



CITTÀ DI FELTRE

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

**Variante n. 2 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
per modifica del perimetro degli Ambiti Territoriali Omogenei n. 7 e 9**



DOCUMENTO PRELIMINARE

PREMESSE

L'Amministrazione sta redigendo la variante al Piano degli Interventi relativa alla "Città di Feltre", una variante che interessa l'intero ambito urbano del centro cittadino e che ridefinisce lo sviluppo futuro del tessuto edificato, dei servizi, della mobilità e della rete verde ed ecologica.

Dalle analisi svolte sinora è emersa la necessità di allargare il perimetro della variante al P.I. anche ad alcuni ambiti strettamente interconnessi con il centro cittadino.

Ai sensi dell'art. 14 bis della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i., è possibile addottere ed approvare le varianti urbanistiche semplificate al Pat che riguardano, tra l'altro:

c) le modifiche alla perimetrazione degli ambiti territoriali omogenei (ATO) in misura non superiore al 10 per cento in termini di superficie e trasposizioni tra ATO confinanti di potenzialità edificatorie nel limite massimo del 10 per cento di ogni singola categoria funzionale, finalizzate a mutamenti di destinazione d'uso e ad interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo del suolo;

Al fine dell'adozione di una variante al PAT, anche se con procedura semplificata, è necessario che l'ente territoriale competente elabori ed approvi un documento preliminare che contiene in particolare gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con la Variante al piano ed i suoi contenuti

1. CONTENUTI ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PAT

Dalle analisi svolte è emersa la necessità di prevedere alcuni interventi significativi di rigenerazione urbana e di riqualificazione di complessi edilizi dismessi ed in stato di degrado, che generano impatto negativo sia dal punto di vista ambientale e paesaggistico, sia dal punto sociale in quanto costituiscono un contesto che alimenta il degrado sociale.

Uno di tali ambiti risulta il complesso edilizio denominato "Stella Maris", esteso su una superficie di 2,6 Ha, e costituito da un volume edificato di notevoli dimensioni, circa 28 mila metri cubi, un tempo adibito ad uso scolastico ed attualmente dismesso e in stato di degrado.

L'ambito del complesso di Stella Maris è inserito nel PAT vigente all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 7 - *"Il sistema dei versanti prospicienti la città. Colle di Tast"* e conferma la destinazione esistente al momento della redazione del Piano stesso, ovvero quella a servizi di interesse pubblico (art. 34 Norme Tecniche - P.A.T.), tra le attrezzature di maggiore rilevanza o considerati strategici per le comunità, senza tuttavia specificarne la destinazione.

Nel PRG precedente invece l'area era classificata con la destinazione alberghiera.

Gli edifici, per la collocazione geografica, visibile anche a grande distanza, impattano in maniera rilevante sull'ambiente e sul paesaggio tanto da stride con i valori dell'ambito di riferimento che il PAT riconosce come valori *"di natura essenzialmente paesaggistica, di grado elevato, o perfino eccellente, e nascono dall'integrazione tra le qualità architettoniche, artistiche e ambientali delle ville con loro pertinenze, la loro posizione panoramica, e il paesaggio agrario che le accompagna"*

Per l'area del complesso edilizio Stella Maris attualmente non risulta possibile nessun cambio di destinazione d'uso poichè all'interno dell'ATO 7 il PAT non prevede alcun incremento, nè per le residenze nè per altre attività.

Considerato che per assicurare la fattibilità economica di un intervento di riqualificazione dell'area si rende necessario prevedere destinazioni d'uso diverse da quella a servizi pubblici, che rispondano a una domanda del territorio, nonchè modalità e disciplina d'intervento specifiche, si propone di inserire l'ambito di Stella Maris all'interno dell'ATO 9 (centro abitato di Feltre) al fine di poter disciplinarne la sua trasformazione, in un quadro unitario di pianificazione, attraverso un modifica del perimetro dei due ATO confinanti.

La Variante di fatto si sostanzierà in una modifica cartografica della Tavola 4a “Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)” del PAT.

Si specifica che le modifiche apportate dalla variante al P.A.T. proposta non gravano sull'individuazione delle aree di trasformabilità, delle invarianti di natura geologica, paesaggistica, ambientale, storico-culturale, agricolo-produttiva, nonché sulla determinazione del limite quantitativo di suolo consumabile, dei parametri di dimensionamento e del rispetto delle dotazioni minime di servizi.

Si rimanda al Piano degli interventi, una volta modificati i perimetri delle due ATO, le proposte di trasformazione dell'area finalizzate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area e alla sua rigenerazione funzionale.

2. ITER PROCEDURALE

Ai sensi dell'art. 14 bis della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i. sono approvate con procedura semplificata di cui all'art. 14 della medesima Legge Regionale, tra l'altro, le varianti urbanistiche relative a :

c) le modifiche alla perimetrazione degli ambiti territoriali omogenei (ATO) in misura non superiore al 10 per cento in termini di superficie e trasposizioni tra ATO confinanti di potenzialità edificatorie nel limite massimo del 10 per cento di ogni singola categoria funzionale, finalizzate a mutamenti di destinazione d'uso e ad interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo del suolo;

Tali varianti di modifica del perimetro non devono incidere sulle scelte strategiche, sulle condizioni di sostenibilità e sulle tutele e che non devono comportare modifiche al dimensionamento del piano.

E' stato verificato che la modifica dei perimetri proposta, in termini di superficie, è di gran lunga inferiore al 10% della superficie sia dell'ATO 7 che dell'ATO 9 e che la semplice modifica del perimetro non altera le scelte strategiche del PAT nè il suo dimensionamento.

Pertanto si può adottare una Variante al PAT con procedura semplificata che prevede il seguente iter:

- l'approvazione del presente Documento Preliminare da parte della Giunta Comunale
- l'attivazione della fase di partecipazione/concertazione con modalità semplificate e nelle forme che il comune ritiene più opportune;
- l'adozione della variante in consiglio comunale;
- la pubblicazione (entro 8 giorni) della variante adottata (per 30 giorni) e la fase di formulazione delle osservazioni (entro i successivi 30 giorni), con tempi ridotti della metà rispetto ad una variante ordinaria;
- la controdeduzione alle osservazioni e l'approvazione della variante in consiglio comunale (entro 30 giorni)

Feltre 5 marzo 2021.