



**COMUNE DI ORTISEI**

**PROGRAMMA DI SVILUPPO COMUNALE  
PER IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO**

**9.05.2023**



**SVILUPPO DELL'INSEDIAMENTO DEL PSCTP DEL COMUNE DI ORTISEI**

*Pierguido Morello  
Urbanista*

*SISTEMA s.a.s. s.t.p.  
Documentazione Ricerca Progettazione*

# SISTEMA INSEDIATIVO



**L'ortofoto evidenzia sia la forma compatta dell'insediamento che gli spazi liberi molto ridotti per l'insediamento.**

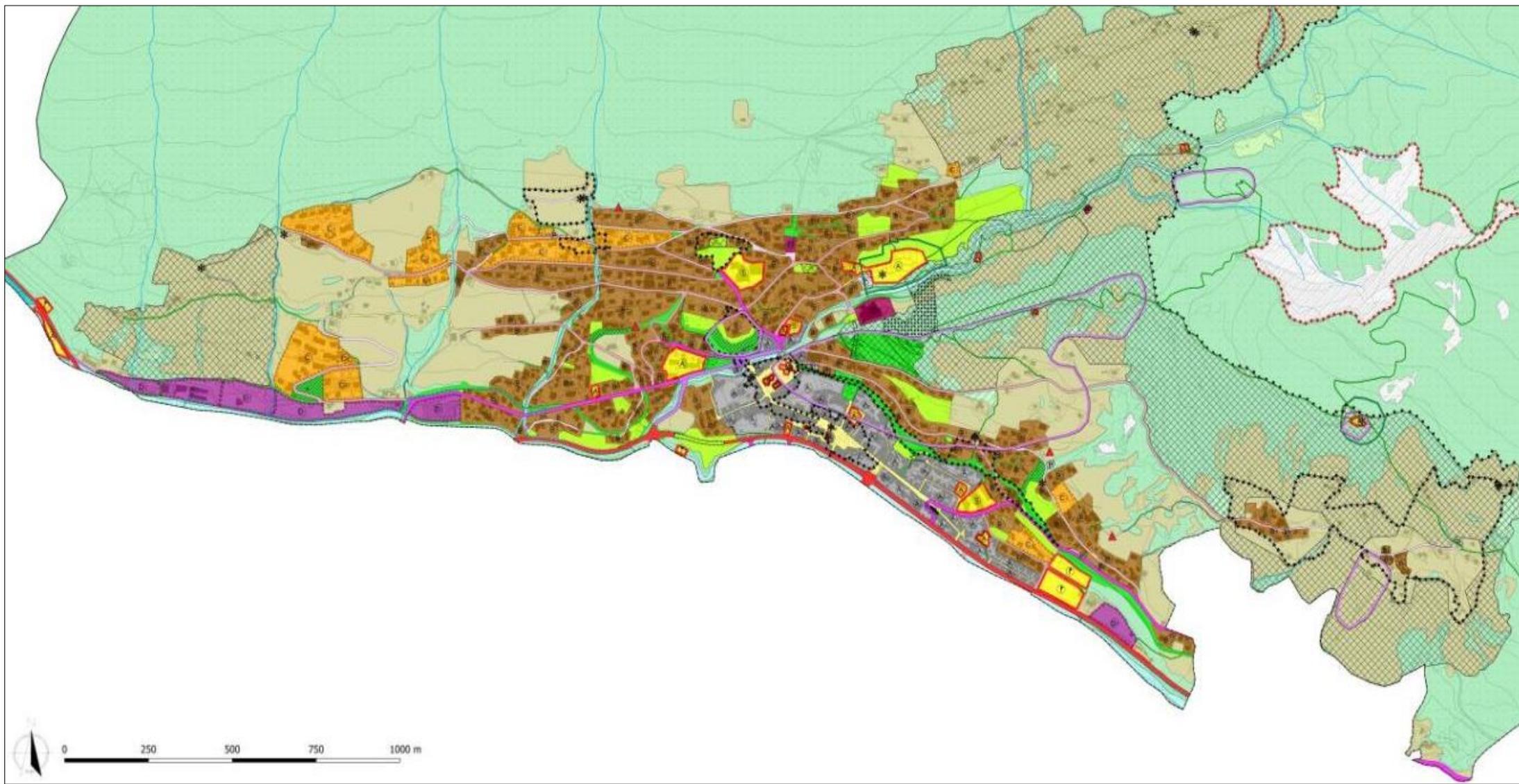
## L'OFFERTA ABITATIVA DEL PIANO

Il quadro dell'offerta abitativa è dato dalla capacità edificatoria residua nelle zone residenziali miste (zone di recupero, di completamento e nelle zone di espansione dell'attuale PUC), dall'edilizia convenzionata e si completa con l'analisi degli edifici vuoti o dismessi.

- ❑ Nelle **zone di recupero** la capacità residua a destinazione residenziale è nulla.
- ❑ Nelle **zone di espansione** la cubatura residua è pari a 7.908 mc di edilizia agevolata e 4.422 mc di edilizia privata. Le aree di edilizia agevolata sono già assegnate. La cubatura dell'edilizia privata sarà tutta convenzionata e permetterà la realizzazione di circa 14 alloggi. Nelle zone di espansione Grien e Lusenbergh, dove è stato aumentato l'indice (da 1,2 a 1,5 mc/mq), la nuova cubatura (di circa 6.800 mc) permetterebbe la realizzazione di circa 6 alloggi dell'IPES e 40 alloggi convenzionati.
- ❑ Nelle **zone di completamento** la cubatura realizzabile è di 33.274 mc. Se la metà di questa cubatura venisse realizzata si potrebbero costruire circa 50 alloggi di edilizia convenzionata.
- ❑ Gli **alloggi convenzionati** a dicembre del 2020 risultavano 318. L'assoluta prevalenza era già occupato da aventi titolo e 33 alloggi invece non risultavano ancora occupati.
- ❑ Non risultano invece **edifici dismessi** oppure **sottoutilizzati** nel territorio comunale.

**In sintesi l'offerta di alloggi allo stato attuale è stimabile in 60 alloggi nelle zone di espansione, in 50 nelle zone di completamento e in 33 di edilizia convenzionata per un totale di quasi 150 alloggi.**

# PIANO URBANISTICO COMUNALE IN VIGORE - 2020



Fonte: elaborazione su dati Geocatalogo

## ZONIZZAZIONE DEL PUC DI ORTISEI NEL 2020

Zonizzazione	N.	ha	%
<b>Paesaggio naturale</b>	<b>362</b>	<b>2.300,42</b>	<b>94,8</b>
<b>Insedimenti</b>	<b>192</b>	<b>96,99</b>	<b>4,0</b>
Zona residenziale A - Centro storico	27	12,63	0,5
Zona residenziale B - Zona di completamento	77	48,24	2,0
Zona residenziale C - Zona di espansione	12	11,42	0,5
Zona di verde privato	35	9,89	0,4
Zona per insediamenti produttivi D	12	7,72	0,3
Zona per attrezzature collettive	29	7,08	0,3
<b>Aree verdi ed impianti ricreativi</b>	<b>31</b>	<b>7,74</b>	<b>0,3</b>
<b>Aree per la viabilità</b>	<b>97</b>	<b>20,71</b>	<b>0,9</b>
<b>Totale</b>	<b>682</b>	<b>2.425,86</b>	<b>100,0</b>

Dalla zonizzazione del PUC in vigore nel 2019 di Ortisei emerge che l'assoluta prevalenza del territorio risulta zonizzato come paesaggio naturale (94,8%) e solo una quota molto limitata risulta urbanizzata (5,2%).

# QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLE ABITAZIONI CIVILI IN ZONA CENTRALE – 2019

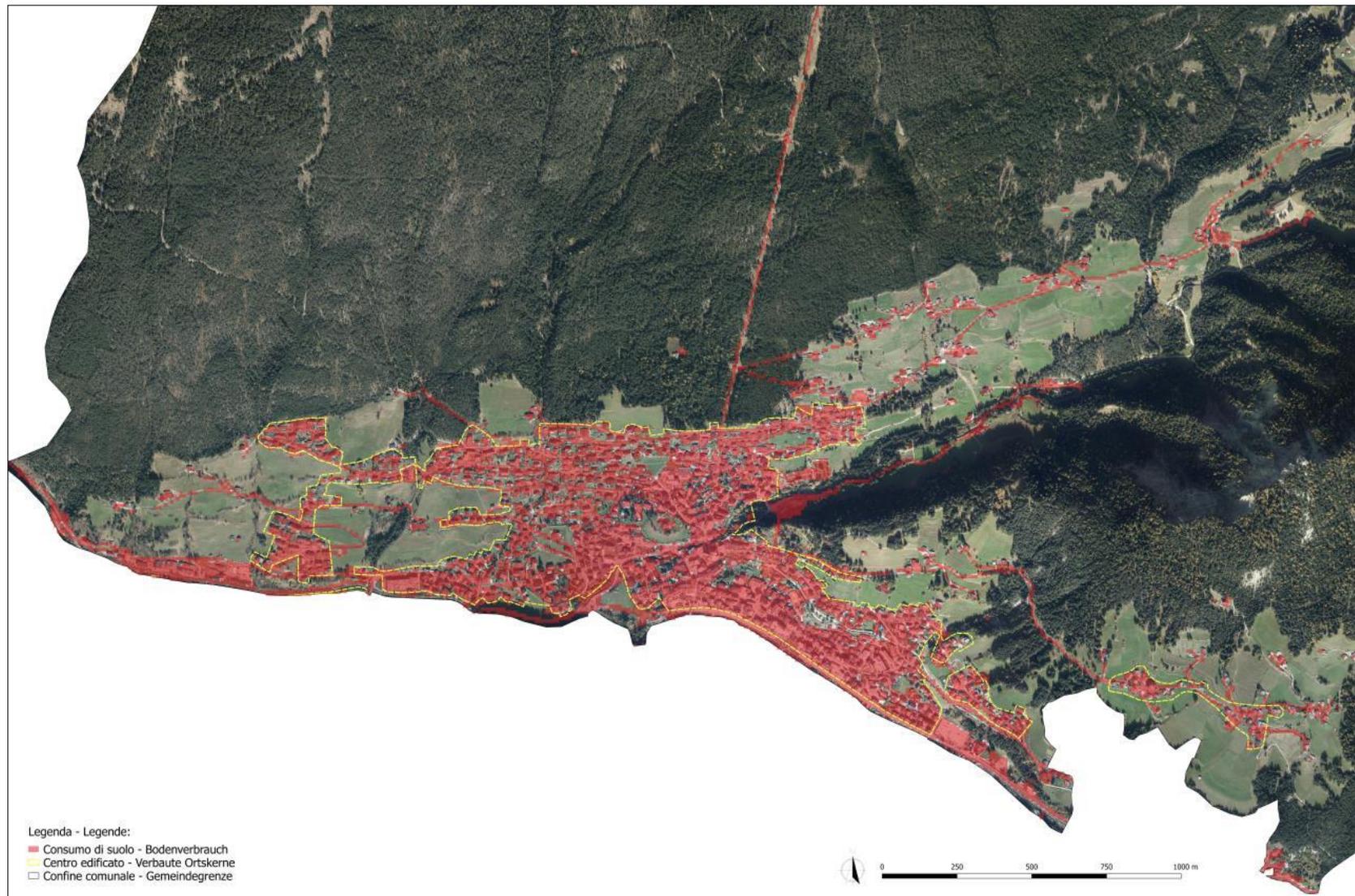
Comune	Stato conservativo	Abitazioni civili	
		Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ORTISEI	Normale	<b>4.500,00</b>	<b>8.400,00</b>
	Ottimo	<b>6.000,00</b>	<b>11.000,00</b>
LAION	Normale	2.350,00	2.600,00
	Ottimo	2.400,00	3.500,00
CASTELROTTO	Normale	2.700,00	4.500,00
	Ottimo	3.000,00	6.000,00
SANTA CRISTINA VAL GARDENA	Normale	3.900,00	6.000,00
	Ottimo	5.300,00	8.000,00
SELVA DI VAL GARDENA	Normale	4.500,00	7.000,00
	Ottimo	5.800,00	9.500,00

Fonte: Elaborazione su Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio

**Il confronto tra le quotazioni immobiliari delle abitazioni a Ortisei e in altre località limitrofe e turistiche della provincia nel 2019 permette di evidenziare che i valori di Ortisei risultano simili a quelli delle più importanti località del turismo invernale.**

**I valori sono più alti rispetto a quelli di comuni limitrofi come Castelrotto e soprattutto Laion, che proprio per questo motivo diventano realtà che attraggono popolazione di Ortisei.**

# CONSUMO DI SUOLO – 2019



**Secondo l'ISPRA la superficie di suolo consumato è pari a 97,76 ettari (4,0% della superficie territoriale) ed è cresciuta rispetto al 2012 di 0,82 ettari (+0,8%).**

LEGGE PROVINCIALE TERRITORIO E PAESAGGIO (L.P. 9/2018)  
**CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E AREA INSEDIABILE**

**Art. 17 - Principio del contenimento del consumo di suolo.**

1. *Per consumo di suolo si intendono gli interventi di impermeabilizzazione, urbanizzazione ed edificazione.*

3. ***L'area insediabile è perimetrata nel programma di sviluppo comunale di cui all'articolo 51 e comprende le aree già urbanizzate e le aree previste dal piano comunale per il territorio e il paesaggio, da destinare allo sviluppo degli insediamenti nel periodo di validità del programma.***

6. *Con regolamento di esecuzione ... sono stabiliti criteri applicativi per:*

a) ***individuare***, nel programma di sviluppo comunale di cui all'articolo 51, ***l'area insediabile*** e quantificare e monitorare il consumo di suolo;

b) *individuare*, attraverso la pianificazione comunale, all'interno dell'area urbanizzata ***la capacità edificatoria residua***, ovvero le aree ancora edificabili e il patrimonio edilizio pubblico e privato non utilizzato o sottoutilizzato idoneo al recupero o al riuso;

c) ***incentivare la rigenerazione urbana e gli interventi di ristrutturazione urbanistica e il rinnovo edilizio ...***

## INDIVIDUAZIONE E DELIMITAZIONE DELL'AREA INSEDIABILE

La delimitazione delle aree insediabili avviene mediante:

- il rilievo dell'esistente;
- la determinazione del fabbisogno;
- l'identificazione delle aree non edificabili.

Il primo passo per la individuazione dell'area insediabile è costituito dalla determinazione del **contingente massimo di consumo di suolo ammesso** per il periodo di validità del Programma tenuto conto delle caratteristiche geomorfologiche del territorio e di fattori ambientali specifici.

**L'area insediabile** è contrassegnata graficamente e delimitata mediante una linea continua, che ricomprende le aree insediate esistenti e quelle insediabili in futuro nel territorio comunale, e può contenere anche aree non edificabili.

## INDIVIDUAZIONE E DELIMITAZIONE DELL'AREA INSEDIABILE

La delimitazione dell'**AREA INSEDIABILE** deve tenere conto:

- ❑ dell'**area insediata**;
- ❑ delle aree delle **infrastrutture di trasporto esistenti**;
- ❑ delle aree per il **fabbisogno delle future aree insediative** (residenziali, produttive, commerciali, turistiche e per servizi) comprese le infrastrutture di trasporto, degli **spazi verdi**, delle **aree libere necessarie** e delle **aree non edificabili** che comprendono: le aree verdi urbane, le zone di protezione delle acque, le aree di tutela dell'acqua potabile, le aree soggette a tutela paesaggistica, le zone con elevati pericoli naturali, le aree forestali vincolate idrogeologicamente, le zone alluvionali, altre aree soggette a rischio, le zone di rispetto cimiteriale e simili.

# INDIVIDUAZIONE E DELIMITAZIONE DELL'AREA INSEDIABILE CENTRO EDIFICATO

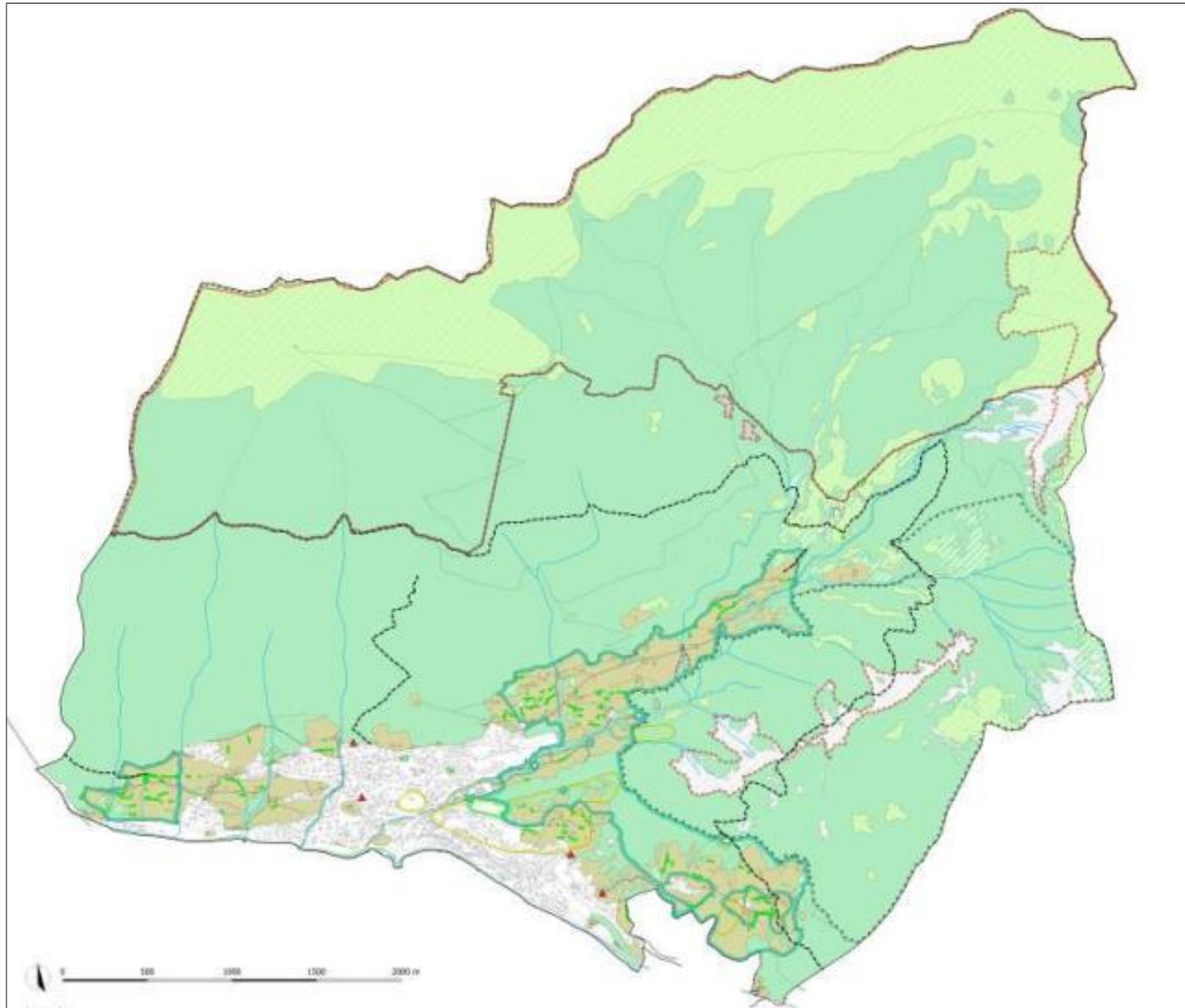


# PIANO PAESAGGISTICO

Il piano paesaggistico del Comune di Ortisei è stato rielaborato nel 2009 assieme al PUC.

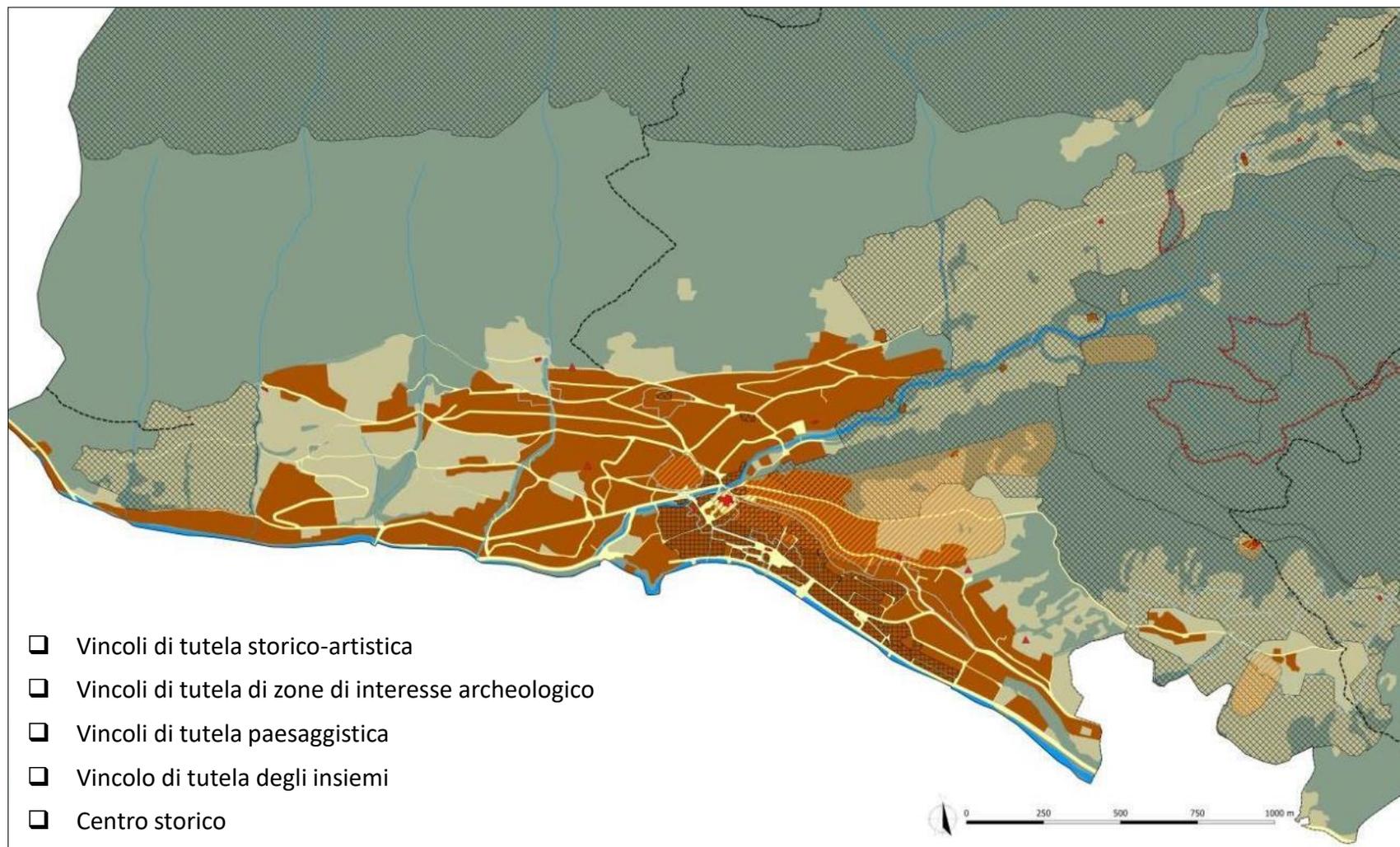
Oltre al **Parco naturale Puez-Odle** sono previste **misure di tutela** differenziate per:

- Zone di interesse paesaggistico
- Zone di rispetto paesaggistico
- Zona di tutela paesaggistica Monte Pic
- Monumenti naturali
- Giardini e parchi
- Elementi strutturali paesaggistici



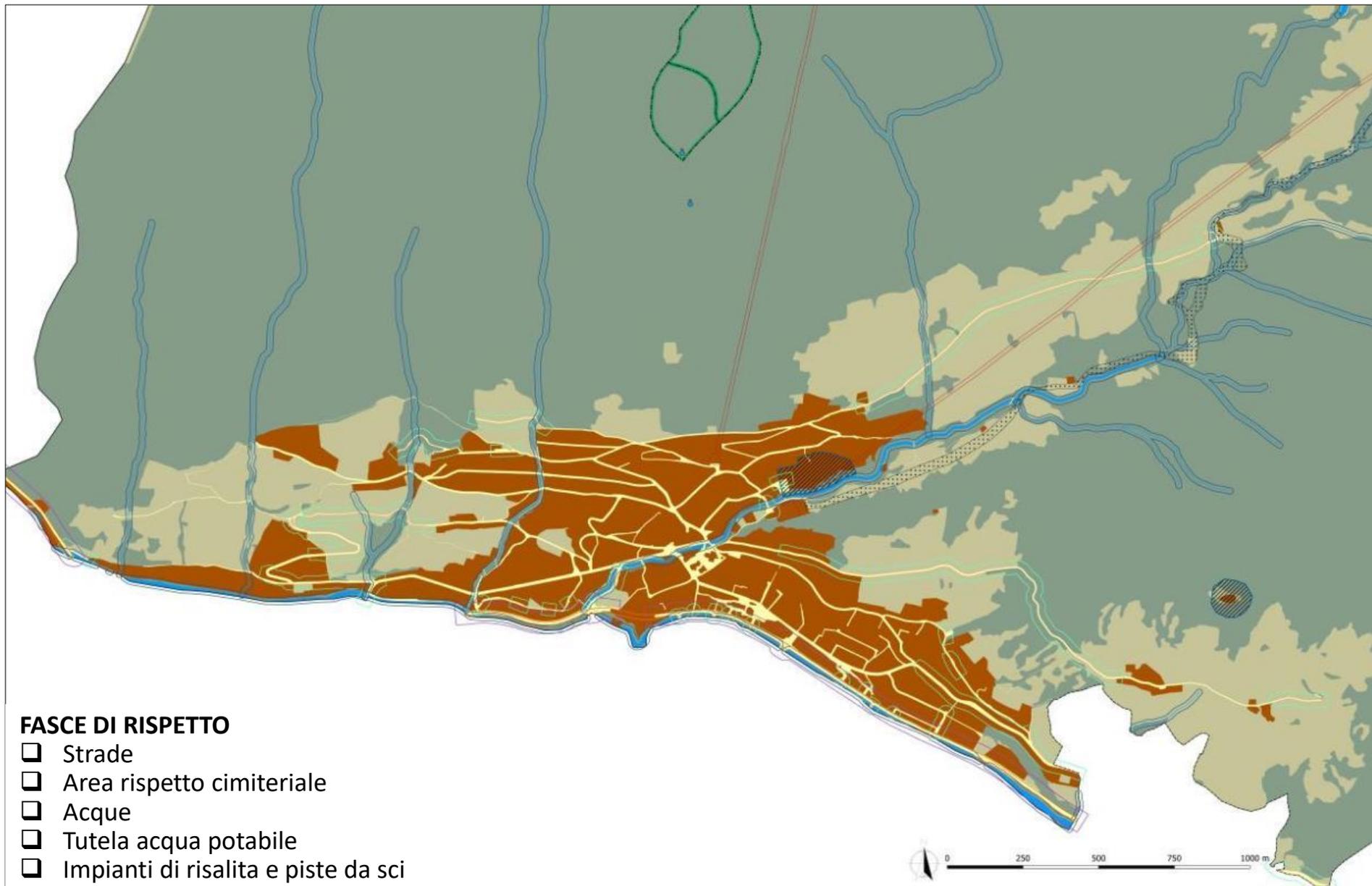


# VINCOLI E TUTELE: PAESAGGIO E MONUMENTI

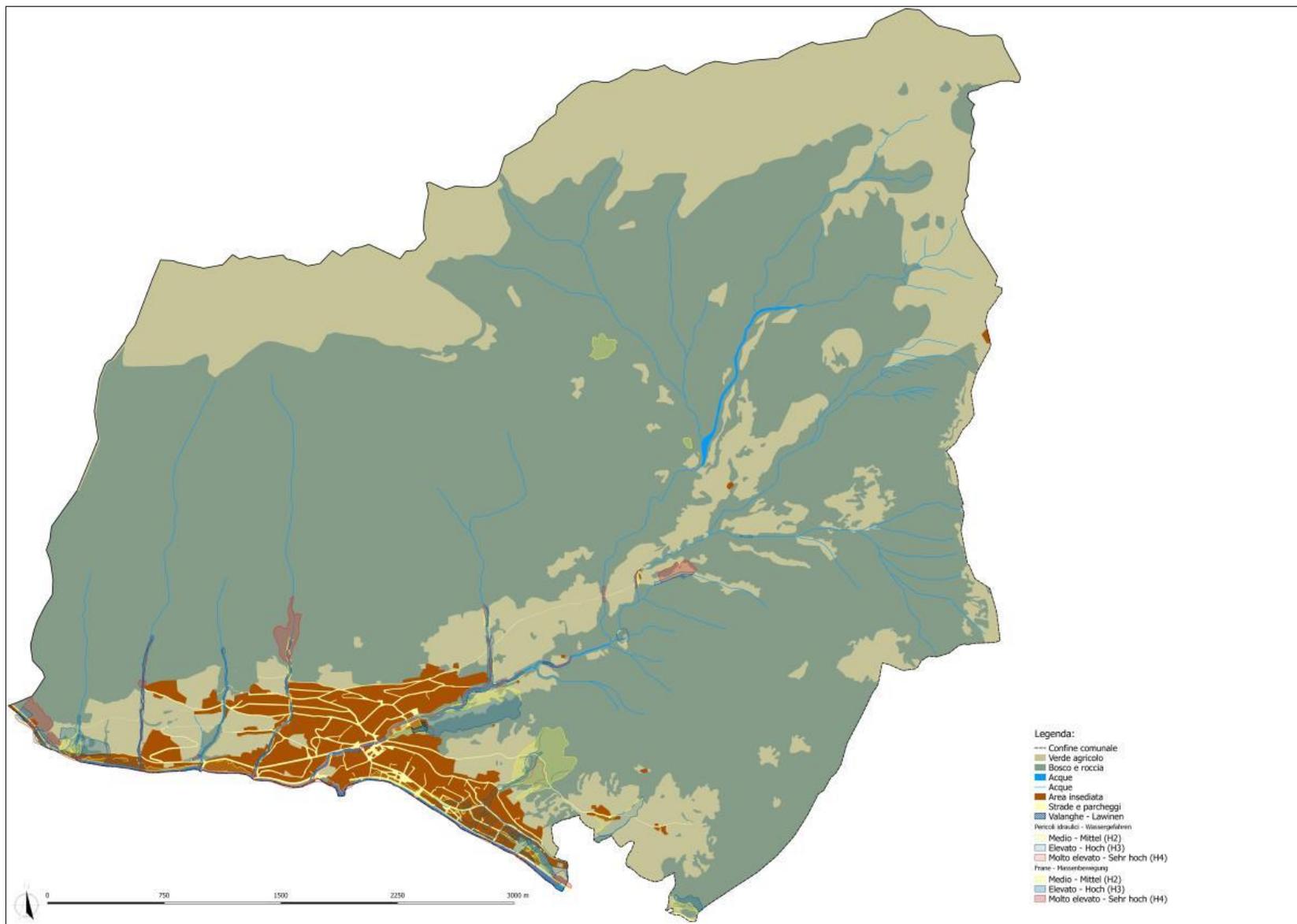


Gli **ambiti di tutela storico culturale e di tutela paesaggistica** costituiscono una “ricognizione” dei piani provinciali e comunali elaborati in adempimento a normative europee, nazionali e provinciali. Da un lato evidenziano **aree ed elementi che devono essere protetti** limitandone l’edificazione o orientandone la trasformazione e dall’altro documentano l’elevata **qualità culturale e paesaggistica del territorio da valorizzare** nella pianificazione futura.

# VINCOLI E TUTELE: SICUREZZA E IGIENE



# VINCOLI E TUTELE: PIANO DELLE ZONE DI PERICOLO



# VINCOLI E TUTELE: PIANO DELLE ZONE DI PERICOLO

