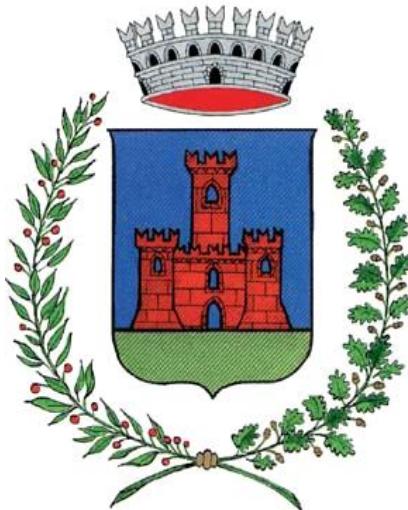


# COMUNE di OSSANA



## PIANO REGOLATORE GENERALE di OSSANA

REDATTO COME DA STANDARD PAT  
D.G.P. 2129 d.d. 22.08.2008

## VARIANTE PUNTUALE

PER OPERE PUBBLICHE

ART. 39 comma b L.P. 15 d.d. 04/08/2015

1

## RELAZIONE

OSSANA, 20 ottobre 2019

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
Dott. Arch. ITALO BERTOLINI  
INSCRIZIONE ALBO N° 208

STUDIO TECNICO  
dott. arch. Italo Bertolini

38020 MONCLASSICO (TN) Via di Fassa, 37 D tel 0463 900140 fax 0463 446457  
e-mail: [italo.bertolini@tin.it](mailto:italo.bertolini@tin.it) [italo.bertolini@archiworldpec.it](mailto:italo.bertolini@archiworldpec.it) Cod. Fisc. BRTLT51B17 D302F

collaboratore dott.arch. Demis Giuliani

cell. 338 8874462  
P.IVA 0000944888

## Sommario

Premessa	3
Inquadramento territoriale del comune di Ossana.	4
Inquadramento della variante puntuale.	5
Obiettivi della variante puntuale.	6
Prg in vigore.	12
La previsione della variante puntuale.	19
Valutazione delle soluzioni alternative.	20
Conclusioni	21

## Premessa

Il Comune di Ossana intende realizzare un'area ricreativa sportiva all'aperto in prossimità della centrale idroelettrica di Cusiano, alla confluenza del torrente Vermigliana, che scende dal passo Tonale, nel torrente Noce che percorre la Val di Pejo prima di immettersi nel bacino locale della Val di Sole.

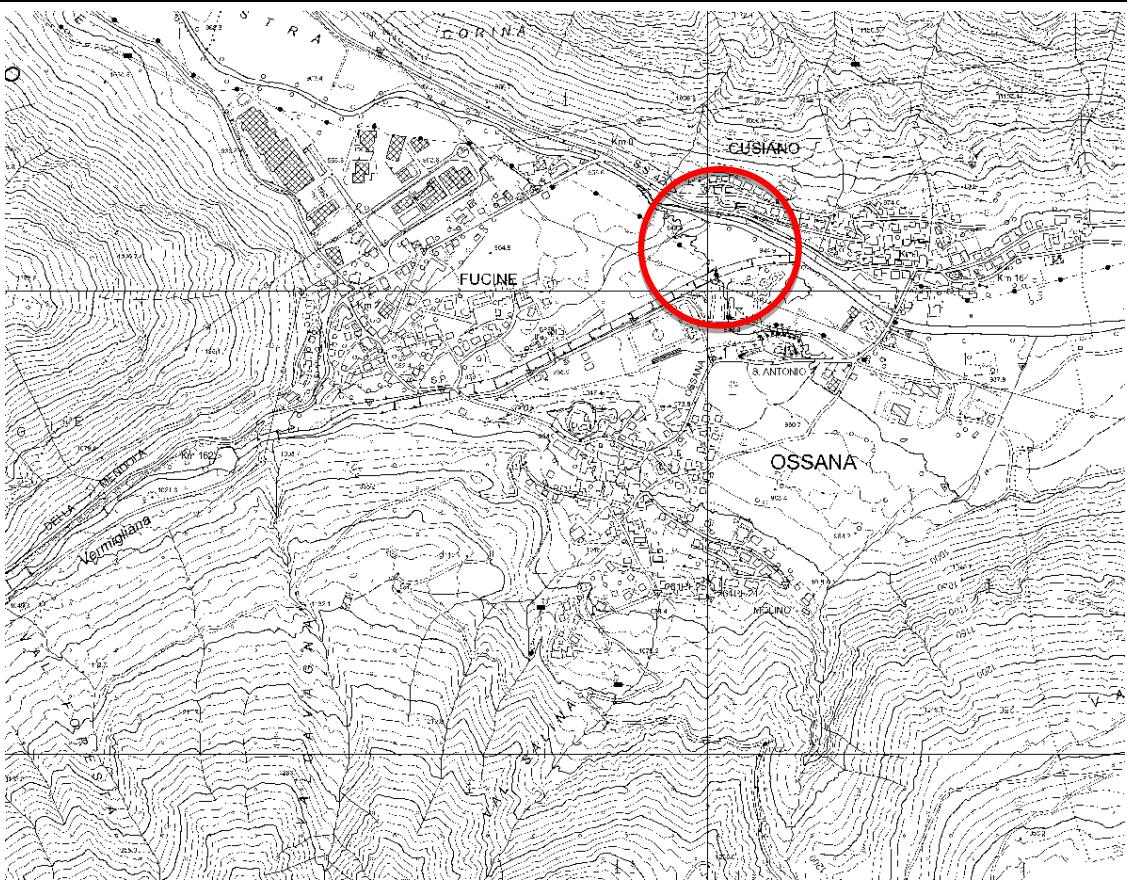
Nel triangolo compreso fra i due corsi d'acqua è già presente una stazione per la produzione di energia elettrica e sono previste ulteriori opere di integrazione di tale attività.

Data l'esistenza, in prossimità alla suddetta confluenza, di una zona a destinazione attività sportiva per canoa e rafting, operante già da svariati anni, al fine di completare ed integrare le strutture turistico sportive già presenti, l'amministrazione comunale, in sintonia con le richieste della locale struttura già operante, propone la realizzazione di un percorso per canoa kayak.

Tale manufatto, si può avvalere del percorso di re immissione delle acque di risulta del processo di produzione dell'energia elettrica, sfruttando l'estensione della zona in oggetto, opportunamente adattata mediante la creazione un greto artificiale, le cui caratteristiche idrauliche dovranno essere analizzate e precise in sede di progettazione esecutiva delle opere.

L'amministrazione intende ampliare l'offerta di strutture di questo tipo, poiché dal punto di vista turistico, possono costituire un'interessante attrazione, sicuramente a basso impatto ambientale dal punto di vista costruttivo, eco-sostenibile dal punto di vista della gestione e comunque complementare rispetto al circuito di rafting presente sul torrente Noce.

## Inquadramento territoriale del comune di Ossana.



Carta tecnica provinciale

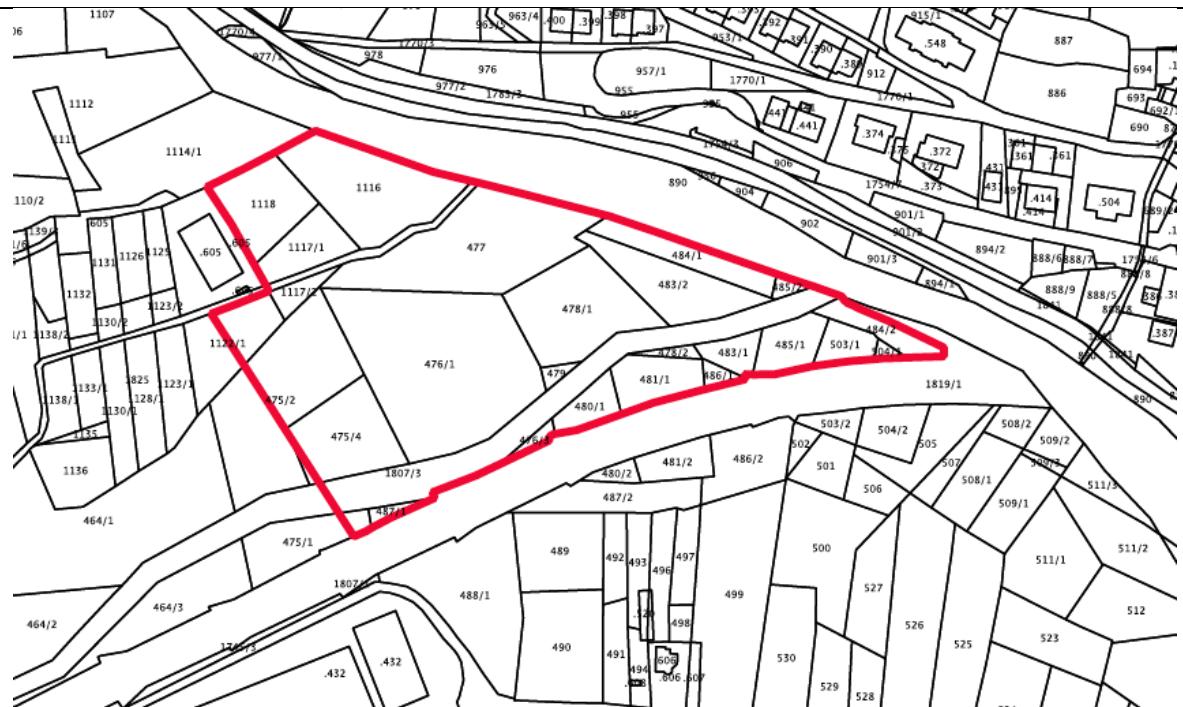


Ortofoto

## Inquadramento della variante puntuale.



## Inquadramento della variante



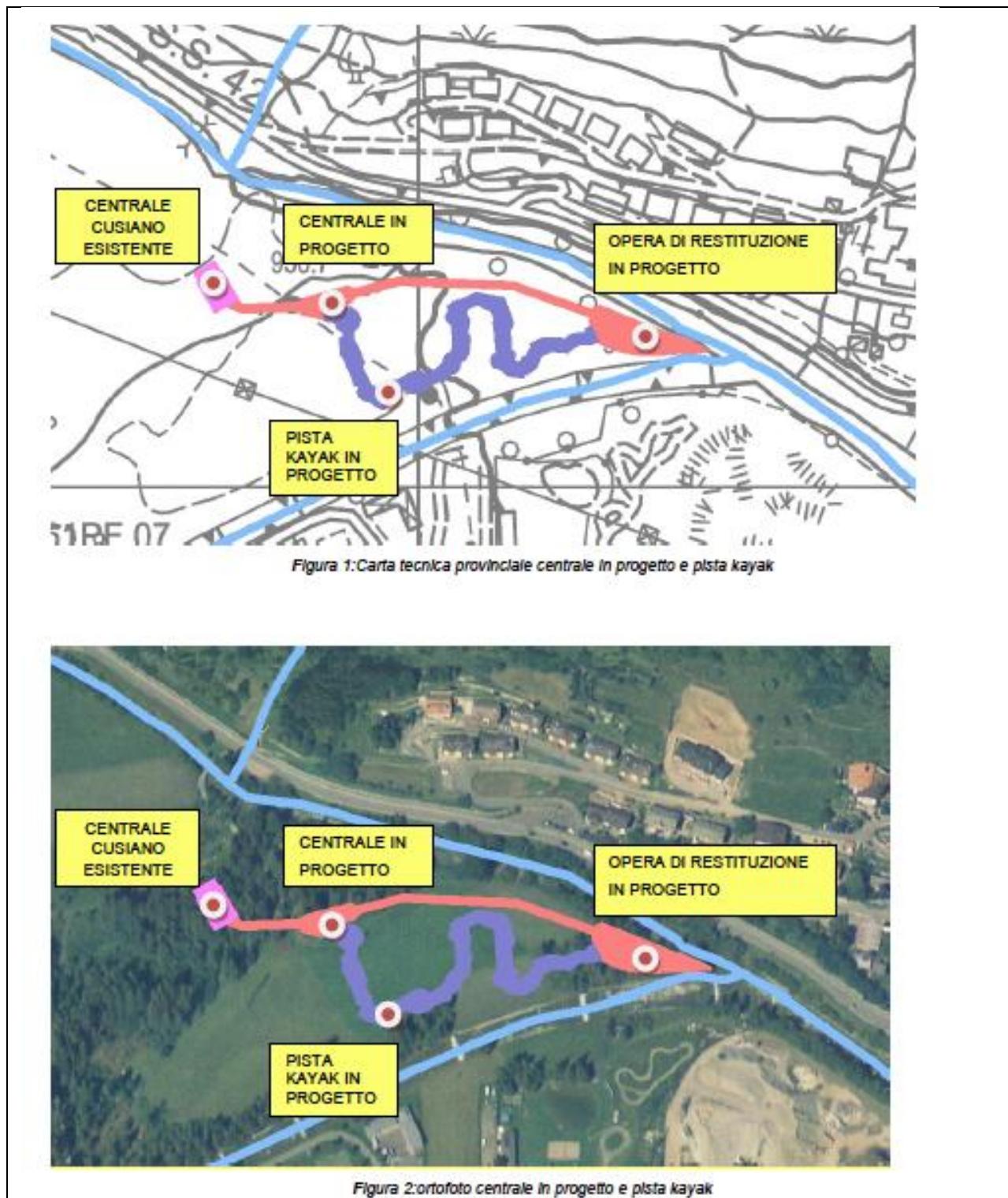
## Ingrandimento

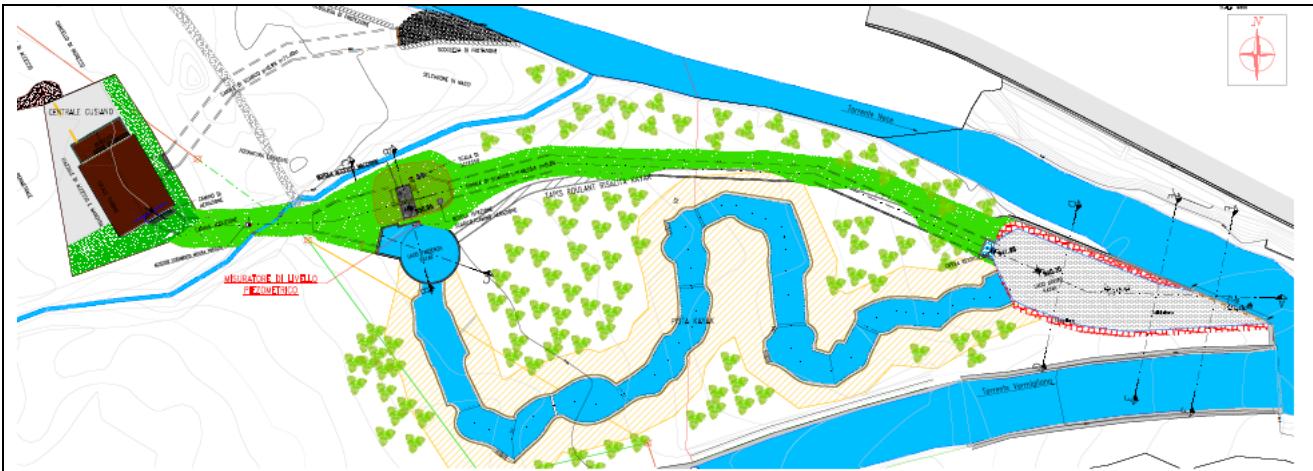
L'area misura circa 20.000 mq ed è circondata a nord dalle acque del torrente Noce e a sud del torrente Vermigliana.

## Obiettivi della variante puntuale.

La variante è inserita nel contesto del nuovo impianto idroelettrico realizzato sullo scarico della centrale di Cusiano nel Comune di Ossana.

Essa prevede la realizzazione del parco canoistico per kayak artificiale sullo scarico della centrale di proprietà della Alto Noce Srl.





Progetto dell'impianto di kayak previsto sullo scarico della centrale idroelettrica esistente di Cusiano.



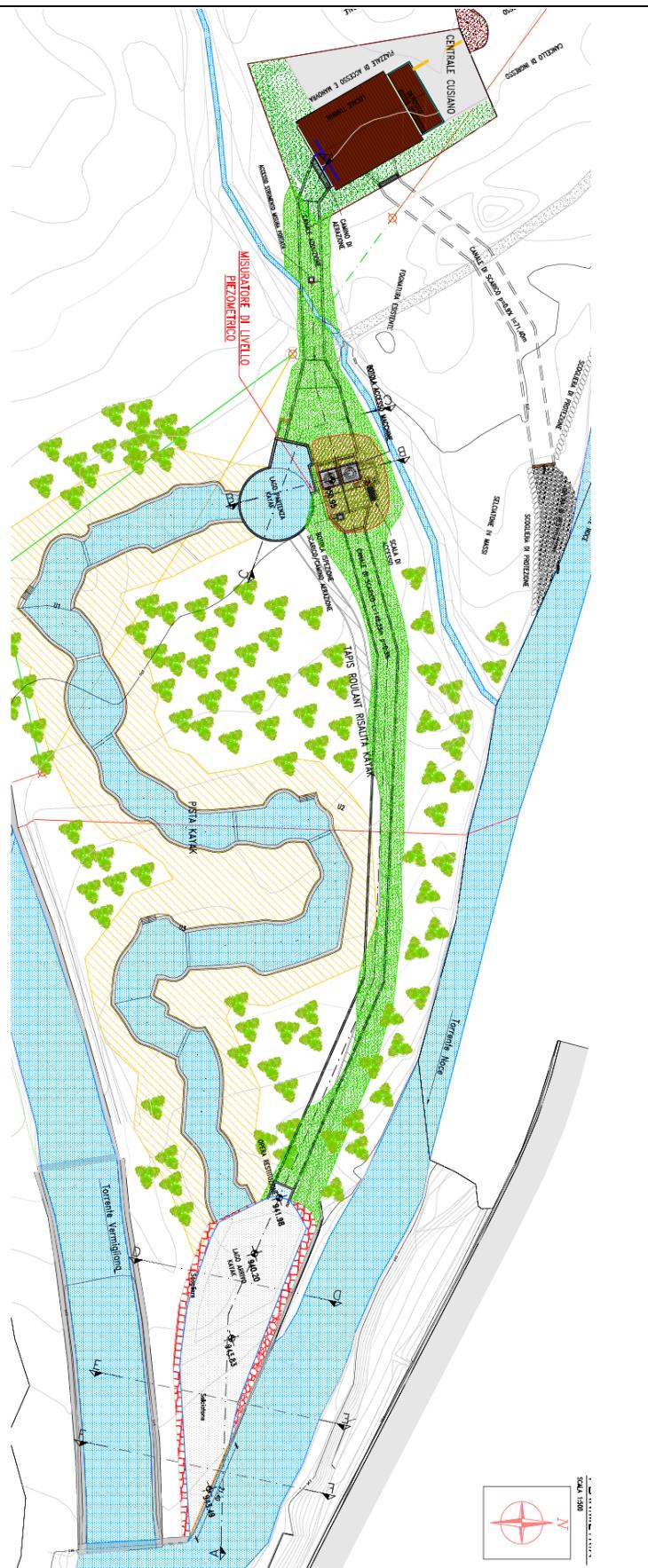
## *Area di imposta edificio centrale e lago di partenza impianto canoe/kayak*



*Area di imposta canale di scarico interrato*



*Confluenza fra torrente Noce e torrente Vermigliana*



## Progetto del percorso Kayak

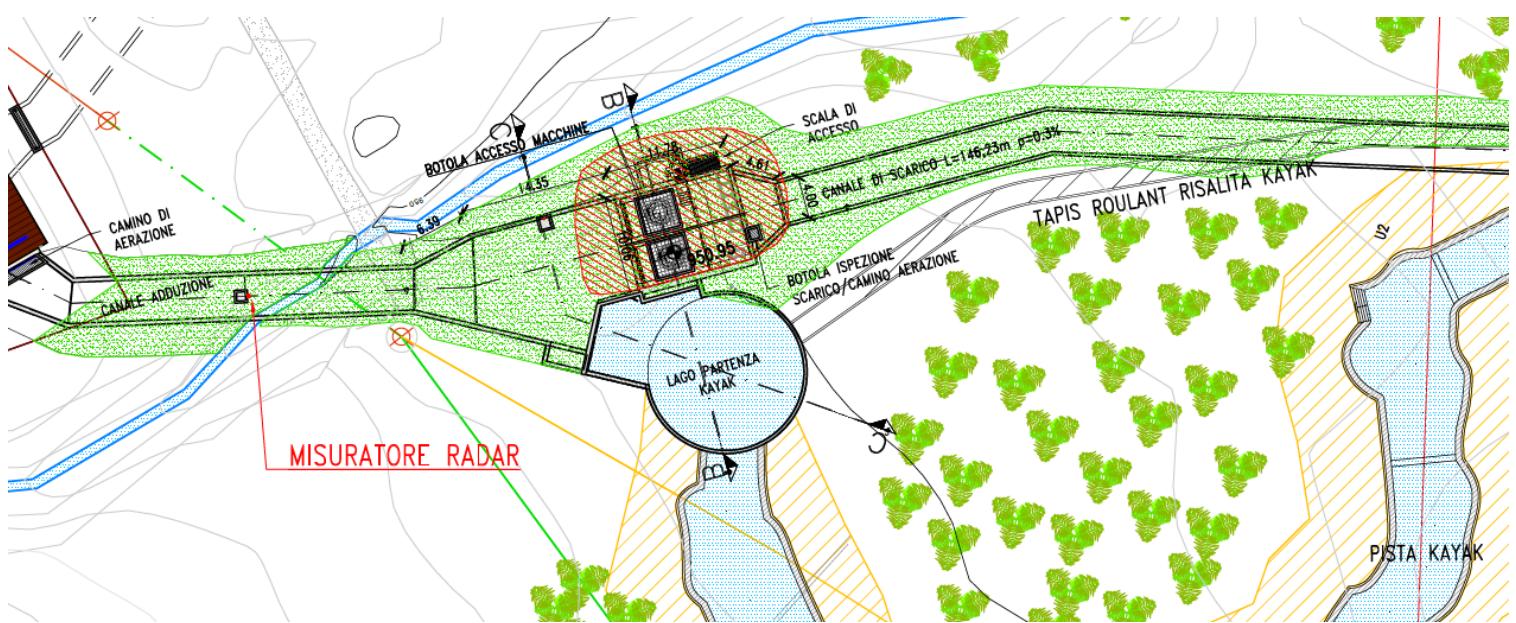


Figura 1

La partenza del percorso per kayak è posizionata su un bacino di raccolta circolare (figura 1) mentre la risalita è prevista con un tapis roulant. L'acqua, derivata dallo scarico della centrale esistente di Cusiano, è controllata da un piezometro (figura 2) e da un misuratore radar (figura 3); l'acqua si scarica infine nel torrente Noce.

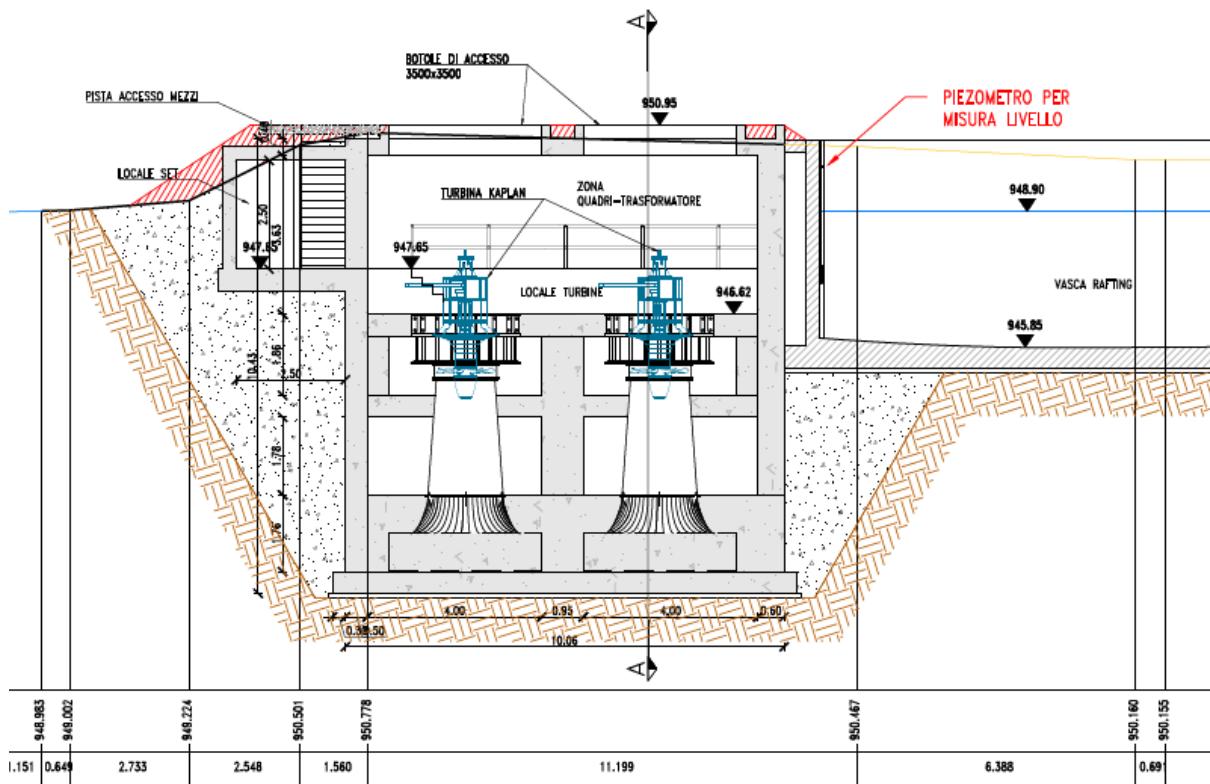
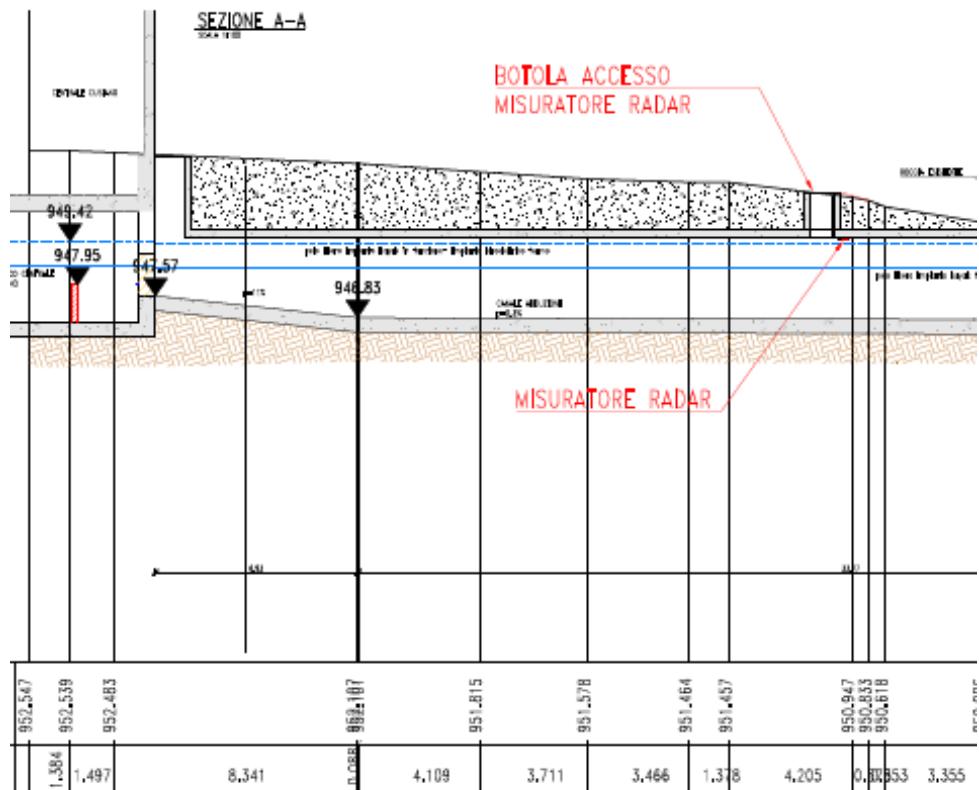
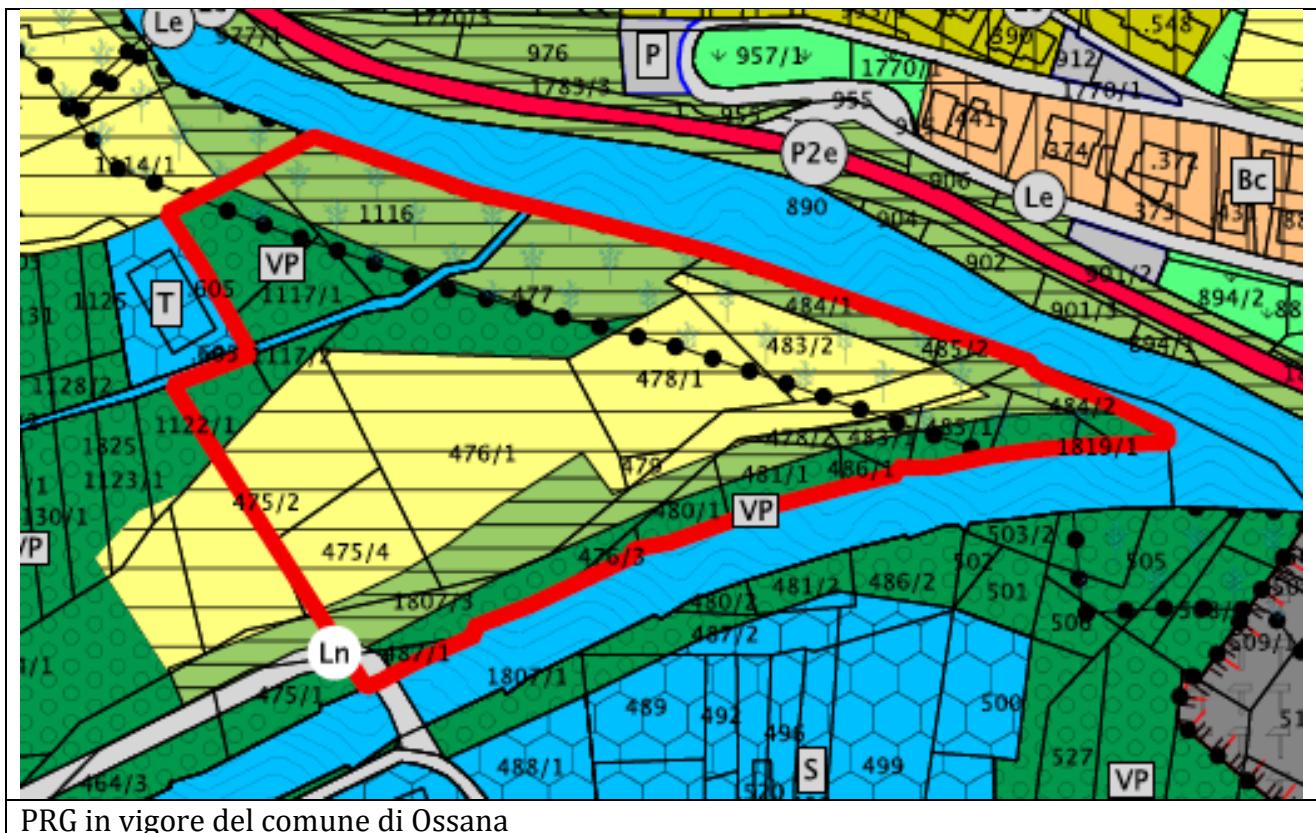


Figura 2



**Figura 3**

PRG in vigore.



N.B. L'Amministrazione di Ossana ha in corso una variante generale del PRG per adeguamento alla normativa e ridefinizione di alcune zone fra le quali figurano la conversione delle attuali aree agricole primarie E101 e secondarie E102 in aree agricole di rilevanza locale E110

L'area prevista per l'intervento comprende:

- area verde pubblico F301
- area agricola E103
- area agricola primaria E101
- area di protezione fluviale Z312

**Articoli interessati dalle norme di attuazione del PRG vigente:**

## **ART. 31**

### **AREE A VERDE PUBBLICO**

1. Le aree a verde pubblico possono comprendere giardini e parchi, aree attrezzate per il gioco e per spettacoli.
2. Nelle aree a verde pubblico:
  - a) non dovranno essere previste costruzioni fatta eccezione per strutture edilizie al servizio dell'area destinate a servizi igienici, ricovero attrezzi e modeste volumetrie a uso culturale, sociale, ristoro e intrattenimento;

- b) si dovranno mantenere gli elementi che concorrono a caratterizzare l'ambiente, e in particolare è vietato l'abbattimento di alberature, di siepi ed elementi naturalistici di particolare valore ambientale senza la comprovata necessità connessa alla manutenzione del patrimonio arboreo e in particolare il mantenimento di una fascia riparia inalterata in corrispondenza dei corsi d'acqua interferenti;
- c) almeno i 2/3 della superficie complessiva dovranno essere destinati a prato o alberatura.
- d) dovranno essere comunque osservate le norme di settore relative alle caratteristiche idrogeologiche dell'area interessata.
- e) Nelle zone relative alle varianti 13a e 13b non è permessa la realizzazione di alcun manufatto che possa compromettere la capacità di invaso della zona interessata.

## **ART. 37**

### **AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO**

Le aree agricole così come individuate nella cartografia del PRG, ricalcano la perimetrazione originale della cartografia in vigore fin dal 1978 (approvazione PUC C7) e non risultano in contrasto con la perimetrazione contenuta nella apposita tavola allegata alla variante PUP 2008, ma ne integrano le aree nel rispetto della naturalità esistente.

La materia è regolata agli artt. 37 e 38 della variante PUP 2008 e il PRG conserva comunque la regolamentazione in vigore quando non in antitesi con la norma di attuazione del PUP.

1) Sono aree agricole di interesse primario quelle dove per l'accertata qualità dei suoli, per le rese attuali e potenziali e per l'entità degli investimenti operati, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerati come esigenze di rilievo provinciale, anche ai fini di tutela ambientale anche secondo le prescrizioni contenute all'art. 37 del PUP..

2) Le aree agricole d'interesse primario sono individuate nella cartografia in scala 1:10.000 e 1:2.000 della cartografia del P.R.G.

3) Nelle aree predette possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali. Vi sono consentiti esclusivamente interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di:

- a) manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole e zootecniche con annesse eventuali attività di commercializzazione dei prodotti;
- b) con carattere di eccezionalità e nei soli casi di stretta connessione e d'inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi di cui alla lettera a), e in funzione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'azienda agricola e comunque previa autorizzazione da rilasciarsi secondo criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione della G.P., fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi

residenziali, sempre che il conduttore dell'impresa risulti iscritto all'Albo degli Imprenditori Agricoli - Sezione Prima.

4) Per l'edificazione in tali zone la concessione edilizia comunale è subordinata al possesso, da parte del richiedente, dei seguenti requisiti:

- a) essere iscritto all'Albo degli Imprenditori Agricoli della Provincia di Trento, Sezione Prima;
- b) avere la disponibilità di un lotto agricolo minimo di 20.000 mq., di cui almeno 10.000 in proprietà, formato da particelle fondiarie anche non contigue, purché siano ubicate nel territorio comprensoriale, risultino sulla base dei fogli di possesso terreni agrari (esclusi quindi i terreni qualificati come bosco, improduttivo, palude e stagno, zona edificata e sue pertinenze, ecc.) e siano all'interno di aree nelle quali gli strumenti urbanistici non prevedono destinazioni incompatibili con l'uso agricolo dei terreni.

a) la richiesta di concessione edilizia, nel caso in cui, ai sensi della lett. b) precedente, il richiedente non sia proprietario dell'intero lotto agricolo minimo, dovrà essere sottoscritta dai terzi proprietari.

5) Il rilascio delle concessioni concernenti la realizzazione delle opere di cui alle lettere a) e b) del comma 3 è subordinato al parere, in ordine alla congruità delle opere medesime rispetto alle esigenze dell'imprenditore agricolo e di quelle relative alla conduzione dei fondi, da esprimersi dall'organo provinciale competente di cui all'articolo 62 comma 9 della L.P. 1/2008 e succ. mod. ove necessario.

6) Per i medesimi fini, il Comune cui è rivolta la richiesta di concessione edilizia, dovrà preliminarmente provvedere all'accertamento presso gli altri comuni territorialmente interessati alle particelle fondiarie che concorrono alla formazione del lotto agricolo minimo, che tali particelle fondiarie siano suscettibili di essere computate per la realizzazione degli interventi programmati. Ai medesimi comuni territorialmente interessati dovrà essere poi data comunicazione dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, ai fini di iscrivere negli appositi registri comunali le particelle fondiarie che sono state utilizzate nel computo del lotto agricolo minimo.

7) Le caratteristiche delle zone agricole specializzate sono le seguenti:

- a) Lotto agricolo minimo : mq 20.000
- b) Lotto minimo di proprietà in area agricola d'interesse primario sul quale si intende costruire il fabbricato o complesso di fabbricati rurali: mq 1.500
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria massima, da calcolarsi sulla superficie del lotto agricolo disponibile:

per fabbricati destinati alla conduzione aziendale, stalle, fienili, etc.: mc/mq 0,10

- d) La parte di volume da adibire ad abitazione del conduttore non potrà eccedere i 400 mc.
- e) Altezza massima : ml 8.00
- f) Altezza massima nel caso di fienili sovrapposti alla stalla: ml 10.00
- g) Distanza minima dal confine del lotto ml 5.00

h) Distanza dalle strade : valgono le norme indicate negli artt. 45-46.

8) Per gli edifici costruiti in tali aree dopo l'adozione del P.R.G. (07.12.1975) è vietato il cambio di destinazione d'uso.

9) Nelle aree agricole di cui al presente articolo è ammesso il riuso dei rustici, degli edifici rurali e produttivi esistenti, non più utilizzati a fini agricoli (malghe, opifici, mulini, baite e simili) al fine della conservazione della memoria storica e del rapporto ambientale spazio aperto-spazio costruito.

In tali immobili, allo scopo di permettere miglioramenti igienici e distributivi sono ammessi interventi, fino alla ristrutturazione edilizia con conseguente variazione della destinazione d'uso.

10) La ristrutturazione edilizia può portare alla realizzazione di un numero di unità abitative superiore di un'unità rispetto a quelle esistenti originariamente.

11) La ristrutturazione degli annessi agricoli produttivi può portare alla realizzazione di due unità abitative per costruzione ristrutturata. (art. 37 PUP e art. 38 DPP 18-50/Leg-2011)

12) Gli interventi dovranno rispettare la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto.

13) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C.. (07.12.1975) e che non siano compresi nel P.G.I.S., è consentita l'aggiunta di una percentuale volumetrica supplementare non superiore al 15% del volume esistente a tale data, dalla quale dovranno essere detratti gli ampliamenti autorizzati successivamente da utilizzarsi una sola volta in aderenza al fabbricato preesistente.

In tali immobili, allo scopo di permettere miglioramenti igienici e distributivi sono ammessi interventi, fino alla ristrutturazione edilizia con conseguente variazione della destinazione d'uso, secondo quanto disposto dall'art. 61 della L.P. 1/2008 e dalla D.G.P. n° 611 dd.

22.03.2002.

14) E' consentita la costruzione di serre anche con opere murarie stabilmente infisse al suolo e il cui uso non è legato al periodo di coltura. Il volume di tali serre non viene computato ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità. Qualora il lotto su cui avviene tale edificazione confini con una zona residenziale o mista, dovrà essere rispettata, da tale confine, una distanza minima di ml. 5,00.

Per quanto non previsto dal presente comma, si fa riferimento all'art. 5 del D.P.P. n° 8-40/Leg del 8 marzo 2010 e succ. mod.

15) Per la costruzione di strutture per gli allevamenti di tipo minore (pollame, ecc.) il lotto agricolo minimo è ridotto a mq. 8.000 (a disposizione) con indice di fabbricabilità mc./mq. 0,20.

16) Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme della PARTE II - Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale.

## ART. 38 bis

### AREE AGRICOLE PUP

Per le aree codificate in cartografia vale in prima istanza quanto disposto all'art 37 del PUP e succ mod.

1. *Le aree agricole sono individuate nella tavola del sistema insediativo e reti infrastrutturali.*
2. *I piani territoriali delle comunità possono precisare i perimetri delle aree agricole sulla base di ulteriori analisi e valutazioni della qualità e della potenzialità dei suoli, tenendo conto delle indicazioni della carta del paesaggio e delle relative linee guida.*
3. *Nelle aree agricole possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture. Previo parere favorevole dell'organo provinciale di cui alla lettera d) del comma 5, sono ammessi, inoltre, la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'impresa interessata o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale, di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia, e di maneggi, nonché l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, purché tali attività richiedano unicamente la realizzazione di strutture di limitata entità e facilmente rimovibili. Non sono ammessi nuovi allevamenti soggetti a procedura di verifica ai sensi delle disposizioni provinciali in materia d'impatto ambientale.*
4. *Oltre agli impianti e alle strutture di cui al comma 3 nelle aree agricole sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi, nel rispetto degli strumenti urbanistici e in coerenza con la carta del paesaggio:*
  - a) *fabbricati a uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi residenziali, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:*
    - 1) *il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle norme provinciali vigenti;*
    - 2) *carattere di eccezionalità e soli casi di stretta connessione e di inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi aziendali di cui al comma 3;*
    - 3) *funzionalità alle caratteristiche e alle dimensioni dell'azienda agricola;*
    - 4) *previa autorizzazione da rilasciare secondo criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione della Giunta provinciale;*
      - b) *realizzazione, da parte di soggetti che non esercitano l'attività agricola a titolo professionale, di manufatti di limitate dimensioni per il deposito di attrezzature e materiali per la coltivazione del fondo in forma non imprenditoriale o per la manutenzione ambientale, secondo quanto previsto dalla legge urbanistica.*
5. *L'attività agritouristica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare*

*ad esercizi agritouristici è ammessa nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dalla Giunta provinciale con la deliberazione prevista dalla lettera a) del comma 4, e comunque purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:*

- a) il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle vigenti disposizioni da un periodo non inferiore a tre anni, salvo il caso di giovani imprenditori agricoli, alle condizioni stabilite dalla deliberazione prevista dalla lettera a) del comma 4;*
  - b) non è ammessa l'offerta ricettiva in appartamenti e l'ospitalità in camere deve comprendere almeno la prima colazione;*
  - c) i nuovi edifici da destinare ad attività agritouristica devono essere realizzati, di norma, nei pressi degli edifici costituenti il centro aziendale o della residenza dell'imprenditore agricolo, se essa non coincide con il centro aziendale;*
  - d) i requisiti della lettera a), la localizzazione idonea ai sensi della lettera c), la complementarietà e la connessione con l'esercizio dell'attività agricola ai sensi delle norme vigenti devono essere preventivamente verificate da un organo della Provincia, secondo quanto previsto dalla legge urbanistica.*
6. *Gli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, nonché quelli destinati alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e ad allevamenti industriali, possono formare oggetto di interventi di recupero, anche riguardanti una pluralità di edifici, di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di limitati ampliamenti per garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dai piani regolatori generali, ai sensi delle disposizioni in materia della legge urbanistica.*
7. *I piani territoriali delle comunità possono ridurre in via eccezionale le aree agricole, previa specifica verifica degli effetti derivanti dalla riduzione, effettuata nell'ambito dell'autovalutazione con particolare riferimento alla carta del paesaggio, e se è dimostrata l'impossibilità tecnica di ubicare gli interventi in altre parti del territorio, per:*
- a) la localizzazione di aree da destinare a opere, servizi e attrezzature pubblici di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 31 - PUP;*
  - b) l'ampliamento di aree produttive di livello provinciale esistenti o l'individuazione di nuove aree produttive di livello provinciale, purché rispondenti a criteri di razionalizzazione delle localizzazioni produttive, nel rispetto degli indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l'autovalutazione dei piani.*
8. *I piani regolatori generali possono ridurre in via eccezionale le aree agricole, previa specifica verifica degli effetti derivanti dalla riduzione da effettuare nell'ambito dell'autovalutazione, con particolare riferimento alla carta del paesaggio, e se è dimostrata l'impossibilità tecnica di ubicare gli interventi in altre parti del territorio, per:*

- a) l'individuazione di aree da destinare a opere, servizi e attrezzature pubblici di livello locale per l'adeguamento agli standard previsti dalla legge urbanistica;*
  - b) l'ampliamento di attività produttive già insediate o di aree produttive esistenti d'interesse locale, o l'individuazione di nuove aree produttive d'interesse locale, se rispondenti a criteri di razionalizzazione delle localizzazioni produttive, nel rispetto degli indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l'autovalutazione dei piani;*
  - c) l'individuazione di nuove aree a destinazione residenziale o ricettiva, compatibilmente con i parametri di cui all'articolo 30 - PUP e nel rispetto delle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.*
9. *Il dimensionamento dei suddetti interventi dovrà riferirsi a quanto dettato in comma 7 dell'art 37*

## **ART. 55**

### **FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE**

La variante PUP 2008 è corredata di apposita cartografia che individua per ogni zona le rispettive fasce di rispetto fluviale.

In riferimento a quanto disposto dall'art. 23 delle norme di attuazione della variante P.U.P. 2008, il Comune di Ossana potrà provvedere con apposito strumento urbanistico integrativo della presente variante al P.R.G., ad una precisa delimitazione delle aree di protezione e relative norme per la tutela dell'area individuata.

vedi anche art 46 bis.

## **ART. 46 bis**

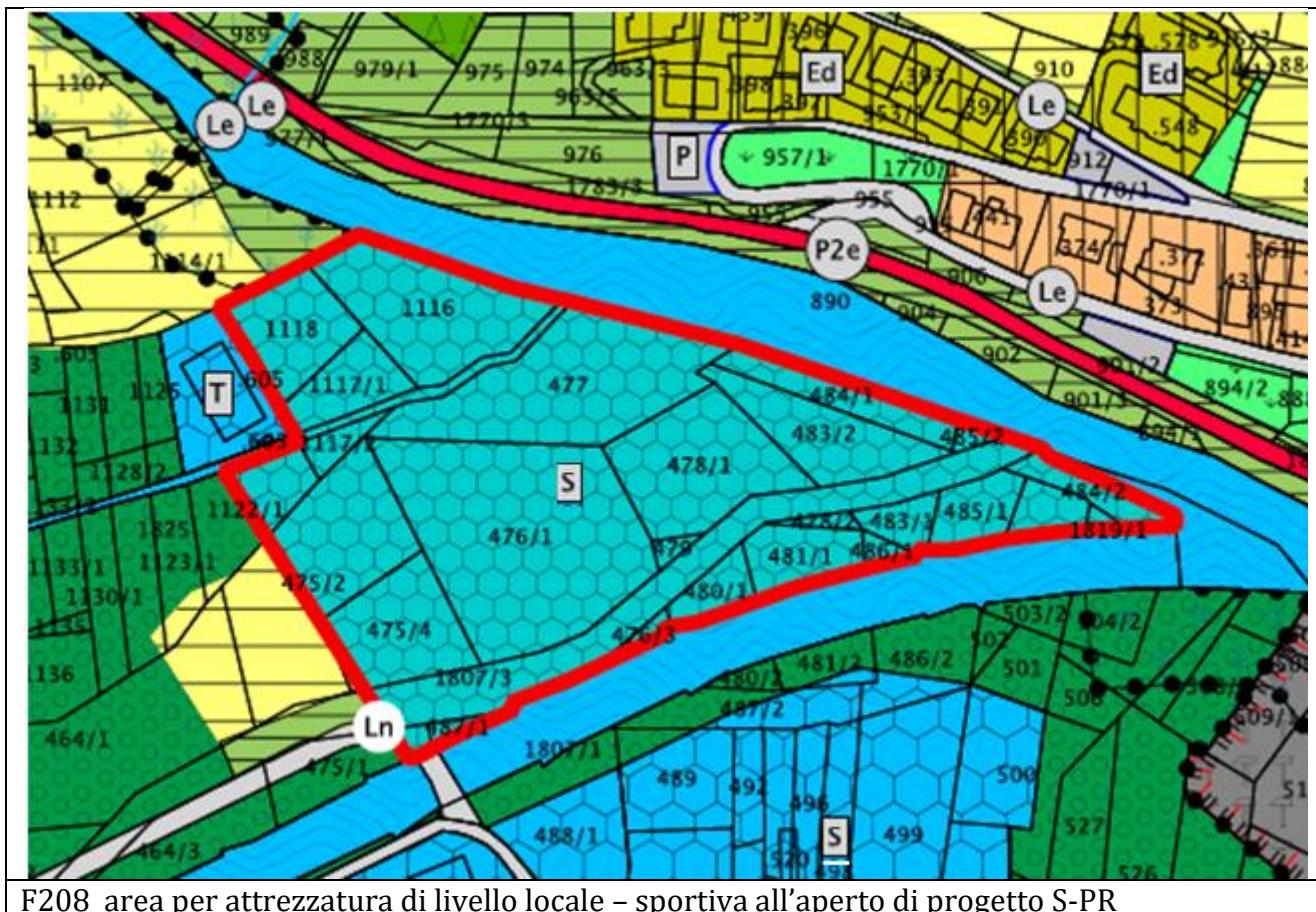
### **FASCE di RISPETTO dei CORSI D'ACQUA**

#### **Fasce di rispetto DEI CORSI d'ACQUA**

Per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua vale la normativa vigente (artt.9 e 9 bis del PUP – P.G.U.A.P.).

per le fasce di rispetto relative e corsi d'acqua, laghi, pozzi e sorgenti il riferimento è la Sez. II "Risorse idriche" del PUP e in particolare la L.P. 11 d.d 23.05.2007 Titolo III - Capo I, nonché la norma del P.G.U.A.P. 08.06.2006 art. 9 e 9bis e succ. mod.

## La previsione della variante puntuale.



## **Articolo delle norme di attuazione relativa all'area prevista :**

## **ART. 29 AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE "S"**

1. Sono aree destinate ad ospitare impianti sportivi coperti o all'aperto, come piste regolamentari, piste per atletica, campi da calcio, campi da bocce, tennis, pallacanestro, terreni da gioco in genere, spazi aperti per feste e attività ricreative varie, piscine, tennis, palestre, etc.
  2. Sono consentiti locali di ristoro e/o di servizio alle attrezzature previste con volumetria massima di mc 150 e realizzati con materiali e tecnologie tradizionali..
  3. In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto se di iniziativa pubblica. Se oggetto di intervento a partecipazione privata, le previsioni progettuali dovranno essere sottoposte al vaglio del Consiglio Comunale in analogia all'iter procedurale previsto per le aree residenziali di nuovo impianto conservando comunque le finalità pubbliche dell'intervento proposto, il tutto regolamentato da apposita convenzione.

## Valutazione delle soluzioni alternative.

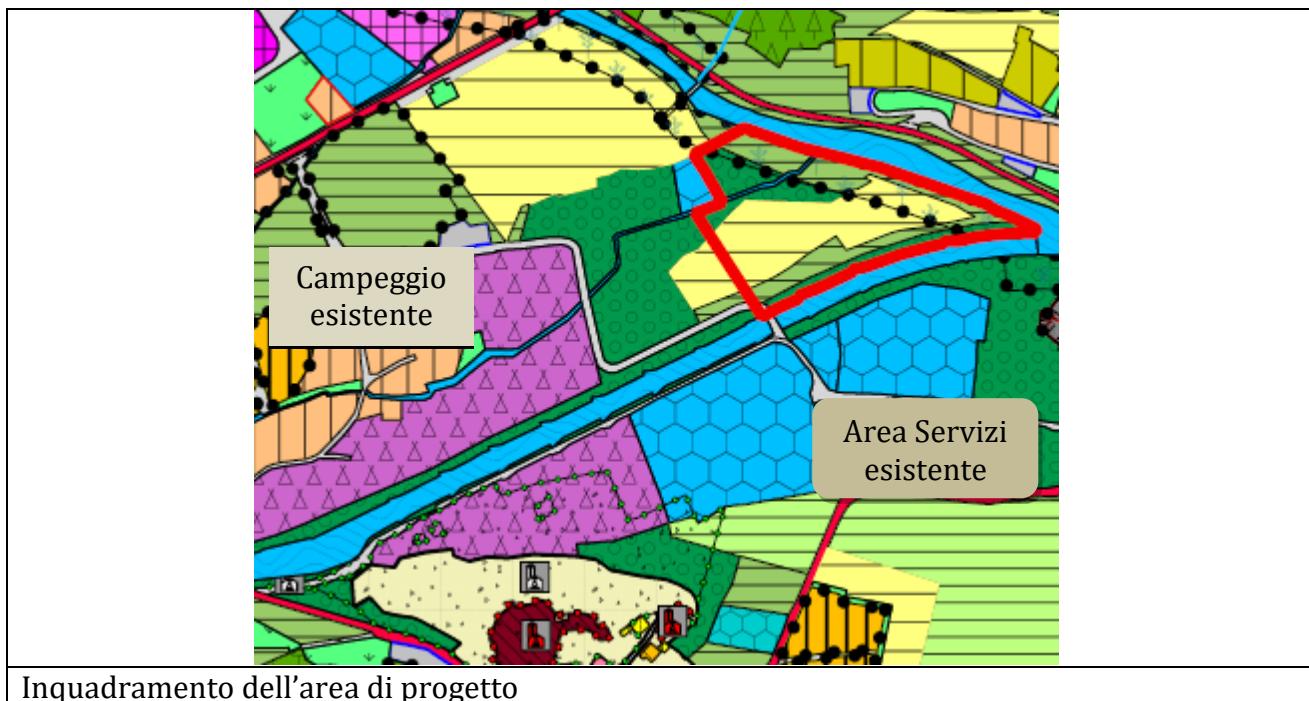
La collocazione del parco canoistico proposto è strettamente legata all'attività di produzione di energia idroelettrica della centrale esistente che fornirà l'acqua per il funzionamento del bacino idrico necessario alla pratica sportiva.

La posizione del progetto è quindi vincolante per l'intera area sportiva proposta. Inoltre la vicinanza con la strada provinciale e la possibilità di parcheggi limitrofi inserisce strategicamente il progetto nel territorio.

L'area scelta per la variante si presenta esterna ai centri storici e lontano da aree residenziali; in questo modo non si interviene aumentando il traffico veicolare limitrofo alle abitazioni.

L'area in cui è inserita l'opera si presenta con una morfologia ottimale per lo scopo prefissato e, pur nella consapevolezza di intervenire su un'area delicata dal punto di vista idrogeologico, data l'attività da insediare, si ritiene comunque compatibile, vista l'assenza di strutture abitative permanenti, essendo le eventuali volumetrie realizzabili, anzitutto di dimensioni modeste e in ogni caso a servizio diretto dell'attività sportiva, in modo da garantire la presenza di pubblico o di atleti solamente in situazioni di evidente sicurezza.

L'intervento potrebbe creare un indotto interessante anche per la zona a campeggio ubicata nelle vicinanze.



## Conclusioni

Preso atto di quanto sopra espresso, si considera la variante proposta meritevole di essere valutata positivamente.

Ossana 20 ottobre 2019

il redattore della variante

