



Comune di Ossana

Provincia autonoma di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO E CARTOGRAFICO 2024

A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE PRELIMINARE

Integrazione vedi D.C.C. n° 30 d.d. 08.10.2024



ottobre 2024

STUDIO TECNICO
dott. arch. Italo Bertolini

38020 MONCLASSICO (TN)

Via di Fassa, 37D

tel 0463 89 73 80

mob. 338 8874462

e-mail: italo.bertolini17@gmail.com - italo.bertolini@archiworldbec.it Cod. Fisc. BRT TLI 51B17 D302F P.IVA 00009448887

In collaborazione con:



arch. Daniele Bertolini

art&craft

studio di architettura

38020 PELLIZZANO(Tn) - Via Nazionale, 57
tel. +39.0463.751797 - info@artandcraft.it

Sommario

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA e NORMATIVA	4
DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA	5
TUTELA AMBIENTALE - PUP art. 11	5
AGGIORNAMENTO GENERALE DELLA CARTOGRAFIA	5
ADEGUAMENTO A VARIANTE PTC 2017	5
RIDENOMINAZIONE PIANI ATTUATIVI (come da L.P.15/2015)	5
STRALCIO di AREE SOGGETTE ad ESPROPRIO (art. 48 L.P. 15/2015)	5
STRALCIO di AREE EDIFICABILI (richieste privati - art. 45 c. 4 - L.P. 15/2015)	6
ADEGUAMENTO SITUAZIONE AREE EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA CONVENZIONATA	6
CENTRI ANTICHI	6
ELENCO DELLE VARIANTI INTRODOTTE	7
RIEPILOGO SUPERFICI DI INTERESSE PUBBLICO SOGGETTE A VARIANTE	11
DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE	13
ADEGUAMENTO NORMATIVO	20
ADEGUAMENTO NORME DI ATTUAZIONE	20
CONVERSIONE DEGLI INDICI EDILIZI	23
TABELLA DI CONVERSIONE INDICI PER LE AREE RESIDENZIALI	26
CARTA DI SINTESI GEOLOGICA	29
VERIFICHE AI SENSI DELLA L.p. 6/2015 – LEGGE PROVINCIALE SUGLI USI CIVICI	29
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' RENDICONTAZIONE URBANISTICA - VAS	29

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA e NORMATIVA

Si premette che per il Comune di Ossana è in vigore una variante PRG approvata il 07 luglio 2015 con D.G.P. Trento n° 549.

In ottemperanza a quanto disposto dalla D.G.P. 2129 d.d. 22/08/2008 e alla successiva DGP 1227 d.d. 22/07/2016, con la presente si produce la documentazione su supporto informatico come prescritto dagli standard richiesti nelle succitate delibere relativamente alla cartografia e alla normativa in vigore.

Avendo il Comune di OSSANA necessità di intervenire in seguito con una seconda fase in cui saranno trattate alcune varianti di merito, si ritiene necessario questo passaggio intermedio da effettuarsi mediante la redazione di una variante non sostanziale, onde non sovrapporre le differenze di zonizzazione dovute ad adeguamenti formali e alle nuove proposte di variante che saranno successivamente suggerite dall'Amministrazione anche sulla base di specifiche richieste avanzate da parte di privati e presentate nei termini prescritti dall'apposito avviso.

VARIANTE NON SOSTANZIALE L.P. 4 AGOSTO 2015, N. 15 e succ. mod. - art.39 c. 2

AGGIORNAMENTO della DOCUMENTAZIONE DI PIANO

Di seguito si riportano gli elaborati del PRG:

1. PIANO GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI – PGIS (in vigore invariato)

D.G.P. n° 18170 d.d. 14.12.1992

Nuclei storici di: OSSANA, FUCINE, CUSIANO.

2. CARTOGRAFIA di PIANO (le nuove tavole sostituiscono integralmente le precedenti)

1	SISTEMA AMBIENTALE	1:10.000
2	SISTEMA INSEDIATIVO – INFRASTRUTTURALE	1:10.000
3	SISTEMA AMBIENTALE	1:2.000
4	SISTEMA INSEDIATIVO – INFRASTRUTTURALE	1:2.000
<i>Allegati alla cartografia di piano</i>		
5	ESTRATTO TAVOLE P.G.I.S.	1:1000
6	SISTEMA INSEDIATIVO – INFRASTRUTTURALE – COMPARATIVO	1:2.000
7	VARIANTI CARTOGRAFICHE SU BASE CATASTALE	1:2.000

3. DOCUMENTI PARTE INTEGRANTE DEL PRG

A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

B - NORME DI ATTUAZIONE - TESTO COORDINATO

C - NORME DI ATTUAZIONE - TESTO DI RAFFRONTO

N.B.

Il Piano Generale degli Insediamenti Storici (PGIS) in vigore costituisce parte integrante del PRG come fondamentale strumento di attuazione per i centri storici perimetrati e per gli edifici sparsi censiti.

DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

TUTELA AMBIENTALE - PUP art. 11

Nel quadro di unione (TAV. 1) del territorio comunale viene prodotta la tavola con il perimetro della TUTELA AMBIENTALE come definita nel PUP 2008 riportando la simbologia secondo la visibilità della scala di rappresentazione.

AGGIORNAMENTO GENERALE DELLA CARTOGRAFIA

Si fa notare che la documentazione non introduce in merito nuove varianti cartografiche, salvo modesti adeguamenti di dettaglio, al fine di uniformare le specifiche zonizzazioni contenute nella cartografia PUP 2008 alle realtà catastali e/o fisico-orografiche (art. 11 comma 4 – PUP 2008) che, nella scala adottata per la riproduzione del territorio comunale, hanno dovuto essere opportunamente riconfigurate.

Viene riprodotta la perimetrazione delle aree soggette a “Tutela ambientale” così come generata dalla documentazione PUP.

Le aree agricole facenti capo agli articoli 37 “Aree agricole” e 38 “Aree agricole di pregio” del PUP vengono integralmente riproposte come da PRG in vigore (2015) con modestissimi e marginali adeguamenti alla situazione in essere, che vede in alcuni casi la sovrapposizione di zone all’interno delle previsioni PUP, per le quali, su indicazione degli uffici competenti PAT, si è data la priorità della perimetrazione in primo luogo al sistema di corsi d’acqua superficiali, a seguire le aree agricole di pregio e agricole, le aree boschive le aree ad alta integrità e i pascoli.

Vengono introdotte altresì le modificazioni previste per la redazione delle varianti non sostanziali, ovvero varianti per pubblica utilità, rinuncia all’edificabilità su specifica richiesta della proprietà e in generale le fattispecie previste all’ art.39 c. 2 della L.P. 4 AGOSTO 2015, N. 15 e succ. mod.

ADEGUAMENTO A VARIANTE PTC 2017

L’area interessa è situata a nord del nucleo abitato di Fucine e prevede l’adeguamento cartografico a quanto previsto dalla variante PTC n. 1003 d.d. 23.06.2017 (vedi variante da F1-1 a F1-5)

RIDENOMINAZIONE PIANI ATTUATIVI (come da L.P.15/2015)

Tutte le aree soggette a Piano Attuativo vengono ridenominate in sigla cartografica come da normativa e nei rispettivi perimetri viene indicata la destinazione, definitiva se il piano è stato attuato, da precisare in sede di redazione di piano se questo non ha ancora avuto attuazione.

STRALCIO di AREE SOGGETTE ad ESPROPRIO (art. 48 L.P. 15/2015)

Vengono stralciate alcune aree destinate ad attrezzature di pubblico servizio (parcheggio, verde pubblico ecc.) per le quali non sussistono futuri elementi di convalida delle previsioni di utilizzo.

Si provvede quindi nel contempo ad interrompere la reiterazione del vincolo.

STRALCIO di AREE EDIFICABILI (richieste privati - art. 45 c. 4 - L.P. 15/2015)

Come da art 39 c.1 lett. k - L.P.15/2015, in questa fase si provvede allo stralcio (art. 45 c. 4 - L.P.15/2015) di alcune aree edificabili residenziali, individuate in base alle richieste pervenute dai privati proprietari.

ADEGUAMENTO SITUAZIONE AREE EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA CONVENZIONATA

Per le varianti C1 e C2 site in Cusiano in zona ovest del nucleo abitato si provvede a ridefinire la destinazione come da situazione reale. (vedi di seguito specifico punto esplicativo).

CENTRI ANTICHI

Nella cartografia del sistema infrastrutturale sono stati introdotti lievi scostamenti della perimetrazione dei nuclei interessati, sulla base della documentazione cartografica del P.G.I.S. (scala 1:1000) in quanto nella precedente stesura (scala 1:2880) erano presenti piccoli errori di confinazione. (Variante O4)

Per quanto relativo ai Centri storici e agli edifici storici isolati, in adeguamento all'art. 77, comma 1, lett. e) della L.p. 15/2015 alcune fattispecie sono state ricondotte alla categoria Ristrutturazione edilizia e precisamente:

- Ripristino tipologico R4 (art. 19 delle Norme di Attuazione del PGIS)
- Adeguamento tipologico R4 (art. 20 delle Norme di Attuazione del PGIS)
- Ripristino edilizio R4 (art. 21 delle Norme di Attuazione del PGIS)

ELENCO DELLE VARIANTI INTRODOTTE

	N°	UBICAZIONE	DESTINAZIONE ATTUALE	VARIANTE	superfici mq	catasto (elenco sommario)	carico urbanistico	CSP			
		FUCINE									
1	F1-1	Fucine zona industriale a sud Caleppiovinil	Zona produttiva di carattere provinciale D101	MODIFICATO COME DA PTC Zona produttiva di carattere locale D104	15.208	p.ed 217/1 - 529 - 348/2 - 376 - 382/1 - 500 - 507 e pp.ff. 597 - 348/4 - 1233/4 - 1234 - 1235 - 1239/1 - 1230	invariato	P1	P2	P3	
2	F1-2	Fucine zona industriale a est Caleppiovinil	Zona produttiva di carattere provinciale D101	MODIFICATO COME DA PTC Zona produttiva di carattere locale D104	3.347	da p. ed. 626 a 1253/2-1248	invariato	P1			
3	F1-3	Fucine zona industriale a est Caleppiovinil	Zona produttiva di carattere provinciale D101	MODIFICATO COME DA PTC Zona produttiva di carattere locale D104	18.916	pp.ed. 488-479-465-543-536-550-616 ecc	invariato		P2		
4	F1-4	Fucine zona industriale a est Caleppiovinil	Zona produttiva di carattere provinciale D102	MODIFICATO COME DA PTC Zona produttiva di carattere locale D105	13.728	pp. ed. 552-525-555-527-528 ecc	invariato	P1			
5	F1-5	Fucine zona riparia fiume Noce a nord delle zone produttive	Area agricola di valenza locale (ex E101 agricola primaria)	MODIFICATO COME DA PTC Zona produttiva di carattere provinciale D101 * rif. Norma art. 30	8.901	pp. ff. 1212 - 1209/3 - 1209/2 - 1210 - 1209/1 - 1207/1	invariato	P1			P4
6	F2-1	Zona Scuola media inferiore adiacente SS 42	Area Piano attuativo PG-1-1 Aree multifunzionali	Destinazione realizzata F103 area per attrezzature sovacomunali scolastiche RU 1,1	17.175	p.ed.423 pp.ff. 1173/1-1173/4-1173/2 ecc	invariato	P1			

COMUNE di OSSANA

PROVINCIA di TRENTO

7	F2-2	Zona adiacente SS 42	Area Piano attuativo PG-1-2 Aree multifunzionali	Verde pubblico	12.938	1165/1 - 1164 - 1170/3 - 1170/1 - 1170/2 - 1165/4	ridotto	P1			
8	F2-3	Zona adiacente SS 42	Area Piano attuativo PG-1-2 Aree multifunzionali	RU 1,3	871	p.ed. 291	invariato	P1			
9	F3	Zona produttiva Nord incrocio su statale 42	Residenziale Completamento Bc B103	Agricola E109	1.326	pp.ff./1-1225-1224	inferiore	P1			
10	F4a	Zona produttiva Nord incrocio su statale 42	Parte di Parcheggio pubblico F305	Agricola E109	450	p.f. 1226/1	invariato	P1			
11	F4b	Zona produttiva Nord incrocio su statale 42	parte di Residenziale B103	Agricola E109	374	p.f. 1226/1	ridotto	P1			
12	F5a	sinistra Vermigliana ovest	Verde pubblico F301	Agricola E109	3201	pp.ff. 1517/4-1517/5-1517/3-1518/1 ecc	invariato	P1			P4
13	F5b	sinistra Vermigliana ovest	Verde pubblico F301	Bosco E106	801	pp.ff. 1618/4-1618/2-1612/3	invariato	P1			P4
14	F6	sinistra Vermigliana ovest	Verde pubblico F301	Bosco E106	419	p.f. 1514/1					P4
15	F7	sinistra Vermigliana ovest	Verde pubblico F301	Agricola E109	3748	pp.ff. 1617/1-161/2-1615 ecc	invariato	P1			P4
16	F8	sinistra Vermigliana di fronte a campeggio	Verde pubblico F301	Agricola E109		pp.ff. 1611/1-565-559 ecc	invariato	P1	P2		P4
17	F9a	area a dx corso d'acqua secondario	Verde pubblico F301	Agricola E109	9912	pp.ff 1153/6-1140-1141/5-1139/2	invariato		P2		

COMUNE di OSSANA

PROVINCIA di TRENTO

18	F9b	strada collegamento con ponte Cusiano ovest	Verde pubblico F301 e Servizi F116	Agricola E109, Strada F601 e attrezzature F803	10635	pp.ff 1114/1-112 ecc	invariato		P2	P3	P4
19	F10	sinistra Vermigliana est	Verde pubblico F301	Agricola E109	2514	pp.ff. 504/1-503/1-485/1-486/1-480/1 ecc	invariato	P1		P3	P4

		OSSANA									
20	O1	destra vermigliana ovest	Infrastrutture tecnologiche F803 (ex F116)	ridimensionamento	3806	p.f. 1635/1	invariato		P4		P4
21	O2	destra vermigliana ovest di fronte campeggio	Verde pubblico F301	Agricola E109	1634	pp.ff. 446/2-1745/3	invariato	P1			P4
22	O3	P Att servizi zona municipio	EX P Attività di servizio	Agricola E109	4497	pp.ff. 92-96/1-100-101-102/1 ecc		P1	P2		
23	O4	Ossana centro antico sud a monte verso Val Piana	Residenziale di nuovo impianto - Lottizzazione C101-Z504	Area libera in centro antico A401	57	p.ed.239	ridotto mq 57 in meno			P3	
24	O5	area a nord a valle castello	Verde pubblico F301	Agricola E109	2408	p.f. 422/2	invariato	P1			
25	O5	area a nord a valle castello	Verde pubblico F301	Bosco E106	5916	pp.ff. 431/2-431/1	invariato		P2		
26	O6	a sud Edilbezzi	Verde pubblico F301	Agricola E109	17839	pp.ff. 516-517-518--527-526 ecc	invariato		P2	P3	P4
27	O7	a est Edilbezzi	Verde pubblico F301	Agricola E109	8808	pp.ff. 554/1-554/2-550/1-852/1 ecc	invariato		P4	P3	

COMUNE di OSSANA

PROVINCIA di TRENTO

28	O8a	Area Colli sud est Ossana	Area sportiva golf F107	Agricola E109	32141	pp.ff. 201-202/2-213--280/2-281/1-180/3 ecc	ridotto			P3	P4
29	O8b	Area Colli sud est Ossana	Area sportiva golf F107	Bosco E106	13166	pp.ff. 204-205-206-180/2 ecc	ridotto			P3	P4
30	O8c	Area Colli sud est Ossana	Area sportiva golf F107	Bosco E106	1450	pp.ff. 200/1-199/1	ridotto			P3	
31	O9a	Area Colli sud est Ossana sx Rio Val Piana	Area sportiva golf F107	Bosco E106	14709	pp.ff. 194/2-194/1-190-183-184 ecc	ridotto			P3	P4
32	O9b	Area Colli sud est Ossana dx Rio Val Piana	Area sportiva golf F107	Agricola E104 a compensazione di O10	6792	pp.ff. 197-198/3-196-195/1 ecc	ridotto		P2	P3	
33	O10a	Area Colli a est Ossana maneggio	Sportiva all'aperto F107	Agricola di pregio E104	1095	p.f. 572	invariato		P2		P4
34	O10b	Area Colli a est Ossana addestramento cinofilo	Agricola di pregio E104	Sportiva all'aperto F107	4968	pp.ff. 569-574-575/1 593/1 ecc	invariato		P2		
35	O11	Area Colli sud est Ossana vicino rio Val Piana	Area sportiva F107	Agricola E109	1039	p.f. 201 e p.f. 198/1	ridotto		P2		P4

		CUSIANO									
36	C1	Cusiano nord ovest situazione reale	Edilizia agevolata C102	Residenziale di completamento B103	2.208	pp.edd. 578-548	invariato			P3	
37	C2	Cusiano nord est situazione reale	Edilizia agevolata C102	Residenziale di completamento B103	4705	pp.edd. 289-390--496-400 ecc	invariato	P1	P2	P3	

RIEPILOGO SUPERFICI DI INTERESSE PUBBLICO SOGGETTE A VARIANTE

COMUNE DI OSSANA - RIEPILOGO SUPERFICI INTERESSATE DA VARIANTE										
	stralcio edif.	stralcio park			stralcio verde			stralcio servizi		
			totale attuale	totale variante		totale attuale	totale variante		totale attuale	totale variante
TOTALE	1.700	450	6.998	6.548	73.682	92.334	33.600	69.297	133.984	101.814
FUCINE		450	4.600	4.150	37.077	35.667	0	16.965	18.288	41.386
OSSANA		0	1.041	1.041	36.605	56.667	33.600	62.990	107.939	53.669
CUSIANO		0	1.357	1.357	0	0	0	0	6.757	6.756
	stralcio edif.	stralcio park			stralcio verde			stralcio servizi		
			totale attuale	totale variante		totale attuale	totale variante		totale attuale	totale variante
TOTALE	1.700	450	6.998	6.548	73.682	92.334	33.600	69.297	133.984	101.814
FUCINE		450	4.600	4.150	37.077	35.667	0	16.965	18.288	41.386
OSSANA		0	1.041	1.041	36.605	56.667	33.600	62.990	107.939	53.669
CUSIANO		0	1.357	1.357	0	0	0	0	6.757	6.756

COMUNE di OSSANA

PROVINCIA di TRENTO

	stralcio edif.	stralcio park			stralcio verde			stralcio servizi		
			totale attuale	totale variante		totale attuale	totale variante		totale attuale	totale variante
TOTALE	1.700	450	6.998	6.548	73.682	92.334	33.600	69.297	133.984	101.814
FUCINE		450	4.600	4.150	37.077	35.667	0	16.965	18.288	41.386
OSSANA		0	1.041	1.041	36.605	56.667	33.600	62.990	107.939	53.669
CUSIANO		0	1.357	1.357	0	0	0	0	6.757	6.756

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Aree soggette a variante per rinuncia all'edificabilità (art. 45 c. 4 - L.P. 15/2015).

La superficie delle aree soggette a rinuncia all'edificabilità, interessate dal declassamento in aree agricole, come risultanti da richieste esplicite della proprietà ammontano a **mq 1700**

Aree soggette a variante per rinuncia al vincolo di utilizzo pubblico (art. 48 L.P. 15/2015)

La superficie delle aree soggette a esproprio il cui vincolo non sarà reiterato (al netto delle nuove aree ex Piano Attuativo PG 1-2-VAR F2-2) ammonta complessivamente a mq 117.010, così suddivisi:

aree a parcheggio pubblico F305

Fucine	mq	450
Ossana	mq	0
Cusiano	mq	0

aree a verde pubblico F301

Fucine	mq	37.077 (ex Piano Attuativo PG 1-2)
Ossana	mq	36.605
Cusiano	mq	0

aree a attrezzature e servizi pubblici F101 – F103 - F107 – F201 - F803 (ex F116 in variante 2015)

Fucine	mq	16.965
Ossana	mq	62.990
Cusiano	mq	0

N.B.

Alcune superfici in variante sono state incrementate per effetto della precisazione di destinazione richiesta all'interno del perimetro dei piani attuativi già in vigore che ne erano privi.

DECRETO 1444/1968 STANDARD URBANISTICI

Dotazioni complessive di variante PARCHEGGI PUBBLICI (mq 2.5/abitante)

Fucine	abitanti 248	standard min.. mq	620	variante mq	4.150
Ossana	abitanti 195	standard min.. mq	488	variante mq	1.863
Cusiano	abitanti 393	standard min.. mq	983	variante mq	1.357

Dotazioni complessive di variante VERDE PUBBLICO (9 mq/abitante)

Fucine	abitanti 248	standard min.. mq	2.232	variante mq	14.302
Ossana	abitanti 195	standard min.. mq	1.755	variante mq	22.914
Cusiano	abitanti 393	standard min.. mq	3.537	variante mq	0 (invariato)

Tenuto conto dell'estensione territoriale, compresa in un raggio di circa metri 800, in cui sono situate le tre frazioni, i valori sopra riportati possono essere valutati in maniera complessivamente soddisfacente rispetto allo standard prescritto.

N.B.

La nuova area a parcheggio pubblico realizzata in località Valpiana è aggiornata come da apposita deroga per pubblica utilità e, data la dislocazione esterna ai centri abitati non è computata nel totale della dotazione minima secondo D.D. 1444/68.

L'area a Verde pubblico relativa all'orto botanico (perimetro rettangolare) sito a monte di Ossana (zona Sud) data la dislocazione esterna al centro abitato non è computata nel totale della dotazione minima secondo D.D. 1444/68.

Di seguito l'elenco descrittivo delle singole varianti con la seguente legenda:

Fn =	FUCINE	numero variante
On =	OSSANA	numero variante
Cn =	CUSIANO	numero variante

FUCINE

F1-1_F1-2-F1-3_F1-4_F1-5 ADEGUAMENTO A VARIANTE PTC 2017

Le varianti da F1-1 A F1-5 riguardano la zona produttiva sita a nord del nucleo abitato di Fucine.

L'area in oggetto, nel PRG vigente (2015) e nel PUP, era classificata come AREA PRODUTTIVA DI LIVELLO PROVINCIALE (D101).

Nel corso del 2017, con Piano stralcio delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale del PTC della Valle di Sole, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1003 del 23 giugno 2017, detta area è stata ridotta al sedime dell'industria di materie plastiche già esistente e la parte rimanente è stata ridefinita come AREA PRODUTTIVA DI LIVELLO LOCALE (D104), ampliandone parte della perimetrazione verso nord, fino alla zona riparia del fiume Noce, dando così la possibilità a varie attività, in parte già presenti, di provvedere ai necessari adeguamenti e potenziamenti delle rispettive aziende.

F1-1 Zona Caleppiovinil ridotta nella porzione sud e convertita da D101 a D104;

F1-2 modesta riprimetrazione come da PTC e convertita da D101 a D104;

F1-3 modesta riprimetrazione come da PTC e convertita da D101 a D104;

F1-4 convertita da D101 a D104;

F1-5 ampliamento (mq 8900) verso nord fino ai margini del fiume Noce.

(per la zona ampliata non erano previsti dal PTC insediamenti volumetrici)

F2-1_F2-2_F2-3 RIDEFINIZIONE PIANO ATTUATIVO (ex PG1-1_PG1-2_PG1-3)

Il Piano Attuativo era articolato in 3 comparti che prevedevano diversificate destinazioni e in particolare la stazione di testata della ferrovia locale Trento-Malé.

Le opere relative Comparto 1 (ad ovest della zona) che prevedevano l'ampliamento e la riqualificazione dell'edificio scolastico esistente, sono state sostanzialmente realizzate.

Per le opere relative al Comparto 2 che prevedevano la realizzazione di un polo multifunzionale comprendente le strutture per la stazione ferroviaria e varie volumetrie a diversa destinazione, è stato approvato il Relativo Piano Attuativo con deliberazione Consigliare n. 52/2005 d.d.

29/12/2005. Il Piano attuativo è scaduto in data 29/12/2015 in quanto mai attuato. Pertanto, ai sensi dell'art. 54 comma 4 della L.p. 4 agosto 2015 n. 15 si rende necessaria la ridefinizione della nuova disciplina dell'area. Tale area viene quindi ora normata dall'art. 46 del P.R.G. Le opere relative al comparto 3 (ex casa cantoniera) non sono state pianificate.

La variante cartografica riproduce essenzialmente la situazione in vigore con la ridenominazione dei comparti come da attuale normativa e l'inserimento per F2-2 e F2-3 di destinazioni indicative.

F2-1 definizione definitiva della destinazione come area scolastica e relativi spazi di pertinenza;

F2-2 Piano Attuativo precedente PG 1-2 scaduto – nuova destinazione VERDE PUBBLICO;

F2-3 definizione provvisoria della destinazione d'uso, da precisare con la pianificazione specifica

- F3** Zona produttiva Nord - incrocio su statale 42.
Stralcio aree edificabili:
la zona stralciata viene convertita in Area agricola locale E109 (mq 1326) e contrassegnata da apposita campitura Z610.
- F4ab** Zona produttiva Nord - incrocio su statale 42.
Stralcio di aree soggette ad esproprio e stralcio aree edificabili:
le zone stralciate, parte parcheggio pubblico F305 (mq 450) e parte area residenziale di completamento B103 (mq 374), vengono convertite in Area agricola locale E109 e contrassegnate da apposita campitura Z610.
- F5ab** Area a verde pubblico compresa fra corso d'acqua secondario (roggia) e strada esistente in zona riparia sinistra del torrente Vermigliana.
stralcio di aree soggette ad esproprio:
Le zone stralciate vengono convertite parte in Area agricola locale E109 per mq 3201 e parte bosco E106 mq 801 (come da PUP).
- F6** Area a verde pubblico in zona riparia sinistra del torrente Vermigliana.
stralcio di aree soggette ad esproprio:
la zona stralciata viene convertita in bosco E106 (mq 419)
- F7** Area a verde pubblico compresa fra area centro storico e roggia e strada locale esistente in zona sinistra del torrente Vermigliana.
stralcio di aree soggette ad esproprio
la zona stralciata viene convertita in Area agricola locale E109 (mq 3748)
- F8** Area a verde pubblico compresa fra area a campeggio e strada locale di progetto (Ln) in zona sinistra del torrente Vermigliana.
stralcio di aree soggette ad esproprio:
la zona stralciata viene convertita in Area agricola locale E109 (mq 5847)
- F9a** Zona ovest di Fucine, area a dx corso d'acqua secondario.
Stralcio di aree soggette ad esproprio
Zona da Verde pubblico F301 a Agricola locale E109 per mq 9912
- F9b** Zona ovest di Fucine, in prossimità della centrale idroelettrica (F803-T) Verde pubblico F301 mq 8613 e strada locale (Le) mq 592
Aggiornamento situazione esistente in seguito a realizzazione in deroga di opera tecnologica e stralcio di aree soggette ad esproprio.
Da verde pubblico F301 a Agricola locale E109 per mq 8613

- F10** Zona ovest di Fucine, area a verde pubblico in zona riparia sinistra del torrente Vermigliana
Stralcio di aree soggette ad esproprio:
la zona stralciata viene convertita in Area agricola locale E109 (mq 2514)

OSSANA

- O1** Zona ovest di Ossana, area per attrezzature di servizio in zona riparia destra del torrente Vermigliana.
Aggiornamento situazione esistente in seguito a realizzazione di opera tecnologica
La nuova centrale idroelettrica è stata realizzata su sedime molto inferiore a quanto previste nel vigente PRG. Si provvede a ridimensionare l'area interessata come da situazione reale.
(da mq 9156 a mq 2169)
- O2** Zona nord ovest di Ossana, area a verde pubblico compresa strada locale esistente (Le) e corso d'acqua in zona destra del torrente Vermigliana.
stralcio di aree soggette ad esproprio:
la zona stralciata viene convertita in Area agricola locale E109 (mq 1634)
- O3** Zona soggetta a piano attuativo completamente realizzato, si riporta in variante la situazione reale.
Parte dell'area viene convertita in Area agricola locale E109 (mq 4497) e la rimanente viene mantenuta ad attrezzature di servizio civili-amministrative (F201)
- O4** Zona sud a monte di Ossana, area residenziale nuova con obbligo di lottizzazione.
Correzione marginale del perimetro facente parte di fatto del centro antico ma compreso erroneamente nella zona di lottizzazione per una superficie di mq 57
- O5** Zona a sud del castello di S. Michele, versante scosceso limitrofo alla zona campeggio.
stralcio di aree soggette ad esproprio:
la zona stralciata viene convertita in Area agricola locale E109 (mq 2408) e area a bosco come da PUP (mq 3507)
- O6** Zona a sud ovest dell'area lavorazione inerti di Ossana (Edilbezzi)
stralcio di aree soggette ad esproprio:
la zona stralciata viene convertita in Area agricola locale E109 (mq 17839)
- O7** Zona a sud est dell'area lavorazione inerti di Ossana (Edilbezzi)
stralcio di aree soggette ad esproprio:
la zona stralciata viene convertita in Area agricola locale E109 (mq 8808)

O8abc Zona a est del nucleo di Ossana in sinistra Rio Val Piana attualmente destinata a area sportiva (F107) con specifico riferimento normativo ex art. 30.

stralcio di aree soggette ad esproprio:

La zona, prevista originariamente come area per campo pratica golf, vista la non prosecuzione del progetto, viene convertita in area agricola locale E109 (mq 32141) e in area a bosco (come da cartografia PUP) mq 14734.

O9a Zona a est del nucleo di Ossana in destra Rio Val Piana attualmente destinata a area sportiva (F107) con specifico riferimento normativo ex art. 30.

Stralcio di aree soggette ad esproprio:

La zona, prevista originariamente come area per campo pratica golf, vista la non prosecuzione del progetto, vista l'adiacenza della zona esistente, viene convertita Area a bosco (come da cartografia PUP) (mq 14.709).

O9b Zona a est del nucleo di Ossana in destra Rio Val Piana attualmente destinata a area sportiva (F107) con specifico riferimento normativo ex art. 30.

Stralcio di aree soggette ad esproprio:

La zona, prevista originariamente come area per campo pratica golf, vista la non prosecuzione del progetto, vista la destinazione in PUP, viene convertita in Area a bosco (come da cartografia PUP) (**mq 6.792**).

O10 Zona a est del nucleo di Ossana - addestramento cinofilo.

L'area è attualmente destinata a Area agricola di pregio (PUP) e ospita da svariati anni un'attività specificatamente rivolta all'addestramento cinofilo. Tale attività, oltre all'aspetto puramente amatoriale, cura in modo specifico l'allevamento e l'addestramento di specie canine particolarmente vocate alla ricerca di dispersi in seguito a casi di eventi calamitosi, animali da compagnia, da difesa e da competizione per le categorie previste dai regolamenti e internazionali (vedi ENCI sport).

Vista la specificità e le caratteristiche anche di valenza umanitaria dell'attività e le minimali modificazioni ambientali che essa comporta, si propone la variante da "area agricola di pregio" a "area sportiva all'aperto" (F107 per **mq 4968**).

A compensazione si converte l'area come da variante O9a recuperando una superficie di mq **6.792** superiore all'equivalente dei 4/5 prescritti (**mq 3974**)

O11 Zona a est del nucleo di Ossana – attuale area sportiva all'aperto (non soggetta a specifico riferimento normativo ex art. 30) limitrofa alla strada locale-pista ciclabile.

stralcio di aree soggette ad esproprio:

Su richiesta della proprietà si revoca la previsione vigente e si converte l'area in agricola di valenza locale E109.

CUSIANO

C1 Cusiano zona nord ovest a monte della SS42.

La zona fa parte di un'area compresa in una previsione di intervento per edilizia abitativa pubblica convenzionata.

L'insediamento previsto è stato concluso e l'area risulta completamente urbanizzata, inoltre si evidenzia che nel PRG vigente il tematismo (C102) viene riportato in cartografia, ma non esiste la corrispondente norma di attuazione,

Onde poter normare eventuali interventi previsti dalla legislazione entrata in vigore successivamente, si propone la trasformazione dell'area da "Area residenziale per edilizia abitativa pubblica convenzionata" (C102 Ed) in "Area residenziale di completamento" (B103 Bd).

C2 Cusiano zona nord ovest a monte della SS42.

La zona fa parte di un'area compresa in una previsione di intervento per edilizia convenzionata.

L'insediamento previsto è stato concluso e l'area risulta completamente urbanizzata.

Onde poter normare eventuali interventi previsti dalla legislazione entrata in vigore successivamente, si propone la trasformazione dell'area da "Area residenziale per edilizia convenzionata" (C102 Ed) in "Area residenziale di completamento" (B103 Bd).

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PRESENTI NEL PRG IN VIGORE.

In questa fase il regime edificatorio delle aree sottoposte all'obbligo di lottizzazione viene mantenuto inalterato.

Nella variante successiva (varianti sostanziali) le aree edificabili di nuova espansione, da già presenti o da inserire come C101 e soggette a lottizzazione con superficie inferiore a mq 2500, avranno destinazione C101 e perimetrazione con tematismo Z509 "Progetto convenzionato" e la relativa edificabilità sarà quindi convenzionata come da art. 84 L.P. 15/2015 e succ. mod.

ADEGUAMENTO NORMATIVO

ADEGUAMENTO NORME DI ATTUAZIONE

Tra gli obiettivi della Variante 2024 al PRG del Comune di Ossana vi è quello di adeguare le Norme di Attuazione vigenti - risalenti nella stesura base al 2015 - alle modifiche intervenute nella legislazione provinciale in materia urbanistica, in particolare con l'entrata in vigore della L.p. 4 agosto 2015, n. 15 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di esecuzione della medesima emanato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

Va sottolineato che, trattandosi di variante al PRG di tipo non sostanziale, ogni modifica alle Norme non altera comunque il contenuto strettamente prescrittivo o di indirizzo dei singoli articoli, fatti salvi evidentemente gli aggiornamenti imposti dalla legislazione sovraordinata.

In linea generale **l'adeguamento normativo** è stato condotto secondo i seguenti criteri:

- Dal testo vigente sono stati stralciati i riferimenti a norme legislative non più in vigore, aggiornando le Norme rispetto non solo alla L.p. 15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ma anche alla Carta di sintesi della pericolosità, alla legislazione in materia di tutela delle acque, dei beni culturali ed archeologici, delle aree protette ecc.
- In conformità ai principi di semplificazione e non duplicazione delle norme di cui all'art. 17, comma 6 della L.p. 15/2015, la revisione ha comportato un "alleggerimento" della disciplina stabilita da diversi articoli, per la quale viene fatto mero rinvio alla normativa sovraordinata; è ad esempio il caso della disciplina in materia di distanze, di spazi di parcheggio, dell'attività edilizia nelle aree agricole e nelle fasce di rispetto ecc.
- Introducendo come parametro di riferimento per la capacità edificatoria e quindi per l'indice di utilizzazione fondiaria U_f la Superficie utile netta S_{un} e l'altezza per le aree prevalentemente residenziali espressa in numero di piani fuori terra, l'adeguamento delle Norme di Attuazione ha comportato la modifica a cascata di un numero significativo di articoli. I criteri che hanno condotto alla determinazione dell'indice di utilizzazione fondiaria U_f ed al numero massimo di piani fuori terra sono esposti in altro apposito paragrafo.
- Le Norme sono state adeguate alla L.p. 15/2015 e al Regolamento urbanistico provinciale riguardo alle definizioni, ai metodi di misurazione delle costruzioni e ad altre disposizioni riguardanti ad esempio le costruzioni accessorie, le categorie di intervento sugli edifici, i piani attuativi ecc.
- Le Norme di Attuazione sono state anche adeguate al Piano stralcio delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale del PTC della Valle di Sole, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1003 del 23 giugno 2017.

Oltre agli adeguamenti normativi descritti, la struttura stessa delle Norme di Attuazione è stata totalmente rivista, mediante una radicale **riorganizzazione dell'articolato** condotta secondo i seguenti criteri:

- In linea generale l'articolato è stato riordinato assumendo come riferimento e criterio-guida la Legenda standard per gli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale, allegata alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1277 del 22 luglio 2016. Ciò ha comportato lo spostamento (e conseguente rinumerazione) di molti articoli che nel testo vigente, anche per effetto di modifiche ed integrazioni avvenute nel tempo, non trovavano corretta collocazione dal punto di vista della coerente organizzazione delle aree tematiche e dei singoli tematismi. Con la riorganizzazione è stato anche possibile stralciare definitivamente dal testo articoli contrassegnati dalla dizione "Abrogato", ed nel contempo evitare l'introduzione di articoli bis o tris. La riorganizzazione delle Norme ha implicato un'analoga operazione sulla legenda della cartografia di Piano, in modo da ottenere la necessaria rispondenza fra i due elementi.
- L'epigrafe (titolo) di molti articoli è stata modificata, in coerenza con la nomenclatura utilizzata dagli strumenti urbanistici sovraordinati (ad es. l'art. "Costruzione di legnaie" diventa "Costruzioni accessorie"), oppure adottando la medesima nomenclatura utilizzata dalla Legenda standard provinciale (ad es. l'art. "Aree boschive e forestali" diventa "Aree a bosco").
- Alcuni articoli sono stati stralciati, in quanto il relativo contenuto è stato assorbito in altri articoli (es. l'art. 50 "Deroghe" delle Norme vigenti è stato integrato come comma 3 nell'art. 1 del testo di variante), oppure perché il contenuto è ridondante o ripetitivo rispetto al contenuto di altri articoli (ad es. l'art. 6 "Piano Generale degli Insediamenti Storici" delle Norme vigenti); altri articoli sono stati stralciati, in quanto privi di riscontro cartografico e relativo shapefile, come ad esempio l'art. 49 delle Norme di Attuazione vigenti "Depuratori".
- Molti articoli sono stati introdotti ex novo, generalmente a seguito di disposizioni legislative sopravvenute successivamente all'entrata in vigore del PRG (ad es. l'art. 23 "Vincolo di inedificabilità decennale delle aree"), oppure come articoli introduttivi di aree tematiche con disposizioni/prescrizioni di carattere generale che evitano norme di identico tenore reiterate nei singoli articoli (ad es. art. 35 "Norme generali per le aree agricole"), oppure ancora per disciplinare tematismi presenti in cartografia ma non nelle Norme (ad es. art. 54 "Piste ciclabili"), oppure infine per disciplinare separatamente ai fini di maggiore chiarezza temi in precedenza inglobati in altri argomenti (ad es. art. 6 "Disposizioni in materia di distanze", introdotto per separare la disciplina in materia di distanze inglobata nel testo vigente nell'art. 4 "Indici urbanistico-edilizi: definizioni generali").
- Altri articoli ancora sono stati inseriti ex novo per colmare lacune normative (è il caso ad esempio delle Zone a Protezione Speciale e Zone Speciali di Conservazione).

- Nei casi di compresenza di fattispecie diverse all'interno dello stesso articolo, queste sono state separate, come avvenuto ad esempio per l'articolo vigente 56 quater "Inquinamento acustico ed elettromagnetico", che è stato suddiviso nei due distinti articoli "Tutela dall'inquinamento acustico" ed "Elettrodotti e fasce di rispetto elettrodotto".
- Cenno a parte va fatto per la disciplina delle aree agricole, normate nell'articolato vigente in maniera piuttosto confusa, probabilmente a causa di aggiornamenti che si sono sovrapposti in tempi diversi e in maniera disorganica rispetto alla versione originaria del PRG. Al fine di accorpare norme sparse in modo ripetitivo in diversi articoli, è stato introdotto il già citato articolo 35 "Norme generali per le aree agricole", che sostanzialmente ricomprende le disposizioni per l'attività edilizia nelle aree agricole, i criteri di inserimento paesaggistico dei manufatti ammessi e le modalità di intervento sugli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi dall'attività agricola. In tal modo è stato possibile stralciare molti articoli dal contenuto ridondante, talvolta incoerente rispetto alla normativa sovraordinata e con verbosi richiami letterali alle disposizioni provinciali (in particolare per le aree agricole del PUP). Inoltre le "Aree agricole di interesse primario" E101_P, in quanto tematismo residuale secondo la Legenda standard, sono state sostituite dalle "Aree agricole pregiate di rilevanza locale" E109_P. Parallelamente, la stessa operazione è stata eseguita anche relativamente alla cartografia di piano.
- il PRG vigente localizza 1 piano attuativo a fini generali e 4 piani attuativi a fini speciali (art. 51) individuati cartograficamente rispettivamente con shp Z501_P e Z502_P, residuali secondo la Legenda standard. In adeguamento all'art. 50 della L.p 15/2015, tali piani sono stati ridenominati "Piani di riqualificazione urbana" e ad essi, in coerenza con la Legenda standard, in cartografia è stato assegnato lo shp Z512_P, con etichetta RU e numerazione progressiva. I piani sono stati poi accorpati in una specifica area tematica (Titolo IV – Piani di riqualificazione urbana).
In ogni caso i contenuti dei singoli piani attuativi sono rimasti invariati rispetto alle norme vigenti.
- Ritenendo l'Amministrazione comunale superate le previsioni del piano attuativo RU 2 – Ossana (ex P.A.F.S. 1 – "Zona scuola materna ad ovest del castello" nel testo vigente), questo è stato stralciato, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, lett. j bis) della L.p. 15/2015 (varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi). L'area, in coerenza con lo stato effettivo dei luoghi, ha assunto in parte la destinazione urbanistica di area per attrezzature e servizi pubblici (municipio), in parte area agricola.

CONVERSIONE DEGLI INDICI EDILIZI

Ai sensi delle disposizioni della L.P. 15/2015 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di attuazione (art. 104, comma 2 bis), la variante al PRG provvede a convertire gli indici edilizi stabiliti dallo strumento di pianificazione in Superficie utile netta Sun e definire l'altezza degli edifici, per le aree prevalentemente destinate alla residenza, in numero di piani.

Per quanto riguarda la Sun, considerato che il PRG in vigore esprime l'indice di fabbricabilità in mc edificabili su mq di superficie fondiaria [mc/mq], in via preliminare si è reso necessario determinare i rapporti di conversione tra l'indice di fabbricabilità basato sul volume e il nuovo indice di riferimento basato sulla Sun.

Per l'altezza dei fabbricati, si tratta di passare per le aree prevalentemente residenziali da una misura basata sull'altezza in metri secondo le definizioni del vigente PRG, all'altezza misurata in numero di piani, nei limiti stabiliti dall'altezza massima del fronte e a 1/2 di falda.

Criteri di conversione dell'indice di utilizzazione fondiaria U_f e dell'altezza degli edifici in numero di piani per le aree residenziali

Il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, all'art. 3, comma 5, lett. h definisce l'Indice di utilizzazione fondiaria U_f come il rapporto fra la Superficie utile netta Sun e la Superficie fondiaria S_f , in sintesi $U_f = Sun/S_f$ [mq/mq].

Per la determinazione del rapporto di conversione tra indice basato sul volume e indice basato sulla Sun si è assunto come termine di confronto il seguente calcolo su un edificio-tipo (con arrotondamenti all'unità):

- Superficie lotto = 1.000 mq
- Indice edificatorio = 1,50 mc/mq (indice stabilito per l'edilizia residenziale di completamento di tipo Bb e Bc e di nuovo impianto di tipo Cb e Cc dagli art. 20 e 21 delle NdA del PRG vigente)
- Volume urbanistico edificabile = 1.500 mc

Considerando un'altezza di interpiano pari a 2,80 m (altezza netta utile interna 2,40 + spessore solaio 0,40 m) si ha:

$$1.500 \text{ mc} / 2,80 \text{ m} = 536 \text{ mq Superficie utile lorda Sul}$$

Assumendo come dato di fatto che la gran parte dell'edilizia residenziale di recente espansione della zona è del tipo mono-bifamiliare ed in misura decisamente inferiore è del tipo a palazzine di medio-piccole dimensioni (4-6 appartamenti), da comparazioni effettuate su edifici esistenti di recente realizzazione si ha un'incidenza percentuale del volume netto, calcolato come da definizione del Regolamento urbanistico-edilizio, rispetto al volume lordo (e quindi mediamente tra Sun/Sul) compresa tra 76%-90%. Seguendo l'esempio precedente e differenziando per tipologie, con un lotto di 1000 mq si ha la seguente tabella:

TIPOLOGIA	INDICE mc/mq	VOL lordo mc	VOL netto mc	INCIDENZA% VOL netto/ VOL lordo	ALTEZZA INTERPIANO	Sul mq	Sun mq	COEFFICIENTE DI TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	Uf Indice mc/mq x Coefficiente di trasposizione
Monofam.	1,5	1500	1350	90%	2,80 m	536	482	0,32	0,48
Bifamiliare	1,5	1500	1245	83%	2,80 m	536	445	0,30	0,45
Palazzina 4-6 appart.	1,5	1500	1140	76%	2,80 m	536	410	0,27	0,40

Applicando ai calcoli in tabella l'indice edificatorio di 1,00 mc/mq (indice stabilito per l'edilizia residenziale di completamento di tipo Ba e di nuovo Impianto di tipo Ca dagli art. 20 e 21 delle NdA del PRG vigente) e di 2,00 mc/mq (indice stabilito per l'edilizia residenziale di completamento di tipo Bd e di nuovo impianto di tipo Cd), per la legge della proporzionalità ne derivano coefficienti di trasposizione esattamente uguali.

Tenuto conto dell'interpretazione corrente che ravvisa nell'introduzione dell'indice di edificabilità basato sulla Sun la volontà del legislatore di procedere in direzione della semplificazione normativa e della densificazione delle aree edificate o già destinate dai PRG all'espansione edilizia nell'ottica della riduzione del consumo di suolo, qui si assume come indice unico Uf per l'edilizia residenziale il valore medio risultante dalle precedenti tabelle con:

Incidenza media Sun/Sul = 83%

Coefficiente di trasposizione medio 0,30

Uf = Sun/Sf = 0,45, valore di conversione dall'indice Vol/Sf = 1,5 mc/mq

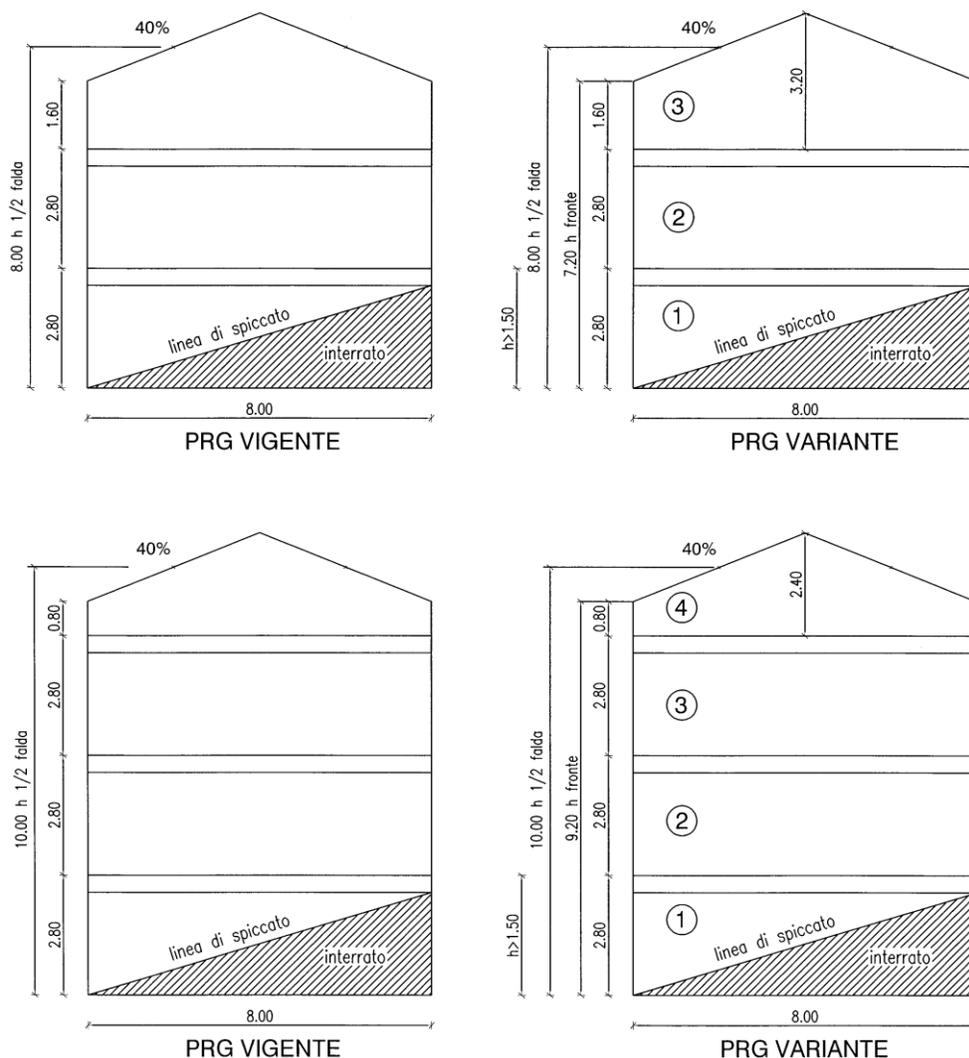
Per la conversione degli altri indici volumetrici previsti dalle Norme di Attuazione, basta moltiplicare il relativo valore per il Coefficiente di trasposizione medio 0,30. Ad esempio all'indice volumetrico di 2,00 mc/mq stabilito dal PRG vigente per le aree per l'edilizia residenziale di completamento di tipo Bd e di nuovo impianto di tipo Cd corrisponde un indice Uf pari a $2,00 \times 0,30 = 0,60$ mq/mq.

Riguardo all'altezza degli edifici, l'art. 4 delle Norme di Attuazione del PRG in vigore, per la definizione dell'altezza H dell'edificio, rinvia all'art. 2, comma 2, lett. a), dell'Allegato 1 alla Deliberazione della G.P. n. 2023 del 3 settembre 2010, analoga a quella riportata all'art. 3, comma 6, lett. h), del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale per l'altezza H misurata in metri attualmente in vigore.

Le Norme di Attuazione stabiliscono l'altezza massima degli edifici per le aree residenziali nelle misure seguenti:

- 8,00 m per le aree residenziali di completamento di tipo Ba e Bb e per le aree residenziali di nuovo impianto di tipo Ca e Cb;
- 10,00 m per le aree residenziali di completamento di tipo Bc e Bd e per le aree residenziali di nuovo impianto di tipo Cc e Cd.

Applicando con un semplice schema grafico (vedi figura seguente) i valori sopra indicati ad un edificio di pianta quadrata avente lato di 8,00 m, altezza interpiano 2,80 m e pendenza del tetto 40%, convertendo le altezze fuori terra in numero di piani secondo la definizione di cui all'art. 3, comma 6, lett. h, del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ne consegue che per gli edifici la cui altezza massima è stabilita dal vigente PRG in 8,00 m corrisponde un'altezza massima Hp di n. 3 piani ed un'altezza di controllo del fronte pari a 7,20 m, mentre per gli edifici la cui altezza massima è stabilita dal vigente PRG in 10,00 m corrisponde un'altezza massima Hp di n. 3 piani ed un'altezza di controllo del fronte pari a 9,20 m.



Per l'edilizia residenziale (utilizzando la nomenclatura delle NdA di variante) si ha quindi la seguente tabella di conversione riassuntiva:

TABELLA DI CONVERSIONE INDICI PER LE AREE RESIDENZIALI

ZONA PRG	INDICE IFF mc/mq	COEFFICIENTE TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	INDICE Uf mq/mq	N. PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA DEL FRONTE m	ALTEZZA MASSIMA m
- Aree residenziali di completamento Ba - Aree residenziali di nuova espansione con PL Ca	1,00	0,30	0,30	3	7,20	8,00
- Aree residenziali di completamento Bb - Aree residenziali di nuova espansione con PL Cb	1,50	0,30	0,45	3	7,20	8,00
- Aree residenziali di completamento Bc - Aree residenziali di nuova espansione con PLm Cc	1,50	0,30	0,45	4	9,20	10,00
- Aree residenziali di completamento Bd	2,00	0,30	0,60	4	9,20	10,00

Si evidenzia che, sia riguardo all'indice Uf che alle altezze massime, i valori risultanti dalla tabella sono del tutto equiparabili a quelli dei centri abitati più prossimi che presentano analoghe caratteristiche insediative, demografiche e socio-economiche, come i comuni di Mezzana e Pellizzano.

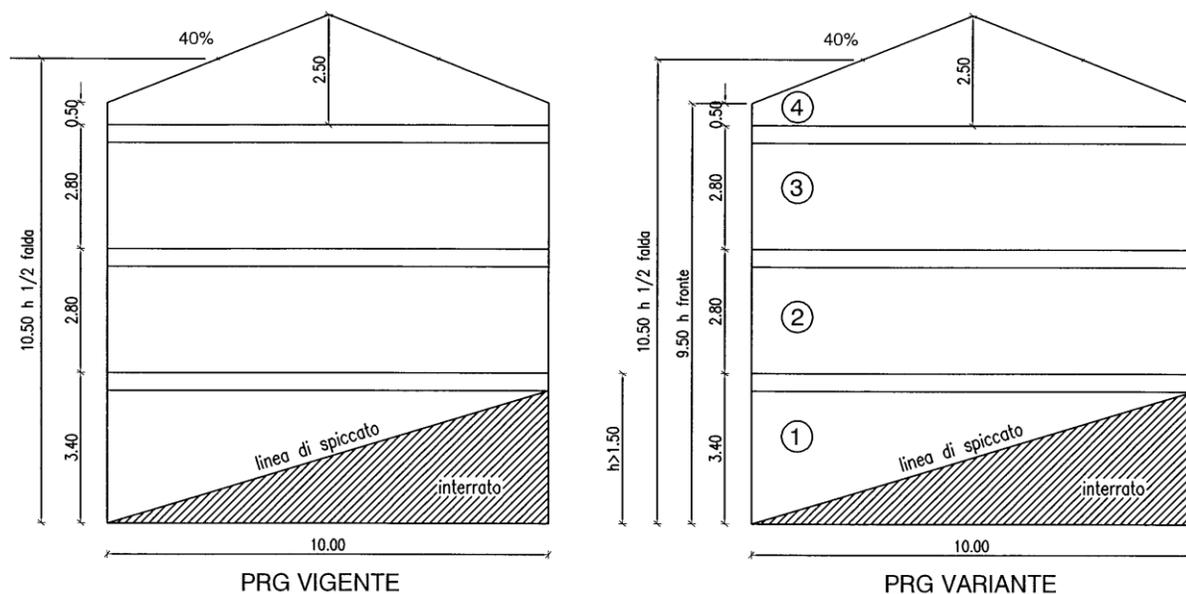
Criteri di conversione dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf e dell'altezza degli edifici in numero di piani per le aree alberghiere

Per le aree alberghiere, la determinazione del rapporto di conversione tra l'indice di fabbricabilità basato sul volume e quello basato sulla Sun non si discosta in linea teorica rispetto a quanto argomentato per le aree residenziali, presentando tuttavia due significative differenze:

- negli edifici alberghieri, caratterizzati in genere da notevole volume urbanistico e superficie utile lorda, si riscontra una più bassa incidenza delle murature perimetrali sulla Sul;
- negli edifici alberghieri le scale e i vani ascensore, non essendo considerati spazi comuni, vanno compresi nel computo della Sun andando perciò ad incrementare ulteriormente il rapporto Sun/Sul.

Pertanto, per la conversione dell'indice U_f dal parametro volume a Superficie utile netta Sun, si assume come Coefficiente di trasposizione medio il valore 0,32, leggermente superiore rispetto a quello adottato per l'edilizia residenziale. Per ragioni di semplificazione normativa e nell'ottica della riduzione del consumo di suolo l'indice U_f risultante dai calcoli aritmetici è stato arrotondato al multiplo di 5 superiore; in questo modo l'indice per l'unica area alberghiera presente sul territorio comunale (di tipo G secondo la cartografia e le Nda vigenti) è stato arrotondato da 0,77 a 0,80 mq/mq.

Per quanto riguarda l'altezza, per le Aree alberghiere di nuova formazione di tipo G il PRG vigente stabilisce un'altezza massima di 10,50 m. La conversione dell'altezza in numero di piani è stata determinata, analogamente alle aree residenziali, applicando tale valore ad un semplice schema grafico (vedi figura seguente) raffigurante un edificio di pianta quadrata con lato di 10,00 m (tenendo conto che tendenzialmente la superficie planimetrica dei corpi di fabbrica alberghieri è maggiore rispetto a quelli residenziali) e fissando un'altezza netta del piano terreno di 3,00 m (dove solitamente si trovano gli spazi comuni come reception, hall, sala ristorante ecc.) ed un'altezza interpiano di 2,80 m. Ne risulta un numero massimo di 4 piani e un'altezza di controllo del fronte pari a 9,50 m.



Per le Aree alberghiere si ha quindi la seguente tabella di conversione riassuntiva:

TABELLA DI CONVERSIONE INDICI PER LE AREE ALBERGHIERE

ZONA PRG	INDICE IFF mc/mq	COEFFICIENTE TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	INDICE U_f mq/mq	N. PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA DEL FRONTE m	ALTEZZA MASSIMA m
Aree alberghiere	2,40	0,32	0,80	4	9,50	10,50

Volume assegnato in forma puntuale

La conversione in Sun del volume assegnato dal PRG vigente in forma puntuale avviene, come per l'edilizia residenziale, applicando il Coefficiente di trasposizione 0,30 secondo la formula $\text{Sun}/\text{Vol lordo} = 0,30$. Così, ad esempio, un volume di massimo 150 mc ammesso per i locali di ristoro e di servizio nelle Aree per attrezzature sportive equivale a:

$400 \times 0,30 = 45 \text{ mq di Sun}$.

CARTA DI SINTESI GEOLOGICA

Con deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020 la Provincia Autonoma di Trento ha approvato la nuova “Carta di sintesi della pericolosità (CSP)”.

Con la medesima delibera ha approvato il documento di “Indicazioni e precisazioni per l’applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate medie o basse e le aree con altri tipi di penalità”, rivisto rispetto alla versione vigente sulla base della prima applicazione del predetto stralcio della Carta di sintesi della pericolosità.

A tali disposizioni vanno adeguate e verificate tutte le soluzioni insediative in essere e future e quindi la relativa cartografia di piano viene di fatto superata e abbandonata.

Data la sostanziale diminuzione di carico urbanistico, dovuta alla rinuncia dell’edificabilità delle aree di seguito elencate nella tabella riassuntiva delle varianti introdotte, si ritiene che la verifica della compatibilità della presente variante con la Carta di sintesi della Pericolosità, possa essere rimandata alla prossima imminente proposta di variante.

VERIFICHE AI SENSI DELLA L.p. 6/2015 – LEGGE PROVINCIALE SUGLI USI CIVICI

Nella presente variante al PRG del Comune di Ossana non risultano beni gravati da USO CIVICO.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ RENDICONTAZIONE URBANISTICA - VAS

La valutazione dei piani è prevista dall’art. 20 della L.p. 15/2015 e dal D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg., come modificato dal D.P.P 24 novembre 2009, n. 29-31 Leg., i quali stabiliscono che i PRG, nonché le relative varianti qualora possano avere effetti significativi sull’ambiente, sono sottoposti a rendicontazione urbanistica con l’obiettivo di verificare la coerenza rispetto al quadro di riferimento delineato dai piani sovraordinati: il Piano Territoriale di Comunità e il Piano Urbanistico Provinciale.

La presente Variante al PRG di Malé, consistendo essenzialmente nel mero adeguamento normativo e cartografico alle modifiche intervenute nella legislazione provinciale in materia di urbanistica e nell’introduzione di varianti puntuali ai fini dello stralcio di aree destinate all’insediamento ai sensi dell’art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015 o lo stralcio di previsioni che comportano vincoli preordinati all’espropriazione, non ha caratteristiche tali da produrre effetti significativi sull’ambiente e risulta sostanzialmente coerente con gli obiettivi e le strategie del PUP e del PTC.

Si ritiene pertanto che la Variante non sia soggetta a procedimento di valutazione strategica o rendicontazione urbanistica.

OSSANA, agosto 2024

