturismo
SUN residenziale	
Carta CSP	P2-100%

Osservazione	<i>Oss.9 Alberti Elena prot. 2221 dd. 18/05/2022</i>
Soggetto:	<i>Alberti Elena</i>
Istanza n.	---
Variante n. di adozione preliminare	---
Immobili p.f. p.ed.	p.ed. 483
Oggetto della Osservazione:	Richiesta di eliminazione del vincolo stabilito dalla disciplina degli alloggi destinati alla residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze.
Parere sintetico:	Non accglibile
PRG in vigore	
Valutazione	<p>La variante PRG 2022 ha previsto una sostanziale modifica relativa alla assegnazione del contingente utilizzabile per il tempo libero e vacanze riducendo parzialmente e limitatamente il vincolo per la residenza ordinaria.</p> <p>Non risulta possibile ridurre il vincolo, né procedere con ulteriori assegnazioni del contingente.</p>
PRG di variante adozione definitiva	Nessuna variante
SUN residenziale	
Carta CSP	

Osservazione	<i>Oss.10 Lorenzetti Alan prot. 2405 dd. 30/05/2022</i>
Soggetto:	<i>Lorenzetti Alan</i>
Istanza n.	
Variante n. di adozione preliminare	<i>v10</i> - Scheda PEM .209-R2 con Modifica della categoria di intervento da restauro a risanamento.
Immobili p.f. p.ed.	p.ed. 209
Oggetto della Osservazione:	Si chiede di inserire nella scheda di catalogazione una serie di minimi interventi al fine di garantire la possibilità del recupero funzionale di abitazione non permanente.
Parere sintetico:	Accolta
PRG in vigore	
Valutazione	Si accoglie la richiesta di poter prevedere nuove aperture finestrate sui prospetti laterali nel rispetto dei criteri dimensionali e compositivi previsti dal manuale e nel numero massimo di due per ogni fronte laterale.
PRG di variante adozione definitiva	<i>v10</i> - Scheda PEM .209-R2
SUN residenziale	
Carta CSP	P3-100%

Osservazione	<i>Oss.11 Alberti Silvia Ada prot. 2939 dd. 28/06/2022</i>
Soggetto:	<i>Alberti Silvia Ada</i>
Istanza n.	---
Variante n. di adozione preliminare	---
Immobili p.f. p.ed.	p.f. 911
Oggetto della Osservazione:	Richiesta di una nuova area residenziale
Parere sintetico:	Non accolta
PRG in vigore	
Valutazione	<p>L'estensione delle zone residenziali nuove può essere prevista solo per soddisfare esigenze abitative di prima casa per famiglie che altrimenti non esistano soluzioni alternative al fine di garantire la loro permanenza o il loro insediamento all'interno del comune di Bocenago. Solo nel caso della verifica di tali requisiti è possibile derogare dagli obiettivi del PUP di riduzione del consumo di suolo.</p> <p><u>La richiesta non viene accolta per i seguenti motivi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mancanza di requisiti oggettivi; - Mancanza del titolo di proprietà da parte del soggetto che ha presentato osservazione; - Mancanza della possibilità di trovare soluzioni alternative <p>Si evidenzia inoltre che ad una verifica del libro fondiario regionale la proprietà della p.f. 911, che non corrisponde in entrambi i casi al soggetto che ha presentato osservazione, dispone già di un lotto libero all'interno del PC.1 esistente all'interno del quale risulta ammessa la realizzazione di un nuovo edificio pari a ca. 248 m2 di Sun sufficienti a garantire il soddisfacimento di residenza ordinaria soggetta a vincolo di prima abitazione.</p>
PRG di variante adozione definitiva	
SUN residenziale	
Carta CSP	P2-100%

Osservazione	<i>Oss.12 Boroni Claudio prot. 3084 dd. 07/07/2022</i>
Soggetto:	<i>Boroni Claudio</i>
Istanza n.	---
Variante n. di adozione preliminare	---
Immobili p.f. p.ed.	p.ed. 431 - Edificio storico scheda 100 - Categoria intervento R2 con ampliamento
Oggetto della Osservazione:	la dicitura CA per consentire la realizzazione di un nuovo magazzino comunale;
Parere sintetico:	Non accolta
PRG in vigore	Edificio in centro storico - Scheda di catalogazione 100 - Categoria di intervento R2
Valutazione	<p>La porzione di edificio esistente, per tipologia, epoca, qualità ed immagine è classificato come edificio soggetto a Risanamento.</p> <p>Con la variante 2014 si è provveduto a dar e la possibilità di effettuare il suo cambio di destinazione d'uso per residenza inserendo nella scheda un ampliamento sostanziale da realizzare sul lato verso sud-ovest salvaguardando l'immagine e l'inserimento paesaggistico dell'immobile esistente.</p> <p>L'assegnazione della categoria di intervento del risanamento per la parte esistente non deriva quindi da un errore materiale ma è frutto di un'attenta analisi e conseguente scelta progettuale condivisa con l'amministrazione comunale ed anche con i proprietari dell'immobile che all'epoca hanno accolto favorevolmente la modifica.</p>
PRG di variante adozione definitiva	v26 - Scheda insediamento storico n. 100 R2 Risanamento con indicazioni puntuali relative alle modalità di intervento.
SUN residenziale	
Carta CSP	

