



Comune di Colle Santa Lucia – Piano degli Interventi

A1 Relazione Programmatica

Elaborato n. 01



Comune di Colle Santa Lucia
Provincia di Belluno

Piano degli Interventi – Elaborato n°01
A1. Relazione Programmatica

SINDACO

RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

PROGETTISTA



INDICE

| | | |
|--|----|----|
| 1. Introduzione | 4 | |
| 1.1. Priorità del Piano | | 5 |
| 1.2. Il passaggio dal P.R.G. alla disciplina operativa del P.I. | | 5 |
| 1.3. I Requisiti del Piano degli Interventi | | 5 |
| 1.4. Consultazione, partecipazione, concertazione | | 7 |
| 1.4.1. L'avviso pubblico per manifestazione di interesse | | 7 |
| 1.4.2. Il ruolo dei privati | | 7 |
| 2. Un progetto di "riforma" dell'insediamento esistente | 8 | |
| 2.1. L'urbanizzazione consolidata | | 8 |
| 2.1.1. Qualificare e valorizzare spazi e gli edifici dei centri storici | | 8 |
| 2.1.2. Recuperare il tradizionale rapporto tra edificio e suolo | | 9 |
| 2.1.3. Intervenire sull'esistente | | 10 |
| 2.1.4. Modifiche alla zonizzazione | | 10 |
| La ZTO A | | 10 |
| Le ZTO B e C | | 11 |
| Le ZTO D | | 11 |
| ZTO E | | 11 |
| La disciplina delle ex ZTO E4 | | 11 |
| Il patrimonio edilizio di origine rurale: case unitarie, <i>masogn</i> , <i>tabié da mont</i> | | 12 |
| 2.2. Le attività commerciali | | 12 |
| 2.3. Turismo | | 12 |
| 2.3.1. Conferme e "revisioni" | | 13 |
| 2.3.2. Scenari e strumenti per l'attuazione di progetti di sviluppo turistico | | 13 |
| 2.4. Il territorio aperto | | 14 |
| 2.4.1. La "Zona agricola" e il sistema ambientale | | 14 |
| 2.4.2. Il patrimonio edilizio in zona agricola – Un sistema insediativo diffuso | | 14 |
| 2.4.3. Paesaggio, sistema insediativo, tutela degli habitat della Rete Natura 2000 | | 14 |
| 2.4.4. - Precisare la compatibilità del P.A.T.I. e del P.R.G. con la cartografia degli habitat | | 14 |
| 3. I servizi e le infrastrutture | 17 | |
| 3.1. Dotazioni territoriali per una comunità che cambia | | 17 |
| 3.2. Attrezzature di interesse comune e spazi aperti attrezzati | | 17 |
| 3.3. Infrastrutture di mobilità e trasporto | | 18 |
| 3.3.1. Rete viaria | | 18 |
| 3.3.2. - La sosta automobilistica | | 18 |
| Un progetto per l'accessibilità e la sosta nel centro storico di Villagrande. I parcheggi tra Fedare e il Passo Giau | | 18 |
| 3.3.3. Percorsi pedonali | | 19 |
| 4. La sostenibilità come strumento per la qualità | 20 | |
| 4.1. Coerenza con la VAS del PATI | | 20 |
| 4.2. Incidenza sui Siti Natura 2000 | | 21 |
| 4.3. Un quadro di fragilità geologica e idrogeologica. Verifiche di dettaglio | | 22 |
| 4.4. La compatibilità idraulica del Piano | | 22 |
| 4.5. Consumo di suolo | | 23 |
| 5. Modi e strumenti di intervento | 24 | |
| 5.1. Programmazione temporale | | 24 |
| 5.2. Perequazione | | 24 |
| 5.3. Credito edilizio | | 25 |
| 6. Dimensionamento | 26 | |
| 6.1. Residenza | | 26 |
| 6.2. Dimensionamento. Spazi per la produzione artigianale | | 27 |
| 6.3. Dimensionamento. Attività commerciali e terziarie | | 27 |
| 6.4. Dimensionamento. Attività e strutture turistico ricettive | | 28 |
| 6.5. Conclusioni sul dimensionamento del P.I. | | 28 |
| 6.6. Standard | | 28 |
| 6.6.1. - Fabbisogno | | 28 |
| 6.6.2. - Attività turistico ricettive | | 29 |
| 6.7. Dotazioni territoriali del Piano degli Interventi | | 29 |
| 6.7.1. Dotazioni del P.I. | | 29 |
| 7. Le Norme Tecniche | 31 | |

1. Introduzione

La legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985.

Il **Piano Regolatore Comunale**, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) "strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale" (art. 12), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.),
- qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), "strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (art. 12).

Il Comune di Colle Santa Lucia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 1465 del 05.04.1993, successivamente interessato da alcune varianti.

Il Comune ha successivamente iniziato il percorso di adeguamento dello strumento urbanistico alla L.R.11/2004 avviando con i comuni di Alleghe (ente capofila), Colle Santa Lucia, Livinallongo del Col di Lana, Rocca Pietore l'elaborazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) "Dolomiti Alto Agordino".

Il P.A.T.I. è stato adottato dal Comune di Colle Santa Lucia con deliberazione di Consiglio Comunale di adozione n. 9 del 07/05/2014 alla quale è seguita una ulteriore delibera relativa alla riadozione di alcune parti del Piano (con DCC n.24 del 24/05/2017); il P.A.T.I. è stato successivamente approvato a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi del 20/07/2021. La ratifica, ai sensi degli artt. 15 e 16 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004, dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale con Delibera del Consiglio Provinciale n. 47 del 29 luglio 2021 è stata pubblicata sul B.U.R. n° 110 del 13 agosto 2021.

Nel corso dell'anno 2022 è stata adottata e successivamente approvata la Variante n°1 al P.R.G.-P.I. ai sensi dell'Art.7 *Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili* della L.R.4/2015.

In virtù della normativa vigente, con l'approvazione del P.A.T.I., il Piano Regolatore Generale (limitatamente alle parti non in contrasto con il P.A.T.I.: stesso) è divenuto "Piano degli Interventi"¹ (di seguito nominato P.R.G.-P.I.).

Il P.A.T.I. è stato redatto nell'ottica del perseguimento della pianificazione ispirata dallo spirito della Legge Regionale, attraverso una valutazione ambientale strategica in grado di delineare a livello strutturale le caratteristiche peculiari della futura pianificazione urbanistica territoriale.

In virtù della normativa vigente, con l'approvazione del P.A.T.I., il Piano Regolatore Generale (limitatamente alle parti non in contrasto con il P.A.T.I.: stesso) è divenuto "Piano degli Interventi"².

Si tratta di un documento "provvisorio" e non precisamente formalizzato in alcun elaborato grafico o normativo, che tuttavia costituisce un riferimento imprescindibile per l'impostazione del Primo Piano degli Interventi).

Con la stesura del Piano degli interventi il Comune di Colle Santa Lucia:

- completa la transizione e riorganizzazione dei propri strumenti urbanistici verso il nuovo dettato della Legge Regionale,
- si dota di un nuovo strumento urbanistico operativo, in grado di concretizzare le scelte strategiche del P.A.T.I.;
- riorganizza il corredo normativo dello strumento urbanistico operativo, in coerenza con il nuovo Regolamento Edilizio adottato nel 2022 in recepimento del "Regolamento Edilizio Tipo".

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 11/2004 il Sindaco ha presentato al Consiglio Comunale un Documento Programmatico Preliminare ("Documento del Sindaco") del Primo Piano degli

¹ Come stabilito dall'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004

Interventi (D.C.C n°22 del 30/07/2022. Dopo la presentazione, il Documento è stato pubblicato sul sito internet del Comune.

Attraverso il primo P.I. il Comune intende quindi sviluppare e precisare le scelte strutturali e le azioni strategiche precedentemente individuate nel P.A.T.I. (piano redatto sulla base di previsioni decennali, ma con validità a tempo indeterminato), indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T.I. non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo P.I., ma avverrà selettivamente in più fasi successive, anche attraverso specifiche varianti. In ogni caso il Primo Piano degli Interventi opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T.I e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T.I stesso.

1.1. Priorità del Piano

Il Primo Piano degli Interventi del Comune di Colle Santa Lucia ha operato una innovazione nella struttura normativa preesistente, con l'obiettivo di articolarla in modo coordinato con le finalità della legislazione e della normativa urbanistiche. Con il primo P.I. la priorità è stata assegnata a:

- semplificare la zonizzazione;
- adeguare le Norme Tecniche ai nuovi obiettivi e compiti della pianificazione;
- individuare con maggior precisione e in modo più puntuale gli interventi di modificazione del territorio, rivolgendo una particolare attenzione al contenimento del consumo di suolo e alla tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche;
- ridefinire le norme sul territorio agricolo, i paesaggi e le aree interessate dalla rete ecologica;
- recepire manifestazioni di interesse finalizzate all'attuazione di interventi di riqualificazione;
- ridefinire l'articolazione del sistema di attività legate al turismo;
- verificare le previsioni di sviluppo delle infrastrutture e attrezzature pubbliche.

Le previsioni del Piano sono state presentate, valutate, discusse negli incontri tecnici tra la Giunta Comunale, l'U.T.C. e il professionista incaricato.

1.2. Il passaggio dal P.R.G. alla disciplina operativa del P.I.

Il P.I. recepisce il disposto dell'art. 17 "Contenuti del Piano degli interventi (P.I.) della L.R. 11/04 attraverso le seguenti operazioni:

- suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);
- rilettura delle ZTO del PRG previgente e proposizione di una suddivisione classica in zone territoriali omogenee, con parziale riclassificazione di alcuni tessuti insediativi a seguito di analisi morfologica e funzionale degli stessi;
- verifica e definizione delle aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico "standard";
- individuazione delle principali aree soggette ad interventi di progettazione unitaria e delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA;
- adeguamento della disciplina per le zone agricole ai sensi degli art. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004, e definizione di una "disciplina generale" per le attività e manufatti che su di essa insistono, in conformità alle vigenti disposizioni normative.
- Il riordino della documentazione descrittiva e progettuale relativa al patrimonio storico architettonico e di interesse tipologico.

Relativamente al credito edilizio, con il P.I.:

- sono stati recepiti i criteri generali e la disciplina che la L.R. 11/2004 propone per tale istituto, introducendo il registro dei crediti edilizi e una specifica sezione destinata ai crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- sono stati definiti i criteri per il loro utilizzo.

1.3. I Requisiti del Piano degli Interventi

Dopo l'approvazione del PATI, il Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Comunale (PRC) e risponde ad essenziali requisiti di natura generale, già illustrati nel Documento del Sindaco e di seguito richiamati.

| | |
|--------------------|---|
| <i>Coerenza</i> | <p>Il Piano degli interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) per il territorio del Comune di Colle Santa Lucia, lo stesso è pertanto coerente con le previsioni del piano strutturale.</p> <p>Il Piano degli Interventi si coordina con i Piani sovraordinati; in particolare con il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Questi strumenti contengono prescrizioni, direttive e linee guida preferenziali alle quali ci si è riferiti (per esempio, per la rete ecologica, la valorizzazione dei paesaggi e dei siti di interesse sovralocale ecc.).</p> <p>Il Primo Piano degli Interventi contiene norme finalizzate al contenimento del consumo di suolo. In particolare, si sono stabiliti gli strumenti operativi per la gestione di quanto stabilito con specifica variante al Piano di Assetto del Territorio (ai sensi della L.R.14/2017) con la quale sono stati individuati gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” ed è stato recepito il quantitativo di suolo consumabile stabilito dalla DGR 668/2018;</p> <p>Le Norme Tecniche del PRG Sono state sostituite da Norme Tecniche Operative, il cui ruolo è state ridefinito, anche alla luce della contestuale e profonda revisione del Regolamento Edilizio, in recepimento del Regolamento Edilizio Tipo, esito dell’Intesa Stato Regioni Comuni.</p> <p>Con il Piano degli Interventi e il Nuovo Regolamento edilizio² sono state definite anche le modalità attraverso le quali assicurare l’invarianza urbanistica dei valori di dimensionamento stabiliti del P.A.T.I. vigente, a fronte dell’entrata in vigore delle “definizioni uniformi” del Regolamento Edilizio.</p> |
| <i>Chiarezza</i> | <p>Il Piano degli Interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti sul territorio, deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità d’intervento, negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche.</p> |
| <i>Operatività</i> | <p>Il Piano degli Interventi è stato pensato come uno strumento flessibile, preciso e attuabile nel periodo di 5 anni.</p> <p>Nell’ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T.I., il P.I. definisce i criteri per le aree di trasformazione destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione, tenendo conto che, decorsi i 5 anni dall’entrata in vigore del piano, ai sensi dell’art. 18 L.R. 11/2004 (comma 7) decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per i quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio. Per quest’ultimo motivo è stata data rivolta particolare attenzione alle indicazioni e proposte provenienti da privati e concretamente attivabili.</p> <p>Il Piano degli Interventi ha definito le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal P.A.T.I. Tuttavia, tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T.I., coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche dello stesso, non si esaurisce con la progettazione di questo P.I., rinviando per alcuni temi ad un approfondimento da sviluppare con specifiche varianti.</p> <p>Il primo Piano degli Interventi, pertanto, pur avendo considerato l’intero territorio, non ha trattato in modo “definitivo” tutte le tematiche settoriali. Sono state individuate soluzioni progettuali e definite regole per il trattamento delle questioni più urgenti o strategiche. Il primo P.I. definisce comunque una cornice ed i criteri generali per intervenire successivamente con altri strumenti: varianti puntuali, tematiche e/o connesse ad accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc.</p> |
| <i>Qualità</i> | <p>Il Piano degli Interventi si è proposto di sviluppare il concetto di “qualità” entro un disegno coerente e un’agenda operativa, adeguati alle specificità del comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> • salvaguardando e sviluppando la complessità ambientale del territorio, • esplorando, elaborando ed articolando, in diverse direzioni e diverse scale, un progetto sostenibile di sviluppo del territorio, • tutelando e valorizzando il patrimonio edilizio esistente, entro un quadro di complessiva |

² in conformità alle Linee Guida elaborate dalla Regione Veneto e dall’ANCI Veneto

riqualificazione degli insediamenti.

1.4. Consultazione, partecipazione, concertazione

Nei mesi immediatamente successivi alla presentazione al consiglio Comunale del “Documento del Sindaco” sono state svolte elaborazioni tecniche finalizzate a tradurre il PRG previgente in uno strumento e aggiornato, riformulando la nomenclatura della zonizzazione, analizzando le previsioni decadute (standard non attuati, infrastrutture non realizzate ecc.), o stralciando le previsioni incompatibili con il P.A.T.I. approvato o prive dei concreti requisiti di operatività propri dal Piano degli Interventi.

Ne è risultato un elaborato di base, che è servito da “supporto tecnico” per avviare la costruzione di un nuovo progetto, partendo dal confronto con i soggetti portatori di istanze e interessi.

1.4.1. L’avviso pubblico per manifestazione di interesse

Con avviso pubblicato in data 16/11/2022 Il Comune ha avviato una fase di partecipazione e consultazione finalizzata a raccogliere esigenze della comunità locale e manifestazioni di interesse all’attuazione di interventi sul territorio.

Nei mesi successivi presso la Sede Comunale si sono svolti incontri con i promotori di iniziative di modificazione e trasformazione; incontri nel corso dei quali l’Amministrazione Comunale e il progettista incaricato dell’elaborazione del Piano degli Interventi hanno potuto interloquire, confrontarsi con i portatori di istanze, con l’obiettivo di raccogliere informazione e suggerimenti, ma anche di fornire chiarimenti in merito al processo di pianificazione.

1.4.2. Il ruolo dei privati

Come ricordato nel paragrafo precedente il Piano degli Interventi individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve-medio periodo di un quinquennio, pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano è stata colta dall’Amministrazione Comunale che ha riconosciuto un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all’attuazione del Piano stesso.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi ha utilizzato le proposte di progetti ed iniziative presentate da soggetti privati quali indicazioni utili la definizione di previsioni urbanistiche appropriate, concretamente attivabili e sostenibili per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socioeconomica della pianificazione comunale.

Alcune delle proposte sono state sviluppate e verificate in modo più approfondito e dettagliato, collegandosi ad accordi pubblico-privato o atto unilaterali.

2. Un progetto di “riforma” dell’insediamento esistente

Il Piano degli Interventi si propone una riforma dell’insediamento esistente, ricorrendo a una serie di strategie di riqualificazione del patrimonio edilizio, che fa leva su:

- un maggior impulso agli interventi di recupero degli edifici nei centri storici;
- la valorizzazione delle relazioni con il territorio aperto;
- interventi puntuali di rafforzamento e maggior interconnessione tra attrezzature (parcheggi, spazi pedonali, attrezzature e servizi), in particolare nelle aree consolidate.

2.1. L’urbanizzazione consolidata

Il P.I. ridefinisce regole e finalità per gli interventi in aree di urbanizzazione consolidata.

In alcuni suoi episodi, il sistema insediativo si presenta oggi “difficile”, “scomodo”. È sufficiente una ricognizione superficiale degli spazi di Colle Santa Lucia per comprendere che in alcuni casi è necessario, benché difficile, adeguare l’insieme delle opere di urbanizzazione, che in alcune aree risultano carenti.

Ciascuno dei temi di progetto proposti nelle pagine che seguono chiama in causa la necessità di tornare ad investire sul territorio, stabilendo però alcune discontinuità rispetto al passato.

2.1.1. Qualificare e valorizzare spazi e gli edifici dei centri storici

Relativamente ai Centri Storici e per gli edifici di valore storico-culturale diffusi nel territorio, la disciplina di intervento del PRG è stata confermata dal Primo Piano degli Interventi, precisando gli obiettivi dei gradi di protezione e integrando il “progetto di conservazione” con alcune indicazioni relative al disegno degli spazi aperti.

Attraverso una cartografia di dettaglio, in alcune aree sono state delimitate con precisione le ZTO di tipo A e le altre zone (per attrezzature pubbliche, spazi aperti e parcheggi) comprese entro il perimetro dei centri storici e dei nuclei consolidati diffusi nel territorio:

- a Villagrande, Pian e Pallua³: gli elaborati cartografici del P.U.A. previgenti sono stati analizzati, valutati e hanno rappresentato sia un’importante base documentale, sia uno stimolante spunto per la progettazione in dettaglio di altrettante “zone significative” del P.I.;
- in modo analogo gli elaborati di dettaglio del PRG previgente per gli altri centri storici e nuclei minori sono stati verificati e rielaborati.

Nei centri storici e nelle aree limitrofe il P.I. prevede interventi finalizzati al recupero e al riordino, sottoponendo a verifica le previsioni del PRG previgente e riformulandole, quando necessario. Per l’attuazione di interventi di recupero e restauro urbano.

Il ruolo dei privati, specie nel recupero di alcuni episodi più antichi dei centri storici, è insostituibile - data la numerosità degli interventi da realizzare - e talvolta indifferibile, se si vuole tutelare il valore del patrimonio immobiliare storico.

In alcuni casi gli interventi di recupero potranno permettere di ricavare dai beni riqualificati un reddito integrativo, reimmettendo volumi sottoutilizzati entro la rete degli spazi abitati, delle attività vitali. Lasciare non utilizzata un’abitazione o un fienile per un periodo di tempo prolungato, significa imboccare un percorso di progressivo degrado, un lusso che oggi pochi possono permettersi. In alcune parti dei centri storici è oggi evidente la necessità di investire sul patrimonio immobiliare esistente (edifici ed infrastrutture), ciascuno per le parti di competenza, ciascuno per quanto è consentito dalle proprie disponibilità.

A Colle Santa Lucia, in particolare nei centri storici, serve stimolare l’iniziativa privata, avviando un complesso di azioni coordinate, talvolta riconoscendo che, se si vuole tutelare la vitalità dei centri bisogna che essi rimangano inseriti nella “storia”, ne siano adeguate le infrastrutture, ma anche costruendo programmi funzionali adeguati allo sviluppo della comunità locale.

³ In particolare, si segnala il centro storico di Pallua, interessato da un vincolo P3 del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale non è stato possibile prevedere modifiche di destinazioni d’uso che comportino un incremento del carico insediativo.

Certo, un progetto di restauro urbano deve prima di tutto tutelare i valori culturali e storici depositati nei manufatti. Tuttavia, un progetto di conservazione non può prescindere dalla definizione di un programma funzionale corretto per i singoli edifici e per il loro insieme, che non si limiti a conservare i manufatti, ma sia capace di reimmetterli nel circuito dei luoghi nei quali si svolge la vita della comunità.

Una significativa parte del patrimonio edilizio di Colle Santa Lucia - oltre la metà delle abitazioni esistenti - è costituita da seconde case. È indispensabile che i luoghi, gli edifici identitari della comunità locale siano il più possibile tutelati dalle operazioni immobiliari finalizzati alla produzione di seconde case e che siano destinati alla localizzazione di attività economiche: produttive, di servizio, turistico ricettive. Su questo requisito delle politiche di trasformazione si tornerà in un successivo passaggio della presente Relazione, dedicato ai manufatti di origine rurale.

2.1.2. Recuperare il tradizionale rapporto tra edificio e suolo

Dal patrimonio edilizio antico, dal paesaggio "storico" possono essere tratte alcune indicazioni per il progetto contemporaneo, le modalità di intervento sul territorio, connettendo gli obiettivi di sostenibilità ad un esercizio di astinenza dal *surplus* tecnologico che caratterizza il nostro tempo.

Dai centri storici, per esempio, devono essere tratte indicazioni sulla consueta relazione, spaziale e "di senso" fra suolo, strada ed edifici. Le tecniche e i mezzi oggi disponibili consentono di intervenire con una certa facilità sulla naturale morfologia del suolo. In particolare, rispetto a un tempo, sono diventate molto più semplici, veloci ed economiche le operazioni di scavo e di riporto, la realizzazione di muri di contenimento, più recentemente di terre armate.

Un terreno in pendenza può essere trasformato in un terreno "a gradoni" nel quale una serie di superfici piane si alternano oppure, in molti casi, lo scavo e il riporto portano alla realizzazione di un'unica, estesa superficie piana delimitata da rilevanti opere di contenimento a monte e a valle. Si tratta di operazioni relativamente economiche, che tuttavia alterano in modo significativo la naturale morfologia del suolo caratterizzato da condizioni di fragilità geologica rilevanti.

Molto spesso queste operazioni si collegano alla necessità di alloggiare nell'interrato autorimesse e spazi di deposito; altrettanto spesso la realizzazione di locali completamente interrati o seminterrati consente di disporre di volumi che non vengono conteggiati ai fini del rispetto degli indici fondiari e dei parametri urbanistici.

La necessità di rispettare una norma edilizia-urbanistica, in questo caso, si connette a significative alterazioni del suolo e del paesaggio. Ma non solo: ad essere modificato è il tradizionale rapporto che, nell'architettura di montagna, si stabilisce tra il basamento dell'edificio e il corpo sovrastante. Un rapporto che esprime un principio di razionalità: laddove ho delle forti pendenze è più economico (era necessario per chi costruiva mettendo una pietra sull'altra) e più rispettoso della morfologia del suolo (e della tutela dell'assetto idrogeologico) realizzare un attacco dell'edificio al suolo che occupi la minor superficie possibile, sviluppando in larghezza il corpo di fabbrica ai piani superiori.

Si tratta di un principio che conserva tutt'oggi la sua razionalità ed economicità e che può essere confermato, grazie alle possibilità offerte sia dalle strutture in cemento armato, sia dallo sviluppo di tecnologie di prefabbricazione in legno. Dal punto di vista normativo il rispetto di tale principio potrebbe essere reso obbligatorio, stabilendo che il sedime di un edificio non può essere, di norma, più ampio della sagoma dei piani superiori. Si potrebbe supportare la necessità di maggiori volumi (non più realizzabili nell'interrato) con un aumento degli indici di edificabilità.

In un contesto territoriale, storico e culturale nel quale la pianificazione urbanistica appare sempre più intrecciata a riflessioni sulla qualità e sostenibilità dell'architettura, del costruire, questi temi progettuali devono essere messi al centro sia della costruzione del Piano urbanistico, sia della sua gestione. Sono in gioco, infatti, oltre alla tutela del territorio dal dissesto idrogeologico, la stessa conservazione e valorizzazione del paesaggio, che deve essere difeso dal diffondersi di riferimenti progettuali omologanti.

Il Piano degli interventi raccoglie nell'Elaborato n.3 "Prontuario per la qualità architettonica e ambientale" la vasta casistica di soluzioni insediative che nel territorio sono state riconosciute, documentate negli elaborati di dettaglio in scala 1:500 del PRG, relative ai centri storici e ai nuclei rurali. Se le previsioni planimetriche riferite a tali ambiti sono state aggiornate e ridefinite, i disegni che riproducono prospetti e sezioni di case e *masogn* mantengono intatti interesse e attualità. Essi costituiscono un documento importante, sia per gli interventi di recupero degli edifici che vi sono rappresentati, sia per gli interventi di nuova edificazione, che possono rifarsi a tipi edilizi-insediativi e modalità di rapporto tra edificio e suolo tecnicamente corretti e formalmente di grande interesse.

2.1.3. Intervenire sull'esistente

Il Primo Piano degli Interventi opera all'interno delle condizioni definite dal PRG previgente, senza introdurre nuove espansioni ma, al contrario, riducendo le previsioni di sviluppo che possono comportare consumo di suolo.

Sia del punto di vista normativo, sia sotto il profilo dei contenuti pianificatori il P.I. si è caratterizzato come un'operazione di "riordino" di una documentazione progettuale (spesso di buona qualità) e uno sforzo di "riforma" di un territorio nel quale la contemporaneità ha introdotto modalità di trasformazione non sempre corrette e condivisibili. Lo stesso strumento della zonizzazione, in particolare i suoi tradizionali parametri, risultano poco adeguati alla gestione dei processi di modificazione di un insediamento costituitosi attraverso annucleazioni di episodi puntiformi, aggregati lungo strade, all'incrocio tra sentieri, strade silvopastorali.

Nel PRG previgente la specificità dell'insediamento montano è stata salvaguardata descrivendo gli episodi esistenti e le regole con una grande attenzione al dettaglio. Tuttavia, le zone di espansione sono ancora rappresentata con la tradizionale zonizzazione "per superfici", benché di limitata estensione.

Nella costruzione del P.I. si è cercato di conservare il più possibile l'attenzione alla situazione specifica. Nelle superfici delle zone omogenee gli episodi edilizi sono ben individuabili, il loro interesse architettonico, al quale corrispondono gradi di protezione, risulta chiaramente distinguibile negli elaborati grafici del Piano.

Un'analoga attenzione al dettaglio si è avuta nella prefigurazione dei volumi esito degli interventi di nuova edificazione (rappresentati il più delle volte con lo scopo di suggerire distribuzioni dei volumi edificabili in più corpi edilizi accostati tra loro).

Con la legge urbanistica regionale, con le "aree di urbanizzazione consolidata" e ancor più con gli "ambiti di urbanizzazione consolidata" introdotti dalla L.R.14/2017 (finalizzata al contenimento del consumo di suolo), si accentua una tendenza normativa alla delimitazione di superfici urbanizzate separate dal territorio, una rappresentazione dello spazio costruito nel quale si perdono le relazioni con lo spazio aperto.

Il Piano degli Interventi si propone di contrastare questa relazione oppositiva e banalizzante tra un "dentro" e un "fuori", evidenziando le caratteristiche del paesaggio urbanizzato come insieme di frammenti di diverse misure, ciascuno connotato da differenti caratteri, da differenti modalità di relazione con il territorio aperto, da differenti funzioni e abitanti.

2.1.4. Modifiche alla zonizzazione

In P.I. ha riformato la zonizzazione del P.R.G. previgente, introducendo alcune modifiche, in particolare rese necessarie da strategie progettuali previste dal P.A.T.I., ma non solo.

In alcuni casi sono stati introdotti o modificati alcuni parametri, destinazioni d'uso e "regole per gli usi", tutto sommato però l'impianto concettuale delle zone previste dal previgente PRG è stato confermato. Rispetto al PRG alla disciplina generale delle ZTO è stata affiancata la possibilità di definire norme specifiche all'interno di "Repertori normativi". Attraverso i "Repertori" si rappresentano le specificità dei diversi frammenti che compongono lo spazio abitabile.

Nello specifico della tecnica urbanistica va rilevato che è stata modificata la numerazione delle zone, abbandonando il riferimento alle località presente nei cartigli, è stata eliminata la ripetizione dello stesso numero identificativo di quelle che, in linguaggio tecnico e nella restituzione informativa del Piano, sono chiamate "ums" (unità minime di suddivisione). La zonizzazione del P.I. ha complessivamente una "grana più fine", una maggior risoluzione rispetto a quella del precedente P.R.G.

La maggior frammentazione è in parte legata all'assunzione di una nuova e più precisa base cartografica (la carta tecnica regionale del P.A.T.I. è stata aggiornata al 2024) inoltre, attraverso zone di dimensioni meno estese, si vuole rendere più preciso il dettaglio, specie laddove risulti opportuno inserire nei "repertori" norme specifiche sulle singole zone.

La ZTO A

Sono state definite con maggior precisione le zone del centro storico, il cui perimetro è stato esteso dal P.A.T.I., integrando nella ZTO A aree precedentemente classificate come "Zone D2 - Commercio e direzionalità", comprendenti sia commerciali e attività turistico ricettive, sia attrezzature quali il Municipio.

Le ZTO B e C

Sono rimaste pressoché inalterate le ZTO B, sia nella loro estensione, sia per le loro caratteristiche funzionali e i parametri spaziali.

Non sono state individuate ZTO C2 di espansione. Le ZTO C2 residue del PRG, già in parte edificate o ridimensionate a seguito di "Varianti Verdi" (o interessate da condizioni di incompatibilità, come sarà illustrato in successivi passaggi della presente Relazione), sono state classificate come un'articolazione della zona C1 e destinate a interventi diretti, eventualmente connessi a convenzioni finalizzate al potenziamento delle opere di urbanizzazione. Per questo tipo di aree, in alcuni casi è previsto che la realizzazione degli interventi debba essere preceduta dall'approvazione di un piano urbanistico attuativo finalizzato al riordino complessivo della zona.

Le ZTO D

Nel Piano degli Interventi non sono individuate zone artigianali, né di completamento, né di espansione. Infatti, non è stata confermata la presenza di zone destinate specificamente ad insediamenti artigianali, poiché nel territorio comunale non sono individuabili insediamenti connotati dalla prevalenza di attività produttive artigianali. Le attività produttive esistenti costituiscono infatti una delle componenti di un tessuto insediativo prevalentemente residenziale. Le principali attività esistenti sono state pertanto individuate come "attività produttive in zona impropria" confermando tutte le possibilità di prosecuzione dell'attività svolte e il loro sviluppo, purché ciò siano rispettate condizioni ambientali compatibili con il contesto residenziale.

Più in generale, la normativa relativa alla zona residenziale consente la permanenza, ma anche l'avvio di nuove attività produttive e di servizio, escludendo in ogni caso le lavorazioni nocive, inquinanti, o comunque origine di fenomeni di pressione incompatibili con la residenza.

Non sono state individuate zone produttive-artigianali di espansione, benché il PATI individui tra i territori di Colle Santa Lucia e di Alleghe (in particolare in località "Pien de Sala") una delle aree per la concentrazione delle attività produttive disperse nei cinque comuni interessati dal P.A.T.I.

Lo sviluppo dell'area di Pien de Sala richiede un coordinamento intercomunale, ma soprattutto avrebbe richiesto la presenza di manifestazioni di interesse all'attuazione dell'intervento significative e avanzate da un sufficiente numero di soggetti. Tuttavia, va sottolineato che nel corso del processo di elaborazione del Piano degli Interventi, è stato avviato un dialogo con soggetti interessati alla localizzazione di attività produttive e di servizio non insediabili in contesti residenziali, che hanno valutato positivamente la previsione contenuta nel P.A.T.I. Il processo che potrà portare alla realizzazione della nuova area produttiva, tuttavia, non ha ancora raggiunto un avanzamento sufficiente perché possa tradursi in scelte del Piano degli Interventi.

La ZTO D2 è stata riservata alle aree specificamente connesse ad attività di servizio agli impianti di risalita: a Fedare (e omonimo "Rifugio") e in corrispondenza dell'arrivo della seggiovia (e del Rifugio Averau).

Sono state comprese entro la sola ZTO D3 le diverse articolazioni delle zone destinate dal PRG ad attività turistico ricettive (pur mantenendo il riferimento alle particolari "tipologie").

ZTO E

La zona agricola è stata "unificata" in un'unica ZTO E, rinviando alle discipline previste per le invariante paesaggistiche e per le reti ecologiche, sia alle condizioni poste dalla presenza dei numerosi vincoli che interessano il territorio aperto.

La disciplina delle ex ZTO E4

Alcuni nuclei che nel P.R.G. erano classificati come zone E4 sono state tematizzate nel P.A.T.I. distinguendo:

- aree di dimensioni più estese, che sono state classificate dalle "aree urbanizzazione diffusa consolidata";
- edifici isolati o aggregazioni di uno-due fabbricati entro aree di limitata estensione. Tali fenomeni insediativi non sono stati individuati tra le "aree di urbanizzazione consolidata diffusa" e sono privi di una precisa tematizzazione progettuale definita dal P.A.T.I.

Se nel primo caso i nuclei sono stati individuati come "Edificazione diffusa" avendo come riferimento le norme Tecniche del P.A.T.I., nel secondo caso si è resa necessaria la delimitazione degli episodi insediativi come "aree della zona agricola con norme particolari".

Al di là della differente classificazione contenuta nel P.A.T.I., il Piano degli Interventi ha confermato gran parte delle dettagliate previsioni del Piano Regolatore per le ZTO E4, verificando e sottoponendo a revisione, in particolare, le zone destinate agli standard di parcheggio di nuova formazione.

Il patrimonio edilizio di origine rurale: case unitarie, *masogn*, *tabié da mont*

Il P.I. ha definito norme specifiche per il recupero e l'eventuale riconversione di edifici di origine rurale presenti nel territorio comunale. Questi costituiscono un'importante testimonianza delle pratiche di uso del territorio che hanno contribuito alla conformazione del paesaggio di Colle Santa Lucia; per tale ragione la conservazione fisica dei fabbricati e il loro recupero si devono connettere a un programma funzionale coerente con i caratteri originari dell'edificio.

La normativa individua tre distinti tipi:

- "Mason" - edificio destinato a stalla/fienile con base in muratura e impalcato in legno, presente sia nei centri storici sia nelle frazioni;
- "Casa unitaria" - fabbricato diviso lungo un "piano" verticale che attraversa la linea di colmo, distinguendo una metà prevalentemente in muratura, destinata ad abitazione, da una seconda metà, destinata a stalla-fienile e caratterizzata da una più rilevante presenza di strutture e paramenti in legno;
- "tabié da mont" piccolo fabbricato di alta montagna costituito da un fienile in legno generalmente sovrapposto a una piccola stalla; in alcuni casi è annessa una "ciaseta", piccolo volume in pietra con focolare-stufa.

Il Piano degli Interventi riprende dal PRG previgente molte delle norme finalizzate alla conservazione/recupero fisico delle strutture, definendo le caratteristiche base del tipo edilizio e gli obiettivi richiesti agli interventi.

Gli obiettivi di recupero e riconversione funzionale si distinguono però da quelli previgenti, puntando con forza sulla conferma delle specifiche funzioni produttive dei tre tipi edilizi. Per i "tabié da mont" la destinazione agricolo produttiva (ancorché hobbistica) costituisce una scelta obbligata. Per le "case unitarie" e i "masogn" la scelta della destinazione produttiva costituisce una coraggiosa ma necessaria alternativa al recupero residenziale "puro".

La residenza potrà essere ammessa sia nella porzione residenziale delle case unitarie, sia nei "masogn", dove però deve essere funzionale alla conduzione di un'attività economica. Le attività economiche insediabili possono essere scelte entro una ampia gamma che comprende:

- artigianato di servizio e/o di produzione (purché non costituite da attività inquinanti, né origine di fenomeni di pressione acustica-atmosferica);
- terziario, attività commerciali, servizi alle persone e alle imprese, pubblici esercizi;
- attività turistico ricettive a gestione unitaria, preferibilmente di tipo alberghiero.
- attività agricole (solo in ZTO E).

2.2. Le attività commerciali

Il Piano degli Interventi non modifica le previsioni relative alle attività commerciali. Le condizioni per l'insediamento e l'esercizio delle attività commerciali sono quindi definite nelle norme tecniche, congiunte alle previsioni relative a mobilità e parcheggi.

2.3. Turismo

Uno degli obiettivi del Piano degli Interventi è la ridefinizione del sistema di attività legate al turismo.

Il quadro normativo attuale in materia di turismo è molto diverso da quello entro il quale è stato elaborato il PRG vigente. Il Piano degli Interventi si confronta con la necessità di delineare scenari di sviluppo e supportarli con una adeguata previsione di infrastrutture e servizi.

Uno degli obiettivi della pianificazione è che il territorio comunale venga progressivamente dotato di una varietà di strutture ricettive, in grado di soddisfare una domanda sempre più variegata e dinamica, integrando l'economia turistica con le pratiche abitative della comunità locale e con una conservazione "produttiva" del territorio.

Nell'elaborazione del P.I. il tema delle strutture turistico ricettive si è sviluppato lungo alcuni indirizzi progettuali:

- confermare la centralità della funzione turistico ricettiva di Villagrande, affiancando alle strutture ricettive esistenti l'offerta di nuovi spazi, maggiormente integrati nel tessuto insediativo storico;
- proseguire nel processo di qualificazione gli spazi pubblici e potenziare l'offerta di servizi,

- integrare il recupero del patrimonio edilizio di origine rurale (i “masogn” e le “case unitarie”) entro un progetto di ricettività diffusa e integrata nel paesaggio, sia nel tessuto storico e denso di Villagrande e Pian, sia nel territorio aperto: da Rucavà fino alla “costellazione” dei nuclei di Posalz;
- confermare le previsioni turistico ricettive contenute nel PRG per l’ambito da Fedare al Passo Giau, riservando a specifici processi di pianificazione-valutazione, la definizione di eventuali progetti di sviluppo contenuti nel P.A.T.I.

2.3.1.Conferme e “revisioni”

Il Piano degli Interventi ha confermato le destinazioni turistico ricettive individuate dal PRG e successivamente dettagliate nel PUA del centro di Villagrande, comprendenti sia grandi strutture esistenti (l’Albergo Posta), sia attività minori esistenti, sia limitati ampliamenti di edifici esistenti per l’introduzione di attività turistico ricettive.

La previsione di una nuova struttura turistico ricettiva localizzata dal PRG a valle di via Riz è stata confermata e compresa entro un ambito di progettazione unitaria comprendente un’area di verde privato, spazi di parcheggio e la viabilità di accesso.

Nel nucleo di Pian è stata significativamente ridimensionata (e ridefinita nei suoi obiettivi) un’ipotesi di densificazione a destinazione sia residenziale, sia turistico ricettiva, relativa alla “Pensione Aurora”, contenuta nel Piano Particolareggiato previgente (decaduto).

L’unica area destinata dal P.I. allo sviluppo di attività turistico ricettive in aree libere riguarda la “riconversione” di una zona precedentemente classificata dal PRG come ZTO D1.1 “Artigianato di produzione di nuova previsione” a Pezzei. Si tratta di una previsione non supportata da un’idonea dotazione infrastrutturale, poiché la strada di accesso all’area presenta sezione e tracciato non adeguati all’insediamento di attività produttive. La proposta di riconvertire una parte dell’area a destinazione turistica ricettiva, associata all’eliminazione della potenzialità edificatoria delle superfici residue, è stata valutata favorevolmente.

Per la ristrutturazione dell’ex Albergo Enrosadira è stata confermato l’incremento volumetrico previsto dalla scheda progettuale del PRG vigente, che prevede la sola sopraelevazione dei corpi laterali e un limitato aumento dell’altezza del colmo del corpo principale. Le Norme Tecniche, tuttavia, consentono anche una diversa organizzazione delle superfici (senza incremento di volume) laddove ciò sia funzionale a una migliore integrazione dell’edificio nel paesaggio.

2.3.2.Scenari e strumenti per l’attuazione di progetti di sviluppo turistico

Nel Piano degli Interventi sono stati rappresentati gli impianti di risalita e il demanio sciabile, riprendendo la ricognizione effettuata nel P.A.T.I. e nell’ultimo Piano Neve (il nuovo è in fase di elaborazione e il recepimento dei suoi contenuti potrà essere oggetto di una specifica variante).

Sono state più precisamente individuate le zone destinate delle attrezzature a servizio agli impianti di risalita. Sono stati classificati nelle zone appropriate alle attività esistenti i servizi e i pubblici esercizi che il PATI riunisce alla voce “rifugi”.

Con il PRG e le sue varianti il Comune ha contribuito ad accompagnare lo sviluppo turistico del territorio, il consolidamento e la qualificazione del settore.

Gli strumenti di regolazione del suolo, tuttavia, non si sono sempre dimostrati appropriati né a prefigurare, né a seguire e rappresentare in modo adeguato le dinamiche in atto.

Sul lato delle iniziative di parte “privata” le cose spesso non sono andate meglio. Nel corso del processo di elaborazione del Piano degli Interventi, alcune proposte di sviluppo turistico sono state scartate o rinviate ad una definizione più precisa e approfondita, proprio perché incapaci di aggiungere immagini, valori, che fossero innovativi, adeguati e pertinenti al contesto locale.

Il carattere operativo del Piano degli Interventi e la connessione che esso deve garantire con iniziative concretamente attuabili, costringono a modificare lo scopo della pianificazione. Il Piano non può più proporsi come rappresentazione di un assetto futuro ma deve “limitarsi” a valutare possibili scenari di sviluppo, ad accompagnare i processi, incidere sulle traiettorie prevedibili, per scongiurare l’insorgere di eventuali criticità o per accrescere l’interesse pubblico connesso all’iniziativa privata.

Nella pianificazione e gestione del territorio, in particolare nella definizione di progetti di sviluppo turistico è necessario mettere in connessione diversi saperi e competenze, sia tecniche, sia imprenditoriali. Il Piano, anche se deve possedere requisiti di concretezza, non è un progetto esecutivo, ma un riferimento per operatori diversi, che condiziona, ma che è capace di modificarsi e accogliere proposte innovative.

I procedimenti di SUAP, in deroga o in variante allo strumento urbanistico, possono rivelarsi preziosi, se approfonditi lungo un percorso di condivisione e confronto, utilizzando lo strumento del progetto per mettere

in luce e valorizzare le risorse del territorio. Il confronto su un “progetto” connesso a un’iniziativa imprenditoriale non deve “solo” verificare la corretta soluzione tecnica ad un insieme di problemi posti da un programma predefinito, ma deve essere messo alla prova rispetto all’idea di territorio che rappresenta.

2.4. Il territorio aperto

Il Primo Piano degli Interventi riconosce nel territorio aperto una risorsa di eccezionale rilevanza, della quale devono essere tutelate le qualità ambientali e paesaggistiche.

Attraverso le NTO e gli elaborati cartografici il P.I.:

- ha definito una disciplina generale degli usi previsti ed usi esclusi,
- ha recepito dal PATI la delimitazione di ambiti paesaggistici, di particolare rilevanza per l’assetto della zona agricola;
- ha definito norme per la regolamentazione delle attività estranee al settore primario;
- ha dato indirizzi per il sostegno alle iniziative di articolazione funzionale e di recupero – valorizzazione del settore agricolo, che puntino anche sulla qualità delle produzioni e dei servizi ambientali offerti.

2.4.1. La “Zona agricola” e il sistema ambientale

Il P.I. ha ridefinito la precedente regolazione del territorio agricolo, basata su una articolazione di Zone agricole, elaborando una nuova rappresentazione del territorio e delle sue risorse, che risulta da una lettura congiunta dei due livelli di pianificazione (P.A.T.I. e P.I.).

In particolare, la partizione del territorio stabilita dagli elementi della rete ecologica, dalla “invarianti” ambientali e da quelle paesaggistiche, così come individuati negli elaborati grafici del P.A.T.I., articola e definisce differenti discipline e obiettivi di progetto per le aree agricole, altrimenti tematizzate uniformemente dalla zonizzazione.

Né è risultata l’individuazione di alcuni ambiti particolari della zona agricola, riconosciuti facendo interagire:

- obiettivi di salvaguarda dell’ambiente e di protezione della rete ecologica,
- una chiara individuazione di “paesaggi” connotati dalla predominanza di alcuni elementi costitutivi, che definisce operativamente la partizione delineata nel P.A.T.I.

I “Limiti di rispetto ambientale” presenti nel PRG sono stati reinterpretati, connessi tra loro, estesi e integrati, confermandone le relazioni con una rete di itinerari e di percorsi pedonali. Rinominati “Aree agricole con tutela paesaggistica di interesse locale” esse costituiscono luoghi preferenziali per la realizzazione di interventi di perequazione ambientale in ambito rurale.

2.4.2. Il patrimonio edilizio in zona agricola – Un sistema insediativo diffuso

Al pari del patrimonio edilizio di interesse culturale presente nei centri storici, molti edifici localizzati entro il territorio aperto, già oggetto di una accurata lettura e restituzione grafica nel PRG, sono stati oggetto di una tematizzazione progettuale.

Attraverso uno specifico Piano degli Interventi andrebbe avviata una ricognizione delle strutture esistenti, che consenta di aggiornare e approfondire le conoscenze, per svilupparle entro un coerente progetto di restauro territoriale delle “Invarianti”.

2.4.3. Paesaggio, sistema insediativo, tutela degli habitat della Rete Natura 2000

Il Primo Piano degli Interventi si confronta con il tema delle relazioni tra sistema insediativo e habitat della rete Natura 2000.

Nello specifico il tema riguarda il territorio di Posalz, un agglomerato di piccoli centri e nuclei integrati nel paesaggio rurale, all’estremità ovest del SIC “IT3230017 Monte Pelmo - Mondeval - Formin”. Il contesto di Posalz, di grande interesse ambientale, paesaggistico e storico testimoniale, propone alla pianificazione alcune questioni, in parte già affrontate a margine della Variante n°2 al PRG-PI e un correlato percorso di verifica e condivisione con gli uffici della Regione del Veneto competenti in materia ambientale.

2.4.4. - Precisare la compatibilità del P.A.T.I. e del P.R.G. con la cartografia degli habitat

Con il Primo Piano degli Interventi è stata verificata la compatibilità del P.A.T.I. e delle previsioni consolidate negli strumenti urbanistici con la cartografia degli habitat presenti nel SIC. La verifica ha riguardato alcune aree edificabili del Piano Regolatore Generale (precedente alla definizione della cartografia degli habitat)

confermate dal P.A.T.I. approvato. Le aree edificabili sono classificate dal P.A.T.I. in alcuni casi come “aree di urbanizzazione consolidata” e in altri come “urbanizzazione consolidata diffusa”.

Alla luce di tali tematizzazioni progettuali le aree classificate edificabili dal P.R.G. - P.I. risulterebbero a prima vista coerenti con il P.A.T.I.

Malgrado ciò, è necessario rilevare che le “aree di urbanizzazione consolidata” e le “aree urbanizzazione consolidata diffusa” localizzate a Posalz sono comprese all’interno del Sito Natura 2000 “IT3230017 Monte Pelmo Mondeval Formin” e la coerenza “urbanistica” in alcuni casi non è confermata dalla cartografia degli habitat.

La cartografia degli habitat presenta tuttavia alcuni evidenti errori, con ogni probabilità dovuti alla scala di restituzione dei dati raccolti nel corso delle campagne di rilievo. Infatti, risultano come compresi all’interno degli habitat (in particolare negli habitat “6520 - Praterie montane da fieno” e “9420 - Foreste alpine di *Larix decidua* e/o *Pinus cembra*”) anche alcuni edifici, orti, cortili, strade e parcheggi.



Estratti dall’ortofoto AGEA 2017 alla quale è stata sovrapposta la cartografia degli habitat del Sito Natura 2000 “IT3230017 Monte Pelmo Mondeval Formin” che rappresentano:

- *con campitura piena verde chiaro l’habitat “6520 - Praterie montane da fieno”;*
- *in verde più scuro l’habitat “9420 - Foreste alpine di *Larix decidua* e/o *Pinus cembra*”*
- *con campitura rosa le superfici “non habitat”.*

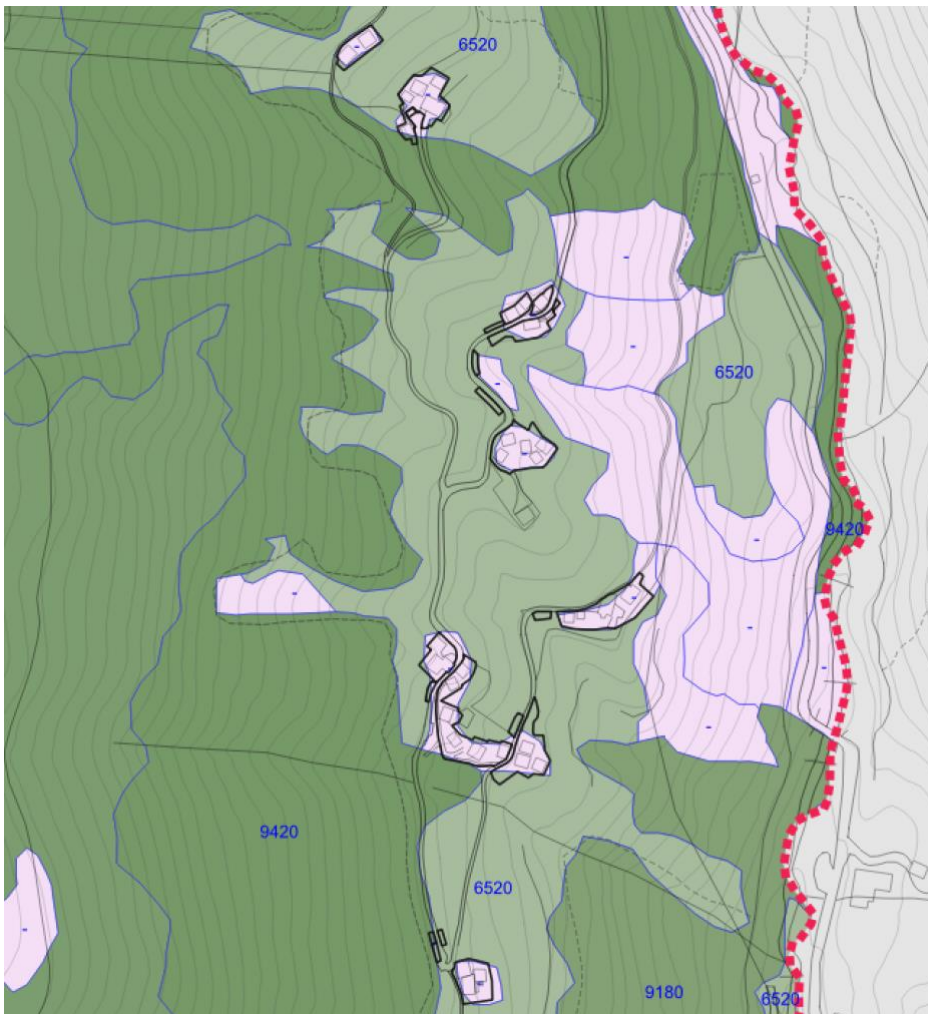
In alto il centro storico di L’Agosta, in basso il nucleo rurale di Frena.

Risulta evidente lo scarso grado di dettaglio nella rappresentazione delle superfici individuate come habitat, che risultano sovrapposte a strade e - in alcuni casi - a edifici o parti di essi.

Si è reso necessario intraprendere un percorso di verifica delle condizioni poste rispettivamente dalla pianificazione urbanistica e dalle misure di tutela delle risorse ambientali:

- un primo percorso ha portato a una più precisa delimitazione delle aree “non habitat”; conseguente a fotointerpretazione attribuendo una corretta zonizzazione a elementi del sistema insediativo chiaramente non coincidenti con habitat;
- lungo un percorso “in parallelo” sono state definite in modo più preciso le aree “edificate-edificabili”, le quali, si ricorda, sono prevalentemente costituite da nuclei rurali di antico impianto (ZTO A e ZTO E4 del PRG) nei quali gli edifici sono tutelati con gradi di protezione.

Le verifiche effettuate, che hanno confermato la presenza di habitat all’interno di aree classificate dal PRG come ZTO A e E4, hanno portato a una loro nuova delimitazione, che esclude superfici effettivamente interessate da habitat (prevalentemente “Praterie montane da fieno” e “Foreste alpine di *Larix decidua* e/o *Pinus cembra*”).



Sovrapposizione tra le ZTO del sistema insediativo (perimetri con linea nera spessa) e habitat (in verde) e “non habitat” (in rosa)

Con tale nuova delimitazione, quindi:

- si prende atto di una significativa riduzione delle zone “urbanizzate” dei centri storici e dei nuclei rurali di Posalz, così come delle previsioni relative a nuove aree di parcheggio;
- si conferma la zonizzazione delle superfici edificate e delle infrastrutture stradali “consolidate”, anche quando queste risultino in apparente contrasto con una cartografia degli habitat (e questa risulta palesemente imprecisa).

Con il Primo Piano degli Interventi si compie quindi un avanzamento significativo verso una chiarezza dei rapporti tra norme di tutela ambientale e norme per la conservazione di uno spazio abitato di grande pregio storico e testimoniale. Si tratta in ogni caso di un **risultato provvisorio, considerata l’evidente necessità di precisare e aggiornare la cartografia degli habitat.**

3. I servizi e le infrastrutture

3.1. Dotazioni territoriali per una comunità che cambia

Attraverso il Piano degli interventi, la legge urbanistica regionale induce a riformulare sostanzialmente il modo di intendere sia il ruolo, sia la pianificazione delle attrezzature e dei servizi di interesse comune.

Negli ultimi 100 anni le dinamiche demografiche sono state caratterizzate da un costante declino, con una riduzione della popolazione residente dai 754 abitanti del 1921 ai 556 del 1981, fino ai 344 residenti registrati al 31 dicembre del 2023.

Sia nella sua impostazione originaria, sia nelle successive varianti, il PRG di Colle Santa Lucia ha prefigurato scenari di sviluppo tutto sommato ragionevoli. Alcune delle dotazioni territoriali rappresentate nel PRG, in particolare nei centri storici, sono state portate a compimento. Fanno eccezione le due grandi aree localizzate a Soppausa e a Varazza, destinate alla realizzazione di aree per parco gioco e sport, le quali non sono state realizzate, anche per le condizioni geomorfologiche e idrogeologiche delle aree interessate.

Tutto sommato però, la previsione di ampliamento e di potenziamento delle attrezzature contenuta nel PRG risulta proporzionata, adeguata al corrispondente fabbisogno determinato dal dimensionamento del Piano.

3.2. Attrezzature di interesse comune e spazi aperti attrezzati

Nel Piano degli Interventi il sistema delle attrezzature nasce da uno scenario differente rispetto a quello del PRG. Il compito del Piano è procedere a un inventario delle risorse a disposizione per un progetto dello “spazio pubblico”, per costruire un sistema coerente nelle sue componenti e nelle sue relazioni fisiche e funzionali con il contesto.

In primo luogo, nel Piano degli Interventi sono state stralciate tutte le previsioni di sviluppo che si sono dimostrate “non necessarie” o non sono presenti nel programma delle opere pubbliche.

Prendendo atto di una condizione determinata dalla riorganizzazione territoriale delle attrezzature scolastiche, è stata eliminata l'unica area destinata ad attrezzature per l'istruzione, precedentemente localizzata in via Riz

Sono state ridimensionate le previsioni relative agli spazi aperti attrezzati, con lo stralcio delle due aree per “parco, gioco e sport” previste a Soppausa e Varazza.

Le previsioni di sviluppo relative alle attrezzature risultano funzionali sia all'assetto insediativo previsto (e al carico urbanistico che ne consegue), sia al ruolo di Colle Santa Lucia entro il sistema urbano territoriale.

In un contesto di grande pregio paesaggistico e ambientale, caratterizzato da una disseminazione di piccoli nuclei ed episodi insediativi, assumono particolare rilevanza i percorsi nel territorio aperto. Le strade, i sentieri i tracciati della viabilità silvopastorale, svolgono il fondamentale ruolo di elementi che connettono tra loro sia i diversi frammenti del sistema insediativo, sia questi ultimi con i luoghi nei quali si svolgono le pratiche di uso e manutenzione del territorio. Benché la rete dei percorsi non sia “a rigore” computabile tra gli standard urbanistici, nondimeno costituiscono una infrastruttura per pratiche di uso del tempo libero e per la fruizione del territorio, sia per i residenti, sia per i diversi tipi di popolazioni turistiche.

Gli spazi aperti a destinazione pubblica sono prevalentemente costituiti da aree pavimentate, piazze e percorsi a fruizione pedonale privilegiata. Tra le ZTO Fs sono classificati anche due “belvedere”.

Tra le ZTO Fs con il codice attrezzatura “80 – Giardini e aree verdi da conservare in ambito urbanizzato” sono state comprese sia molte delle aree classificate dal PRG come “verde privato”, sia alcune aree di proprietà pubblica. Le ZTO F3 con codice 80 non concorrono a soddisfare il fabbisogno di standard, talvolta non sono praticabili-accessibili ma svolgono, di volta in volta, funzioni sia di tutela paesaggistica, sia di permeabilità-porosità ecologica, ma anche di elemento che garantisce la conservazione di corrette relazioni tra aree di interesse storico e il territorio aperto.

La dotazione di attrezzature di interesse comune è limitata ai servizi amministrativi e associativo-culturali. Questo ultimi svolgono altresì un ruolo di promozione del territorio e di supporto-accompagnamento alla sua conoscenza, rivolto a turisti e visitatori. A tale proposito vanno segnalati i servizi e le attrezzature che

consentono di visitare e fare esperienza delle miniere del Fursil (è recente la realizzazione del Centro visite e dei relativi parcheggi di pertinenza).

Negli elaborati grafici di progetto sono stati individuati e delimitati sia gli spazi destinati a magazzino comunale e attrezzature tecniche e di servizio, sia l'area occupata dall'ecocentro, realizzata lungo la S.R.103 in prossimità di Rucavà.

Gli impianti di depurazione di Colle Santa Lucia sono costituiti prevalentemente da Imhof "frazionali" che risultano dimensionate per un numero di abitanti equivalenti superiore al necessario e sostanzialmente in grado di far fronte al carico derivante dalla piena attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi.

3.3. Infrastrutture di mobilità e trasporto

3.3.1. Rete viaria

Le previsioni relative alla rete viaria di progetto sono state oggetto di una revisione, eliminando dal Piano degli interventi tracciati privi di concrete possibilità di attuazione nel periodo di vigenza previsto per le opere pubbliche.

In particolare, va segnalata l'eliminazione dagli elaborati del Piano degli Interventi di una serie di infrastrutture stradali previste dal PRG e non attuate:

- la connessione tra la S.P. 251 e via Varazza,
- un collegamento tra via Varazza e Pezzei,
- una nuova strada tra Fossal e Pian, originariamente connessa a una previsione di sviluppo non confermata nel P.A.T.I.,
- una strada prevista a Canazei,
- una nuova strada a monte del nucleo di Bonata.

Negli elaborati grafici sono stati correttamente rappresentate alcune strade esistenti, la modifica più rilevante ha riguardato la strada di accesso al nucleo di Frena, della quale sono state sostanzialmente corrette le caratteristiche geometriche di tracciato e sezione, rappresentate in modo errato nella cartografia.

Altre modifiche hanno riguardato sia la diversa "classificazione" di tracciati sterrati, spesso solo tracce nel territorio agricolo, erroneamente rappresentate nella base cartografica regionale e (do conseguenza) nel P.A.T.I., sia la cancellazione delle corrispondenti fasce di rispetto.

3.3.2.- La sosta automobilistica

Nel territorio di Colle Santa Lucia sono presenti alcuni attrattori di traffico e centralità che richiedono la predisposizione di superfici di parcheggio estese e concentrate in alcuni punti; tuttavia, sia la morfologia del territorio, sia le caratteristiche insediative e tipologiche delle aree urbanizzate hanno condizionato le possibilità di risposta al fabbisogno di spazi per la sosta automobilistica, con il manifestarsi di criticità nei periodi dell'anno nei quali è più forte la presenza turistica.

Nelle aree più densamente edificate del sistema insediativo, la possibilità di parcheggiare l'auto costituisce una condizione indispensabile, senza la quale può risultare difficile garantire la residenzialità, la corretta conservazione e (dove auspicabile) il recupero edilizio. Un incremento dei posti auto potrà essere perseguito attraverso l'attuazione di interventi di qualificazione dello spazio pubblico, specie nelle aree prossime ai nuclei rurali e nei centri storici. Negli ultimi anni sono stati fatti importanti interventi in tal senso. I parcheggi di servizio al centro di Villagrande, già oggi, sono stati pensati e realizzati come spazi pubblici, integrati entro il disegno di superfici pavimentate a fruizione pedonale privilegiata, correttamente relazionati al disegno degli spazi pedonali (con elementi di arredo e illuminazione). Tuttavia è necessario dare una risposta anche in termini quantitativi al fabbisogno di spazi di sosta e proseguire nell'incrementare la dotazione nelle frazioni e nei nuclei diffusi nel territorio.

Un progetto per l'accessibilità e la sosta nel centro storico di Villagrande. I parcheggi tra Fedare e il Passo Giau

La stesura del Piano degli Interventi è avvenuta contemporaneamente all'elaborazione di due progetti di fattibilità tecnico economica: un primo relativo al tratto di strada che interessa l'ambito Fedare-Piezza- Giau, un secondo finalizzato a ridefinire viabilità e sosta automobilistica nel centro di Villagrande. In entrambi i casi le indicazioni derivanti dai due progetti sono state recepite negli elaborati grafici del P.I.

Lungo la strada che conduce al Passo Giau sono state localizzate alcune aree di parcheggio, prevalentemente riutilizzando relitti stradali. A Villagrande l'ipotesi progettuale è più ambiziosa e prevede la realizzazione di un parcheggio a nord del centro storico, con un nuovo tratto di viabilità derivato dalla S.P.251 (poco prima dell'arrivo in centro, provenendo da nord) che consentirebbe di accedere alle aree di sosta e di eliminare la sosta e il transito di auto dagli spazi pubblici pavimentati del centro storico. La realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio del centro storico, purché compatibile con il rispetto delle visuali e la tutela paesaggistica dell'insieme, può fornire un importante supporto alle politiche di recupero fisico e funzionale di alcune aree del centro oggi sottoutilizzate.

3.3.3.Percorsi pedonali

Una verifica relativa ai percorsi di mobilità lenta ha messo in evidenza la necessità di completamento-connesione tra i percorsi e le aree pedonali esistenti. Andranno quindi valutati e concordati con la proprietà della S.P. 251 interventi lungo alcuni tratti del tracciato, in particolare laddove i marciapiedi sono assenti o di dimensioni estremamente ridotte. La disponibilità di un marciapiedi-percorso pedonale continuo e di spazi riservati al transito pedonale lungo la strada principale rappresenta sia un requisito indispensabile in termini di sicurezza, sia un fondamentale elemento di integrazione delle attrezzature di interesse comune con le altre componenti del sistema insediativo e il paesaggio.

La rete di mobilità sostenibile esistente e le modificazioni previste devono progressivamente contribuire all'integrazione tra alcune delle componenti insediative di Colle Santa Lucia, tra le principali attrezzature e il paesaggio.

Nel Piano degli interventi la rete dei percorsi pedonali rappresentata nel PRG è stata quindi sottoposta a una profonda revisione. Negli elaborati grafici del P.I., quindi, è stato rappresentato un sistema di "percorsi lenti", da valorizzare e integrare, connesso ad attrezzature di interesse comune, spazi aperti attrezzati ed elementi costitutivi del paesaggio e del sistema ambientale.

Tale sistema trova un importante riferimento nel tracciato della S.P.251, una dorsale principale lungo la quale sono in corso (e dovranno essere programmati) interventi finalizzati a connettere e dare maggiore continuità ai marciapiedi e spazi pedonali esistenti.

4. . La sostenibilità come strumento per la qualità

Il P.I. persegue una sempre più stretta connessione tra i requisiti di qualità e quelli di sostenibilità. La qualità della trasformazione dovrà sempre più comprendere la sua sostenibilità, intesa come:

- tutela e incremento della complessità ambientale del territorio;
- valorizzazione dei beni storico- culturali e ambientali, da inserire nei processi di riqualificazione degli insediamenti;
- compatibilità e integrazione con un progetto di mitigazione dei rischi e criticità presenti nel territorio.

4.1. Coerenza con la VAS del PATI

Con parere motivato n° 120 del 13 settembre 2018 la Commissione Regionale VAS si è espressa favorevolmente sul Rapporto Ambientale del P.A.T.I. prescrivendo che:

*Oltre a quanto sopra riportato (prescrizioni alle quali ottemperare prima dell'approvazione del PATI N.d.r.), **in sede di attuazione del Piano** occorre ottemperare alle seguenti ulteriori prescrizioni:*

4. *Gli strumenti urbanistici che daranno operatività/attuazione alle strategie del PATI per quanto riguarda il sistema residenziale, il sistema turistico-ricettivo, i sei programmi complessi, il sistema produttivo-artigianale, il sistema della mobilità e il sistema infrastrutture vanno sottoposti a preventiva verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. lgs. 152/06 e ss.mm.ii.*

Non rientrano nei casi sottoposti a verifica di assoggettabilità gli strumenti urbanistici operativi/attuativi che considerano interventi ricadenti entro i limiti di ridefinizione dei margini del consolidato (art. 32 - Linee preferenziali di sviluppo, ridefinizione del margine e limiti all'edificazione e art. 28 - Sistema urbano: aree ad urbanizzazione consolidata, comma 5, lett. k); art. 29 - Sistema urbano: aree di urbanizzazione consolidata diffusa, comma 3, lett.a) e art. 30 - Sistema turistico: aree ad urbanizzazione consolidata turistica, comma 4, lett. d) delle NT) e che risultino essere afferenti ad aree non interessate da problematiche di natura geologica e idrogeologica. (art. 11 - Compatibilità geologica, comma 1, lett a) e lett b).

Per le zone nelle quali i Piani operativi/attuativi prevedono il completamento e la ridefinizione del margine di aree di urbanizzazione consolidata e diffusa dovrà comunque essere valutata la necessità di acquisire, prima dell'attuazione degli interventi, specifici studi tesi a dimostrare la compatibilità geologica ed idrogeologica delle opere.

Rimane, in ogni caso, fatta salva la possibilità da parte delle Amministrazioni comunali di avvalersi dei casi di esclusione dalla verifica di Assoggettabilità a VAS di cui alle DGR 1646 del 07 agosto 2012 e n. 1717 del 03.10.2013.

5. *Nei Piani di natura operativa volti a conseguire le strategie del PATI dovranno essere sviluppati specifici indirizzi alla progettazione con particolare riferimento al sistema di smaltimento delle acque, al funzionamento idraulico, alle politiche energetiche comunali ed inoltre, all'incentivazione all'utilizzo di risorse rinnovabili per i consumi.*
6. *Il Piano degli interventi dovrà verificare la compatibilità della capacità di carico delle infrastrutture idriche e fognarie con i carichi insediativi aggiuntivi.*
7. *Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.*
8. *I Piani comunali di zonizzazione acustica dovranno essere adeguati in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.*
9. *In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.*
10. *Va recepito quanto espressamente indicato nell'istruttoria tecnica per la Valutazione di Incidenza Ambientale*

Il parere prevede l'obbligo di assoggettabilità a VAS per una serie di casi puntualmente individuati.

Nessuna delle modifiche introdotte dal PAT comporta quindi l'avvio di un procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Va precisato, in ogni caso, che tutti i P.U.A. dovranno conformarsi alla disciplina regionale per la VAS, per effetto delle modifiche recentemente apportate alla relativa normativa (che ha, tra l'altro, introdotto la Verifica facilitata di Sostenibilità Ambientale). Analogo obbligo va esteso a quelle varianti che dovessero essere apportate al P.I.; fatti salvi i casi individuati nel parere 259 del 14 ottobre 2021.

4.2. Incidenza sui Siti Natura 2000

L'istruttoria tecnica per la valutazione di incidenza, integrata nel parere motivato della Commissione Regionale VAS n° 120 del 13 settembre 2018 sul Rapporto Ambientale del P.A.T.I., prescrive:

- di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Cypridium calceolus*, *Campanula morettiana*, *Campanula scheuchzeri*, *Physoplexis comosa*, *Vertigo angustior*, *Parnassius apollo*, *Parnassius mnemosyne*, *Phengaris arion*, *Euphydryas aurinia*, *Lopinga achine*, *Cottus gobio*, *Salamandra atra*, *Rana dalmatina*, *Iberolacerta horvathi*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Zamenis longissimus*, *Vipera ammodytes*, *Bonasa bonasia*, *Lagopus mutus*, *Tetrao tetrax*, *Tetrao urogallus*, *Alectoris graeca*, *Pernis apivorus*, *Aquila chrysaetos*, *Falco peregrinus*, *Crex crex*, *Bubo bubo*, *Glaucidium passerinum*, *Aegolius funereus*, *Picus canus*, *Dryocopus martius*, *Picoides tridactylus*, *Lanius collurio*, *Myotis mystacinus*, *Pipistrellus pipistrellus*, *Eptesicus nilssonii*, *Dryomys nitedula*, *Muscardinus avellanarius*, *Canis lupus*;
- di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri; di dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno 11% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
- di verificare e documentare la corretta attuazione del piano e delle indicazioni prescrittive predisponendo idoneo rapporto da trasmettere all'autorità regionale per la valutazione d'incidenza

Le modifiche introdotte dal Primo Piano degli interventi nell'assetto insediativo sono per lo più localizzate all'interno delle "aree di urbanizzazione consolidata" e non interessano aree riferibili ad habitat o habitat di specie, né determinano condizioni che possono portare ad incidenze su tali risorse ambientali.

Al Primo Piano degli Interventi è quindi allegata specifica dichiarazione di non necessità di procedere con la Valutazione di Incidenza Ambientale.

In riferimento ai casi di non necessità di V.Inc.A. previsti dalla normativa regionale è utile ricordare che l'istruttoria tecnica per la valutazione di incidenza precedentemente richiamata, riconosce,

- qualora non in contrasto con la cartografia degli habitat e habitat di specie di cui alle DD.G.R. 1125/2008 e 4240/2008, la non necessità della valutazione di incidenza numero 8 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 "piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza e qualora non diversamente individuato, nella decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza", esclusivamente per le aree contraddistinte dalle categorie:

11210 – "Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%),

11220 – "Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

11230 – "Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)

11320 – "Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)".

12110 – "Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi",

12120 – "Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi",

12130 – "Aree destinate a servizi pubblici, militari e privati (non legati al sistema dei trasporti)",

12140 – "Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico, difese costiere e fluviali, barriere frangiflutti, dighe",

12150 – "Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque",

12160 – "Luoghi di culto (non cimiteri)",

12170 – "Cimiteri non vegetati",

12190 – "Scuole",

| |
|---|
| <p>12220 – “Rete stradale principale e superfici annesse (strade statali)”, 12230 – “Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)”, 12260 – “Aree adibite a parcheggio”, 13110 – “Aree estrattive attive”, 13120 – “Aree estrattive inattive”, 13310 – “Cantieri e spazi in costruzione e scavi”,</p> |
| <p>13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti”,</p> <hr/> <p>14110 – “Parchi urbani”, 14210 – “Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili”, 14220 – “Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)”, nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto.</p> |

Gran parte delle modifiche introdotte dal Primo piano degli interventi sono legate a variazioni di ZTO comprese entro aree classificate entro le suddette categorie.

Per le modifiche che riguardano aree esterne si rende invece necessario associare alla dichiarazione di non incidenza anche una relazione tecnica che illustri i criteri e la metodologia utilizzata per valutare l'esistenza di possibili incidenze.

La Relazione, elaborata in fase di stesura del P.I. consente di confermare anche per questo Primo Piano degli Interventi quanto concluso dalla V.Inc.A del P.A.T.I., ovvero che “con ragionevole certezza scientifica, si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti Natura 2000”, a seguito dell'attuazione del “Piano degli Interventi”.

4.3. Un quadro di fragilità geologica e idrogeologica. Verifiche di dettaglio

Tra i documenti costitutivi del Primo Piano degli Interventi sono inseriti elaborati relativi alle condizioni geologiche e idrogeologiche.

Scopo degli elaborati è facilitare la verifica, con una visualizzazione di maggior dettaglio (scala 1:5000 doppia, rispetto al P.A.T.I.) la compatibilità degli interventi urbanistici ed edilizi rispetto alle limitazioni poste:

- dalle condizioni di fragilità geologica e idrogeologica
- dai vincoli ad esse conseguenti posti dalla autorità competenti in materia di tutela dell'assetto idrogeologico e di prevenzione del rischio.

Il Primo Piano degli Interventi non introduce previsioni che alterano il quadro di compatibilità analizzato dal P.A.T.I. in riferimento al P.R.G.

Alcune manifestazioni di interesse avanzate nel corso del processo partecipativo che ha accompagnato la stesura del P.I., sono risultate puntualmente non coerenti con la condizioni di compatibilità geologica rappresentata nel P.A.T.I. Ciononostante, dopo verifiche contestuali al “passaggio di scala” della pianificazione che hanno consentito di escludere la presenza di effettive condizioni di “non idoneità”, alcune di queste istanze, nello specifico quelle finalizzate alla ricostruzione di manufatti rustici in zona agricola, sono state accolte “a condizione”. La delimitazione delle aree “non idonee” è stata adeguata alle condizioni riconosciute. La fattibilità degli interventi edilizi, in tali casi è comunque condizionata all'effettuazione di analisi approfondite, come previsto dalle Norme Tecniche del P.A.T.I. per le aree classificate idonee ma condizionate al rispetto dalle condizioni più rigorose.

4.4. La compatibilità idraulica del Piano

In attuazione della normativa regionale, il P.A.T.I. introduce misure affinché gli interventi di trasformazione garantiscano condizioni di sostenibilità espresse in termini di “invarianza idraulica”.

Tale normativa costringe a ridurre il più possibile il deflusso recapitato nella rete idrica superficiale o nella fognatura (quando ammesso), intervenendo:

- sulla quantità di acque meteoriche che non vengono assorbite dal terreno,
- sulla velocità di recapito nella rete di smaltimento.

La compatibilità idraulica degli interventi è stata oggetto di specifiche regolazioni e disposizioni contenute nella Relazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.I. (in conformità alla D.G.R. n. 1322 del 10.05.2006), in merito alla quale l'Autorità competente ha espresso parere favorevole.

Rispetto al quadro analizzato e valutato nel P.A.T.I. il Primo Piano degli Interventi introduce limitate modifiche che:

- non incidono con incrementi del carico insediativo sulle previsioni relative ad aree da ritenersi idraulicamente pericolose,
- non alterano in modo significativo l'assetto previsto dal P.A.T.I. vigente, né dal P.R.G. - P.I., né le condizioni analizzate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica relative alla pianificazione urbanistica vigente, e non comportano, quindi, una trasformazione territoriale significativa del regime idraulico.

Per le suddette ragioni il Primo P.I. è accompagnato da una asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica.

4.5. Consumo di suolo

Il Primo Piano degli Interventi sviluppa gli strumenti operativi per il controllo del consumo di suolo e la gestione dei fenomeni di trasformazione che comportano consumo di suolo.

Nel "Registro del consumo di suolo" sono riportate le aree, esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata, nelle quali sono previsti interventi di trasformazione che potranno comportare consumo di suolo. Per ciascuna area le NTO e i dati nel "Registro" indicano il quantitativo massimo di suolo consumabile, associando in alcuni casi il dato quantitativo a norme sulla localizzazione preferenziale delle aree che dovranno essere conservate a suolo naturale o seminaturale.

Il consumo di suolo programmato è pari a 3.039 mq. (derivante da previsioni del previgente PRG), a fronte di un quantitativo massimo stabilito dal Piano di Assetto del Territorio in 36.500 mq.)

5. Modi e strumenti di intervento

5.1. Programmazione temporale

Come anticipato nell'introduzione alla presente Relazione, con la presentazione al Consiglio Comunale del Documento Programmatico Preliminare ("Documento del Sindaco") in data 30/07/2022, il Comune ha dato avvio al procedimento di concertazione, partecipazione e formazione del Piano degli Interventi. In data 16/11/2022 il Comune ha pubblicato un Avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato finalizzate alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di modificazione e/o riqualificazione. A seguito di "Avviso pubblico" sono pervenute 67 proposte di intervento, talvolta articolate in più punti, alcune delle quali sono state ritenute ammissibili e in casi specifici connesse ad accordi pubblico privato o atti unilaterali d'obbligo.

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano. La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I., decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

5.2. Perequazione

Alcune delle modifiche introdotte dal P.I. hanno comportato l'applicazione della perequazione, in applicazione della normativa nazionale e conformandosi all'atto approvato dal Consiglio Comunale attraverso il quale:

- sono stati individuati i casi nei quali si applica la perequazione;
- sono state definite le linee generali per il calcolo del valore oggetto di perequazione;
- sono state stabilite le percentuali per il calcolo del contributo perequativo – area di cessione gratuita.

La disciplina della perequazione si regge sull'art.35 della L.R.11/2004 che di seguito si riporta in estratto.

1. *La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.*
2. *Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.*
3. *Il Piano degli Interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.*
4. *Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37.*

Gli obiettivi di redistribuzione proprie della perequazione urbanistica sono definiti dal Piano degli Interventi, applicando una specifica disciplina agli interventi di trasformazione esito di accordi pubblico-privato.

La *disciplina della perequazione* si basa sull'incremento di valore degli immobili conseguente alle previsioni contenute nel Piano degli Interventi, con particolare riguardo agli incrementi di volume e agli interventi di ricostruzione di edifici crollati.

Dalla *disciplina della perequazione* sono stati pertanto esclusi tutti gli interventi ricadenti in aree edificabili e le destinazioni d'uso già previste dal PRG vigente al momento dell'approvazione del P.A.T.I. e compatibili con esso, poiché per tali aree il P.I. non determina direttamente un incremento di valore.

In base al principio precedentemente esposto, per le aree di trasformazione e le destinazioni d'uso previste dal PRG vigente alla data di approvazione del P.A.T.I. la perequazione quindi non si applica.

Va detto però che l'esenzione dalla perequazione costituisce un regime *transitorio* per le aree di trasformazione soggette a Piano Urbanistico Attuativo.

Infatti, trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore delle previsioni di espansione., decadute le previsioni per le aree prive di P.U.A., l'Amministrazione Comunale, nel procedere a specifiche varianti per ripristinare, se ritenuto opportuno, le previsioni di trasformazione, potrà:

- estendere la disciplina della perequazione a tutte le aree di trasformazione riconfermate;
- ridefinire le destinazioni delle stesse aree, eventualmente riducendo le densità ammissibili.

5.3. Credito edilizio

Con la LR11/2004, lo strumento del *credito edilizio* è stato introdotto nella “cassetta degli attrezzi” delle Amministrazioni comunali. Tuttavia alla proposta dello strumento per molto tempo non è stato allegato un adeguato “manuale d'uso”, inoltre la successione dei “Piani casa” e infine l'approvazione della L.R.14/2019 “Veneto 2050” hanno ridotto le possibilità di utilizzo del credito edilizio, destinando significative misure incentivanti (in termini di volumi edilizi) al perseguimento di obiettivi di sostenibilità diversi da quelli conseguibili con l'utilizzo del credito edilizio; il ricorso a quest'ultimo strumento, di conseguenza, ha dato risultati molto inferiori alle potenzialità.

In un periodo caratterizzato da profonde trasformazioni della società e dell'economia (delle famiglie, delle attività produttive...), spesso associati a rilevanti e rapidi processi di dismissione e abbandono, si può pensare che ogni intervento di nuova edificazione, debba *sostenersi* attraverso il recupero di spazi abbandonati o sottoutilizzati. Una “rivoluzione” di questo genere richiede un approccio sistematico, un'attenzione e un percorso graduale di avvicinamento, che, per essere efficace e praticabile “dovrà” essere sostenuto (anche a livello legislativo) da forme di coordinamento intercomunale.

6. Dimensionamento

Le Norme Tecniche del P.A.T.I. stabiliscono per il Comune di Colle Santa Lucia il dimensionamento del piano nel futuro decennio. In relazione alle diverse destinazioni d'uso i limiti definiti dal PATI per gli interventi di nuova edificazione (e i cambi di destinazione d'uso) sono i seguenti:

| | | | |
|----|---|-----|---------------------|
| b1 | Residenziale di completamento e ridefinizione del margine | mc. | 14.000 |
| b2 | Residenziale di espansione | mc. | 0 |
| c1 | Turistica/alberghiera completamento | mc. | 6.000 |
| c2 | Turistica/alberghiera espansione | mc. | 24.500 |
| d1 | Servizi | mc. | 2.000 |
| d2 | Rifugi/ristori | mc. | 2.500 |
| e | Attività produttive di espansione (superficie territoriale) | mq. | 15.315 ⁴ |

Così distribuiti nei diversi ATO:

| | | ATO 2a | ATO 5c | ATO 6d |
|----|---|------------|--------|--------|
| b1 | Residenziale di completamento e ridefinizione del margine | mc. 13.000 | 0 | 1.000 |
| c1 | Turistica/alberghiera completamento | mc. 6.000 | 0 | 0 |
| c2 | Turistica/alberghiera espansione | mc. 0 | 24.500 | 0 |
| d1 | Servizi | mc. 0 | 2.000 | 0 |
| d2 | Rifugi/ristori | mc. 0 | 2.500 | 0 |
| e | Attività produttive di espansione (superficie territoriale) | mq. 0 | 0 | 15.315 |

Sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria di analogo tipo fra differenti ATO potranno essere motivatamente consentiti in percentuale non superiore al 20% della dimensione massima ammissibile nell'ATO di destinazione del trasferimento.

6.1. Residenza

Rispetto al PRG, il Piano degli Interventi si caratterizza per una particolare attenzione al contenimento del consumo di suolo e dei volumi insediabili, sia per rispondere alle limitazioni imposte dalla normativa regionale, sia per salvaguardare parti di territorio di significativo interesse.

Il P.I. si pone in continuità e coerenza con le scelte politiche che hanno guidato il dimensionamento del P.A.T.I.

*...Il P.A.T.I. mira alla densificazione dei nuclei esistenti, attraverso la realizzazione di volumi di completamento che non trovano una puntuale definizione nelle tavole di Piano.
Si prevede infatti che ("i volumi" n.d.r.) possano essere utilizzati all'interno dell'urbanizzazione esistente per interventi di completamento dei lotti liberi esistenti, di miglioramento o ricomposizione degli edifici esistenti, o essere localizzati come completamento edilizio entro il limite dei 30 m circondanti l'urbanizzato consolidato esistente o nei 25 m. dell'urbanizzato diffuso.*

Poiché per il Comune di Colle Santa Lucia tali volumi sono quantificati in soli 14.000 mc. la scelta di non individuare linee di sviluppo destinate a zone residenziali di espansione, deve essere confermata e consolidata anche al livello della pianificazione operativa del P.I., attraverso una scrupolosa gestione delle aree di margine e dell'urbanizzazione consolidata.

Dal quantitativo limite di 14.000 mc. deve essere sottratto altresì il volume interessato da cambiamento di destinazione da turistico in residenziale⁵, in applicazione del comma 4 lettera i) dell'Art.30 delle Norme Tecniche del P.A.T.I., che stabilisce che il P.I.:

i) verifica che, in caso di cambiamento di destinazione d'uso in residenziale, la relativa volumetria venga sottratta dalla disponibilità assegnata di nuovo volume a carattere residenziale.

⁴ Ai quali vanno aggiunti 9.011 mq. localizzati in adiacenza, ma nel Comune di Alleghe. La previsione di sviluppo, in località Pien de Sala rappresenta una delle tre nuove aree di espansione produttiva-artigianale, con caratteristiche di "intercomunalità" previste dal P.A.T.I. al fine di sostituire le numerose micro-zone dei singoli P.R.G. comunali non confermate dal P.A.T.I.

⁵ Una modalità di riconversione funzionale non prevista dal Piano degli Interventi.

Il dimensionamento del P.A.T.I. costringe quindi l'Amministrazione comunale a una gestione estremamente rigorosa delle quantità disponibili, considerato che alcune aree edificabili residue del PRG incidono in modo significativo sul dimensionamento del P.I.⁶

In aree libere residue presenti nelle zone di completamento del PRG risulta una volumetria realizzabile pari a:

| Interventi di completamento in lotti liberi ridefinizione del margine del consolidato e ampliamento di edifici esistenti | | Volume edificabile (mc.) |
|--|---|--------------------------|
| Canazei | np 01 | 700 |
| via Varazza centro (aggiuntivo) | np 02 | 950 |
| via Varazza nord | np 03 | 1.150 |
| Coltoront | np 04 | 600 |
| Pian lungo la S.P.251 | np 05 | 1.280 |
| Pian margine ZTO A | np 06 | 600 |
| via Varazza sud | np 07 | 950 |
| Rucavà | PN 1 | 1.200 |
| Costa | PN 3 | 600 |
| Progetto Norma ex Pensione Aurora | PN 5 | 600 |
| Villagrande | ZTO A/13 Edificio n°3 (ampliamento) | 400 |
| Canazei | Ed. Diff. 03 Edificio n°3 (ampliamento) | 300 |
| strada Sopradaz - Canazei | E/Sp3 | 500 |
| TOTALE | | 9.950 |

L'unico volume aggiuntivo introdotto dal Piano degli Interventi è quello riferito all'ampliamento dell'edificio in area di "Edificazione diffusa" a Canazei.

Non sono conteggiati ai fini della verifica della verifica del dimensionamento residenziale le abitazioni del proprietario o del custode-gestore di attività produttive-economiche, sia nel caso di nuovi edifici, sia nel caso di nuove attività connesse a riconversioni di edifici esistenti.

6.2. Dimensionamento. Spazi per la produzione artigianale

Il Primo Piano degli interventi non introduce aree a destinazione produttiva. Al contrario, è stata definitivamente eliminata dai documenti di pianificazione urbanistica la previsione di sviluppo produttivo tra via Varazza e Pezzei (già incompatibile con le previsioni del P.A.T.I.). Hanno altresì modificato la loro destinazione due zone produttive previste dal PRG a Pezzei e Coltoront, comprese dal P.A.T.I. entro "aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale".

6.3. Dimensionamento. Attività commerciali e terziarie

Il P.I. prevede che negli ambiti nei quali prevale l'urbanizzazione consolidata le destinazioni commerciali e terziarie siano ammesse come quota del volume destinato alla residenza o attività turistico ricettive. L'individuazione delle eventuali superfici da destinare ad attività commerciali e terziarie viene demandata all'elaborazione dei Piani attuativi e ai progetti relativi ad interventi edilizi.

Le norme delle ZTO, infatti, regolano la presenza di attività commerciali e terziarie previste o ammesse per ciascuna zona e non si è ritenuto necessario inserire norme specifiche per modificare tali parametri.

Il Piano degli Interventi non contiene l'individuazione del centro urbano ai sensi della Legge Regionale 28/12/2012 nr. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto". Di conseguenza non si ammette la possibilità di insediare attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq.

⁶ L'Art.25 delle Norme Tecniche del PATI stabilisce infatti al comma 10 che:

10. Nelle aree ad urbanizzazione consolidata, e secondo le specifiche normative, il P.I. può prevedere interventi diretti di nuova costruzione e/o interventi di trasformazione del tessuto edilizio esistente in base alle disponibilità ammesse per ciascun ATO dalla presente normativa

6.4. Dimensionamento. Attività e strutture turistico ricettive

I volumi a destinazione turistico ricettiva esistenti (riferiti a strutture sia attive, sia non attive) in zona presentano una consistenza volumetrica pari a 22.594 mc. (dato desunto dalla Tabella a pag.29 della "Relazione generale di progetto" del P.A.T.I.)

Oltre a tale quantitativo vanno considerati:

- il volume pari a 2.375 mc. previsto dal PRG previgente e confermato dal Primo Piano degli Interventi tra via Riz e la S.P.251 a Villagrande,
- mc. 1.645 realizzabili in una nuova area a destinazione turistico ricettiva individuata in via Pezzeri in sostituzione di una preesistente ZTO D1.1;
- il volume pari a 813 mc., previsto dal PRG previgente e confermato dal Primo Piano degli Interventi, per l'ampliamento dell'ex Albergo Enrosadira;
- un volume pari a 488 mc., esito del ridimensionamento di una previsione di ampliamento del PRG previgente per la "Pensione Aurora" a Pian.

6.5. Conclusioni sul dimensionamento del P.I.

La tabella seguente sintetizza i dati relativi alle quantità edilizie e fondiari rispetto alle quali viene verificata la coerenza del Primo Piano degli Interventi con il dimensionamento del PATI:

| | Destinazione | | quantità max P.A.T.I. | previsione P.I. | residuo |
|----|---|-----|----------------------------------|----------------------------|----------------|
| b | Residenziale di completamento e ridefinizione del margine | mc. | 14.000 | 9.950 | 4.050 |
| c1 | Turistica/alberghiera completamento | mc. | 7.200 | 4.508 | 2.692 |
| c2 | Turistica/alberghiera espansione | mc. | 23.300 | 813 | 22.487 |
| d1 | Servizi | mc. | 2.000 | 0 | 2.000 |
| d2 | Rifugi/ristori | mc. | 2.500 | 0 | 2.500 |
| e | Attività produttive di espansione (superficie territoriale) | mq. | 15.315 | 0 | 15.315 |

Le sole destinazioni coinvolte sono quella residenziale e quella turistico ricettiva, il cui dimensionamento risulta compatibile con i limiti stabiliti dal P.A.T.I.

Il dimensionamento della destinazione turistico ricettiva è stato effettuato valutando necessario un trasferimento di capacità edificatoria dall'ATO 5c (quantitativo originario pari a 24.500 mc.) all'ATO 2a (quantitativo originario pari a 6.000 mc.) nella percentuale massima consentita del 20% della dimensione ammissibile nell'ATO di destinazione del trasferimento, va a dire 1.200 mc.

6.6. Standard

La dotazione di aree a servizi, calcolata sul dimensionamento del Piano degli Interventi, risulta complessivamente soddisfatta attraverso il rispetto dei parametri dimensionali di legge. Di seguito si illustrano in dettaglio i fabbisogni e le dotazioni territoriali previste per farvi fronte.

6.6.1. - Fabbisogno

Il fabbisogno associato alla popolazione residente e all'incremento previsto dal P.I. è stimabile in:

| | |
|---|---------------|
| a) abitanti teorici previsti dal P.I. (10.445 mc. : 250 mc./ab. = 41,78 | 40 |
| b) abitanti al 31 dicembre 2023 | 344 |
| totale a) + b) | 384 |
| mq. standard pro capite | 30 |
| totale mq. per fabbisogno standard residenziale | 11.520 |

Così ripartiti:

| | | mq./ab. | mq. |
|----------|---|-----------|---------------|
| standard | Aree per attrezzature di interesse comune ⁷ | 10 | 3.840 |
| standard | Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport | 15,0 | 5.760 |
| standard | Aree di parcheggio | 5,0 | 1.920 |
| | totale | 30 | 11.520 |

Alle suddette dotazioni devono sommarsi standard a verde e parcheggio (primari e secondari) connessi alle attività turistico ricettive:

6.6.2. - Attività turistico ricettive

I volumi a destinazione turistico ricettiva esistenti e quelli destinati a interventi di nuova edificazione o ampliamento sono sintetizzati nella seguente tabella:

| | |
|--|---------------|
| Volume esistente | 22.594 |
| Nuovi volumi introdotti dal P.I. | |
| • Volumi a destinazione turistico alberghiera "completamento P.A.T.I." | 4.508 |
| • Volume a destinazione turistico alberghiera "espansione" | 813 |
| Volume complessivo a destinazione turistico alberghiera | 27.915 |

Le NTO stabiliscono le seguenti dotazioni minime per servizi

- mq. 7,5 ogni 100 mc. considerati esclusivamente primari;
- mq. 7,5 ogni 100 mc. considerati esclusivamente secondari, eventualmente monetizzabili.

Le suddette quantità comprendono:

- una dotazione di parcheggio pubblico o ad uso pubblico non inferiore a un posto auto ogni quattro posti letto;
- una superficie da destinare a verde pubblico attrezzato non inferiore a 10 mq/150 mc quale quota parte delle superfici da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria.

| | |
|--|--------------|
| <u>Volume destinato a strutture turistico ricettive</u> | 27.915 |
| • mq. 7,5 ogni 100 mc. standard primari; | 2.094 |
| • mq. 7,5 ogni 100 mc. standard secondari | 2.094 |
| totale mq. per fabbisogno standard per attività turistico ricettive | 4.188 |

Così suddivisi

| | |
|--|-------|
| • degli standard di urbanizzazione secondari dovrà essere destinato a verde pubblico attrezzato non meno di 10 mq. ogni 150 mc. | 1.861 |
| • Ai soli fini della presente relazione si ipotizza che la quota rimanente degli standard sarà destinata prevalentemente a parcheggio pubblico | 2.326 |

6.7. Dotazioni territoriali del Piano degli Interventi

6.7.1. Dotazioni del P.I.

A fronte di questo fabbisogno il Piano degli Interventi prevede una dotazione di standard quantificata e illustrata nella seguente tabella:

| | |
|--|----------------|
| Aree per attrezzature di interesse comune: | |
| • in ZTO A (Municipio, chiesa e canonica a Villagrande) | 2.365 |
| • in ZTO Fc | 5.178 |
| ZTO Fs Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport e aree verdi all'interno di PUA vigenti | 6.704 |
| ZTO Fp parcheggi e parcheggi all'interno di PUA vigenti | 5.629 |
| TOTALE mq. standard | 112.232 |

⁷ Nella dotazione minima per Zone di attrezzature di interesse comune sono comprese le superfici che la normativa assegna alle aree per attrezzature per l'istruzione, non presenti nel territorio di Colle Santa Lucia.

In conclusione, il confronto fabbisogno/dotazioni esistenti restituisce la seguente situazione:

| Fabbisogno complessivo | | Dotazioni del P.I. | differenza |
|---|---------------|---------------------------|-------------------|
| Aree per attrezzature di interesse comune (in ZTO A e Fc) | 3.840 | 7.543 | + 3.703 |
| Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport | 7.621 | 6.704 | - 917 |
| Aree per parcheggio | 4.246 | 5.629 | + 1.383 |
| Totali | 15.707 | 19.876 | + 4.169 |

Il dimensionamento complessivo degli standard previsti dal P.I. risulta sostanzialmente coerente con il tipo e la quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze degli insediamenti esistenti e di nuova previsione.

Si registra un lieve deficit di spazi aperti attrezzati a parco, per il tempo libero e lo sport, cosa peraltro comune a molti territori di grande pregio paesaggistico e ambientale, dove la cura dei percorsi e la manutenzione dei tracciati – itinerari di fruizione del territorio aperto supplisce “di fatto” alla presenza di specifiche attrezzature.

Sebbene il fabbisogno possa ritenersi soddisfatto è bene ricordare che nel territorio comunale il 57,4% di stanze risulta non occupato (e il 65,9% delle abitazioni). Si tratta di un quantitativo davvero ingente, corrispondente a circa 472 ulteriori abitanti teorici e un fabbisogno (altrettanto teorico) di ulteriori 14.160 di aree per servizi, attrezzature, spazi aperti, parcheggi ecc.

La dotazione esistente viene integrata nel Piano degli Interventi di un'ulteriore superficie destinata alla realizzazione di parcheggi. La presenza di un numero adeguato di posti auto costituisce la risposta a criticità che periodicamente si manifestano nei periodi di punta della stagione turistica estiva e di quella invernale.

| | |
|--------------------------------|----------|
| Aree per parcheggi in progetto | 6.384,45 |
|--------------------------------|----------|

7. Le Norme Tecniche

L'architettura dell'apparato normativo è stata ridefinita e aggiornata dal Piano degli Interventi. Le originarie Norme Tecniche del PRG sono state riorganizzate e ampiamente modificate.

Le variazioni hanno riguardato, tra l'altro:

- la disciplina delle ZTO (compatibilmente con la tutela dei diritti acquisiti), anche riducendo il numero di zone presenti nel PRG previgente;
- l'introduzione di norme specifiche relative agli ambiti di trasformazione e modificazione ("Progetti Norma", attività produttive in zona impropria, aree della zona agricola con norme specifiche ecc...)
- l'introduzione di norme relative a nuovi obiettivi e compiti della pianificazione;
- l'individuazione più precisa e puntuale degli interventi di modificazione del territorio, con particolare attenzione al contenimento del consumo di suolo e alla tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche;
- nuove norme sul territorio agricolo, i paesaggi e le aree interessate dalla rete ecologica;
- il recepimento e integrazione nel corpo normativo di atti e accordi pubblico – privato.

Nei "Repertori" e nella Parte dedicata alla "Disciplina dei Luoghi" è stato raccolto un insieme di norme destinate a regolare puntualmente la modificazione la trasformazione del territorio, individuando le aree in cui gli interventi saranno subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A).

Contestualmente alla riorganizzazione delle Norme Tecniche Operative del P.I. sono state introdotte alcune modifiche nelle relazioni con il Regolamento Edilizio. In particolare, alcune norme sono state modificate o hanno trovato nuova collocazione, mentre altre sono state sostituite dal rinvio a norme regionali o nazionali aggiornandole.

Con il Primo Piano degli Interventi, inoltre, si creano le condizioni per una completa "operatività" del nuovo Regolamento Edilizio. Quest'ultimo, si ricorda, è stato oggetto di una completa revisione, finalizzata al recepimento del "Regolamento Edilizio Tipo"⁸ ma (come previsto dalla normativa regionale) è rimasto parzialmente inapplicato in attesa della modifica delle Norme Tecniche del P.I. finalizzata a evitare contrasti tra i due strumenti.

⁸ ai sensi della D.G.R.V n. 1896 del 22 novembre 2017, in attuazione dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896.