



**COMUNE DI BELLUNO**  
SETTORE ATTIVITA' DI PIANO

**VARIANTE PIAZZALE NEVEGAL**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il Dirigente	ing. Flavio Burigo
Il Sindaco	dott. Maurizio Fistarol
L'Assessore all'Urbanistica	arch. Franco Frison
Il Segretario Generale	dott. Otello Paraluppi

consulente esterno:  
arch. Adriano Marangon  
via s. agostino, 32- 31100 treviso tel&fax 0422/410646

collaboratori:  
geom. Federica Mis

scala:

data

disegno

**A**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **SOMMARIO**

I	PREMESSA: Inquadramento Urbanistico .....	3
II	LE PROPOSTE DEL PROGETTO DI PIANO .....	4
	1 VIABILITA' .....	4
	2 SERVIZI.....	4
	2a I parcheggi.....	4
	2b Area pedonale polifunzionale.....	5
	2c La stazione di valle della seggiovia.....	5
	2d Il verde attrezzato .....	5
	2e I servizi tecnologici.....	6
	2f Le destinazioni d'uso .....	6
	3 LA STRUTTURA INSEDIATIVA.....	6
	3a L'edificato esistente .....	6
	3b Le nuove costruzioni.....	6
	3c Calcolo della potenzialità edilizia complessiva.....	7
	3d L' ambito.....	7
III	VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI .....	8
IV	TABELLA RIEPILOGATIVA.....	10

## I PREMESSA: INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'ambito del piazzale del Nevegal è disciplinato dallo strumento urbanistico generale costituito dalla "Variante Settoriale n. 1", cioè il piano che ha trattato il demanio sciabile e le relative infrastrutture nonché dalla successiva "Variante Settoriale n.2", che ha trattato più compiutamente la struttura insediativa turistico-residenziale.

La "Variante Settoriale n. 1", elaborata nel 1984 ed approvata definitivamente nell'agosto 1988, riconosceva già allora l'urgenza di un riassetto urbanistico dell'area del piazzale, ritenuto centro vitale del comprensorio turistico del colle. Per coordinare i necessari interventi in tal senso, il P.R.G. aveva definito e localizzato volumetrie e funzioni, con particolare attenzione alle aree per servizi, subordinando lo studio dettagliato delle soluzioni alla redazione di un piano attuativo, esteso alla parte edificata, pertinenze comprese, ed alle aree adiacenti interessate dai servizi (viabilità, verde, parcheggi, attrezzature turistiche).

Tale piano attuativo, denominato "Piazzale del Nevegal - Piano Particolareggiato", è stato redatto nel medesimo anno dell'approvazione dello strumento urbanistico generale, in piena coerenza con gli indirizzi programmatici emersi in fase conclusiva dell'iter approvativo, e di fatto integrandolo nel P.R.G.

Il progetto prevedeva lo spostamento delle principali funzioni di viabilità e parcheggio sul lato nord del fronte edificato per creare una connessione continua tra la zona servizi e la zona per la pratica dello sci, da riservare alla circolazione pedonale. Particolare cura veniva dedicata ai percorsi pedonali, ai parcheggi ed alle attrezzature sportive. Sul nuovo fronte nord, tra i parcheggi e l'edificazione esistente, veniva prevista una nuova struttura turistico-commerciale. Sul lato sud, verso la zona per lo sci, veniva prevista una nuova stazione di partenza per l'impianto di risalita principale, adeguatamente attrezzata per tutte le esigenze di gestione dell'impianto.

Venivano inoltre previsti nuovi volumi di una certa consistenza, a completamento del fronte edificato, da destinare a strutture ricettive.

Su alcuni aspetti di dettaglio il P.P. non rispettava del tutto la conformità con il P.R.G. ed è perciò stato demandato per l'approvazione in variante alla Regione del Veneto. Il provvedimento approvativo, datato giugno 1990, conteneva alcune modifiche d'ufficio e prescrizioni, la più sostanziale delle quali è stata la riduzione delle volumetrie; le altre riguardavano aspetti di dettaglio quali i percorsi pedonali, l'arredo urbano, il verde, i materiali e le modalità attuative del parcheggio verso nord.

Dal punto di vista della fattibilità, a seguito delle modifiche regionali il piano era dunque diventato più oneroso per le ulteriori infrastrutture prescritte e meno redditizio per la riduzione dei volumi imposta, facendo venir meno quel certo equilibrio economico complessivo che, secondo l'impostazione adottata, poteva sostenere la convenienza dell'intervento.

L'attuale stato di fatto dimostra che il piano non è ancora stato attuato né per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, né per la parte pubblica, e la

situazione di degrado, evidenziata in sede di programmazione urbanistica, è andata progressivamente peggiorando.

Nel 1993, su richiesta della "Società Sviluppo Discipline Sportive Nevegal", che curava la realizzazione della nuova seggiovia in sostituzione di quella esistente, è stata predisposta una variante al predetto Piano Particolareggiato, di cui si allega copia, per modificare l'ubicazione della stazione di valle dell'impianto.

La variante è stata approvata dal Consiglio Comunale, con le procedure della nuova legge regionale 1.09.93 n. 47, con deliberazione n.62 in data 29.4.94.

Inoltre con deliberazione n.1555 del 29.4.1997, è stata approvata la Variante al P.R.G. relativa al territorio rurale che pur non interessante la perimetrazione vigente comprende in sede di Variante Urbanistica oltre alla sistemazione della viabilità di accesso alla zona di Col de Gou, la trasposizione di alcune sottozone agricole classificate E2 ( come meglio evidenziate dalla planimetria allegata al presente progetto) dalla Variante "agricola" sopraccitata all'interno della nuova perimetrazione di Variante Urbanistica.

L'Amministrazione Comunale intende ora procedere alla redazione di una Variante Urbanistica indirizzata verso soluzioni alternative rispetto agli indirizzi programmatici del precedente Piano Particolareggiato approvato dalla G.R.V. con deliberazione n.3301 in data 5.6.90 di seguito meglio specificato.

## **II LE PROPOSTE DEL PROGETTO DI PIANO**

### **1 VIABILITÀ**

L'elemento maggiormente innovativo del nuovo schema funzionale del piazzale proposto in sede di approvazione del Piano Particolareggiato del Piazzale è costituito dalla viabilità, deviata rispetto al tracciato esistente a nord del fronte edilizio principale, per creare una più diretta e continua relazione tra la zona destinata alle varie attività ricreative e turistico-commerciali, riservando l'intero spazio ai pedoni.

L'elevato costo richiesto per la costruzione della nuova strada ha tuttavia impedito l'avvio del processo di pedonalizzazione del piazzale e quindi del riassetto. Ciò vale in particolar modo per il tratto verso est della prevista strada, inserito dalla Regione come modifica alla Variante Settoriale n. 1, "onde poter ricucire le varie attività creando un polo di servizi di notevole entità". La morfologia dei siti interessati da tale attraversamento stradale è tuttavia piuttosto complessa per l'acclività e le particolari caratteristiche geologiche del versante, che richiedono l'adozione di sistemi costruttivi oltremodo onerosi. Dal punto di vista ambientale si tratta di un intervento di notevole impatto sul contesto, pur adottando tutti gli accorgimenti di mitigazione.

Il presente progetto propone di eliminare la nuova strada introdotta dalla G.R.V. con provv. 3301 in data 5.6.1990, prevedendo la creazione di una deviazione rispetto all'esistente utilizzando l'attuale passaggio ad est dell'albergo "San Martino", rientrando nel piazzale in corrispondenza del Complesso "Le Torri" e riallacciandosi alla viabilità esistente all'estremità orientale del piazzale, prevedendo la realizzazione di un tornante.

La soluzione viabilistica proposta non comporta la realizzazione di sensibili riporti stradali.

Le livellette in progetto, anche grazie all'inserimento del tornante, mantengono infatti la quota del piano stradale esistente, garantendo una certa continuità alla zona pedonale, oltre la strada, verso il complesso "Le Torri".

### **2 SERVIZI**

#### **2a I parcheggi**

La Variante Settoriale n.1 prevedeva per il piazzale un fabbisogno di mq. 27800 per parcheggi, ridotti in fase di approvazione regionale a mq. 25400 come da parere della C.T.R..

L'analisi della domanda di parcheggi svolta nella relazione della Variante Settoriale 1, stima il fabbisogno corrispondente ai periodi di massimo afflusso di turisti invernali, sulla base della potenzialità teorica degli impianti di risalita. La categoria di utenti così considerata, costituiti in larga misura da presenze giornaliere, crea una domanda limitata alle ore diurne delle giornate festive della

stagione invernale. Tale organizzazione viene ritenuta, secondo la Variante Settoriale 1e confermata dalla presente Variante, ottimale soprattutto d'inverno e non impedisce naturalmente, se viene ritenuto necessario durante il periodo estivo, una fruizione diversa e più consona delle superfici destinate normalmente a parcheggio. A questo proposito si fa presente che la dotazione di parcheggi prevista compensa totalmente la necessità di posti auto richiesti attualmente nei momenti di massima affluenza turistica.

In particolare il parcheggio identificato come P4 potrà essere ripristinato, nei periodi meno affollati, come percorso viabilistico di accesso rendendo di conseguenza fruibile anche la zona pedonale polivalente antistante gli edifici centrali esistenti e di progetto.

Il Piano Particolareggiato del Nevegal prevedeva una dotazione di mq 20.000 + mq 3500 di parcheggio coperto.

Il dimensionamento, pertanto, risultava in armonia con i dati richiesti dalla Variante Settoriale 1, e conforme a quanto previsto dal precedente dimensionamento.

I parcheggi, secondo la presente Variante, rispettano gli standard previsti dalla legge regionale e corrispondono ad una capacità totale massima pari a mq.25390.

L'estensione dell' area, ad esclusiva destinazione a parcheggio, soddisfa ampiamente le necessità di standard riferite alla popolazione residente/turistica teorica, calcolata secondo la legge regionale.

Viene inoltre sempre ammessa la possibilità di parcheggi interrati.

## **2b Area pedonale polifunzionale**

E' costituita dalla parte più centrale dell'attuale piazzale e viene riservata alle attività ricreative di interesse turistico rappresentando di fatto quel punto di interesse ricreativo e turistico di cui il piazzale necessita.

## **2c La stazione di valle della seggiovia**

In corrispondenza della stazione di valle dell'attuale seggiovia, viene ripristinata la volumetria eliminata con la variante al P.P. citata in premessa. Analogamente a quanto inserito nel P.P. originario, il presente progetto prevede una costruzione da destinare ad attrezzature connesse con l'esercizio dell'impianto seggioviario, a servizio sia dell'utente (biglietteria, servizi igienici, punto ristoro, ecc.), sia degli addetti (rimessaggio mezzi ed attrezzature, officina, ecc.).

Per queste necessità si assegna una cubatura analoga a quella misurabile dagli elaborati del precedente P.P., cioè pari a mc 3.500.

## **2d Il verde attrezzato**

Il piano conferma l'area a verde attrezzato individuata dal vigente Piano Particolareggiato in corrispondenza del Col Porcil. Tale area, dell'estensione di

circa mq 12600, è attualmente allo stato naturale, occupata da vegetazione spontanea, che andrebbe sistemata ed arricchita.

Dal punto di vista sia estetico, sia funzionale questa rappresenta la maggiore area a verde del piazzale e come tale merita di essere considerata quale parte integrante dell'organizzazione complessiva dei servizi.

Per le descritte caratteristiche il suo utilizzo ottimale è di luogo per brevi passeggiate e soste, soprattutto nel periodo non invernale. Per renderla idonea a tale scopo, l'area dovrà essere attrezzata con sentieri e spazi di sosta, opportunamente arredati, nel rispetto del patrimonio arboreo esistente.

Altre aree a verde sono:

- a nord degli edifici esistenti tra il parcheggio e l'edificio stesso: la zona , difficilmente attrezzabile viste le caratteristiche morfologiche del terreno, crea comunque una gradevole barriera naturale tra la zona residenziale e l'area adibita a sosta.

- l' area verde di risulta , localizzata tra il tornante in progetto, verrà risistemata dopo la realizzazione della viabilità in progetto.

## **2e I servizi tecnologici**

Trattandosi di un'area già urbanizzata ed insediata da lungo tempo, i servizi in rete verranno allacciati alle infrastrutture già esistenti.

## **2f Le destinazioni d'uso**

La presente variante amplia la gamma delle destinazioni d'uso ammissibili includendo tra esse anche la destinazione a residenza privata e ad uffici.

Ciò nella constatazione della completa inerzia dell'operatore privato rispetto alla edificazione nel piazzale, necessaria per il suo completamento e la sua riqualificazione.

Tale inerzia è risultata essere causata dal non interesse di mercato per destinazioni strettamente turistico-alberghiere.

Con l'ampliamento delle possibilità d'uso tale interesse di mercato dovrebbe ridestarsi e consentire il necessario completamento e la improcastinabile riqualificazione del piazzale, centro del Nevegal.

## **3 LA STRUTTURA INSEDIATIVA**

### **3a L'edificio esistente**

Gli edifici esistenti sono distribuiti secondo tre diversi raggruppamenti, dei quali due si trovano lungo il piazzale, mentre il terzo, individuato come "Complesso le Torri", è situato più ad est.

volume edifici ad ovest del piazzale	mc 14560
volume edifici centrali	mc 10280
volume del "Complesso le Torri"	mc 20978
<b>totale volumetria</b>	<b>mc 45818</b>

### 3b Le nuove costruzioni

I nuovi volumi avranno la funzione di contenitori di strutture secondo le destinazioni d'uso stabilite dalle norme previste dal presente piano.

•nuovi volumi

volume edificio 1	mc 6000
volume edificio 2	mc 7000
volume edificio 3 (partenza risalita)	mc 3500
<b>totale volumetria</b>	<b>mc 16.500</b>

Per gli edifici esistenti ad ovest del piazzale e per quelli centrali (lungo il piazzale) è previsto l' ampliamento pari al 10% del volume esistente autorizzato.

Relativamente ai soli edifici centrali, interni alla Z.T.O. B2 , l'ampliamento previsto potrà servire sia per la costruzione di vani tecnici necessari all'adeguamento funzionale che alla realizzazione di volumi, al piano terra, interposti tra i fabbricati in modo da creare un' unica quinta architettonica volta verso il piazzale.

Successivamente all'ampliamento volumetrico l' Amministrazione Comunale prevede altresì la realizzazione di un collegamento tra gli edifici, come riportato dal tratteggio nell' allegato n° 3

Tale collegamento sarà esteso anche ai nuovi edifici.

L' ampliamento previsto per il "Complesso le Torri" è del 5% della volumetria esistente.

•ampliamento dei volumi esistenti

ampliamento max edifici ad ovest del piazzale (10%)	mc 1456
ampliamento max edifici centrali (10%)	mc 1028
ampliamento max "Complesso le Torri" (5%)	mc 1049
<b>totale volumetria</b>	<b>mc 3533</b>

### 3c Calcolo della potenzialità edilizia complessiva

°potenzialità edificatoria stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti

volume edifici ad ovest del piazzale	mc 14560
volume edifici centrali	mc 10280
volume del "Complesso le Torri"	mc 20978
<b>totale potenzialità edific. attuale</b>	<b>mc 45818</b>

°potenzialità edificatoria del presente piano

potenzialità edificatoria attuale	mc 45818
-----------------------------------	----------



ampliamento dei volumi esistenti	mc 3533
nuove costruzioni	mc 16500
<b>totale potenzialità edificat. di piano</b>	<b>mc 65851</b>

### **3d L' ambito**

L'ambito della presente Variante è modificato rispetto alla perimetrazione prevista dal P.R.G. e dal dal vigente Piano Particolareggiato.

Le modifiche riguardano:

1. La sistemazione della viabilità di accesso alla zona Col de Gou ad ovest del piazzale
2. La trasposizione di alcune sottozone E2 di risulta limitrofe alla viabilità di cui al punto 1
3. L'inclusione del sedime esistente e di progetto riferito alla stazione di valle della seggiovia
4. La realizzazione del tornante ad est del piazzale in corrispondenza del "Complesso le Torri" e la conseguente inclusione della sottozona agricola per la costruzione del relativo muro di controterra.

La modifica della perimetrazione rispetto al precedente P.P. interessa parte della Variante relativa al territorio rurale approvata con deliberazione n.1555 del 29 aprile 1997.

## **III GLI STANDARD URBANISTICI**

### **3a Il dimensionamento**

Il dimensionamento della presente Variante al P.R.G. è stato ottenuto previo un' analisi della volumetria esistente e dal confronto con le precedenti Varianti, relativamente al calcolo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla vigente legge regionale in materia.

Dai calcoli effettuati risulta che la dotazione delle opere di urbanizzazione previste in sede di Variante Settoriale 1 e confermate con l'approvazione del P.P. del Nevegal risultano rispettate anche dalla presente Variante.

Considerato che la previsione di nuove volumetrie corrisponde alla capacità volumetrica approvata dal precedente Piano Particolareggiato ( approvato con modifiche d'ufficio dalla G.R.V. con deliberazione n. 3301 del 5.6.90) :

PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE  
MC 19800 circa

PROPOSTA DI VARIANTE  
MC 19805

che la dotazione di standard di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in riferimento agli abitanti teorici ipotizzando diverse e nuove destinazioni d'uso risulta comunque verificata e rispettosa delle prescrizioni della L.R. N.61/85, si può senz' altro affermare che il presente piano è dimensionalmente verificato. Si precisa che per le opere di urbanizzazione secondaria non previste dal presente piano e in particolare per la lettera a) e b) del D.M. 2 APRILE 1968 N. 1444 si fa riferimento alle opere esistenti previste nel dimensionamento dei servizi secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale.

### **3b Verifica degli standard urbanistici**

Oltre alla verifica del rispetto del dimensionamento dei servizi secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, come sopra specificato, nel ruolo dallo stesso assegnato al piazzale di centro principale di servizi del comprensorio turistico del Nevegal, il progetto di Variante rispetta gli standard urbanistici ordinari definiti dal D.M. 1444/68 come modificati dalla L.R. 61/85, riferiti alla capacità insediativa residenziale teorica.

I conteggi riportati in precedenza definiscono la potenzialità edificatoria del presente progetto pari a mc 65.851.

Per la stima degli abitanti teorici non si dispone di dati relativi ai vani esistenti. E' tuttavia da notare che i vani esistenti hanno destinazioni assai varie, essendo in parte destinati a residenza, in parte ad albergo, in parte a servizi. Per il calcolo degli abitanti teorici si ipotizzano diverse percentuali di destinazioni d'uso comprendendo sia edifici esistenti che di progetto.

DESTINAZIONE D'USO	CUBATURA mc	%	VOLUMETRIA PER ABITANTE	ABITANTI TEORICI
residenziale	9.878	15	mc/ab 150	66
turistiche	9.878	15	mc/ab 60	165
comm. dir.	46.095	70	mq/mq di sup. lorda di pav.	15365 mq

Alla popolazione residenziale-turistica teorica viene così stimata corrisponde il seguente **fabbisogno di spazi pubblici minimi** (comma 8° art. 25 L.R.61/85):

#### **RESIDENZIALE**

##### **urbanizzazioni secondarie**

spazi pubblici attrezzati

a) art 25

66x10=

660 mq

##### **urbanizzazioni primarie**

parcheggi	66x3.5=	231 mq
verde	66x5=	330 mq

## TURISTICHE

### urbanizzazioni secondarie

spazi pubblici attrezzati

a) art 25

165X10= 1650 mq

### urbanizzazioni primarie

parcheggi

165x3.5= 577 mq

verde

165x5= 825 mq

## 3c Riepilogo superfici a standard

destinazioni d'uso	parcheggi mq	verde pubblico mq
residenziale	231	990
turistiche	577	2475
comm.direz.	10755 (70%)	4610 (30%)
<b>TOTALE</b>	<b>11563</b>	<b>8075</b>

## VERIFICA DIMENSIONAMENTO

Parcheggio 11563 < 25390

Verde pubblico 8075 < 17776

Per le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto a) e b) del D.M. 2 aprile 1444, si rimanda alle valutazioni relative al dimensionamento.

**IV TABELLA RIEPILOGATIVA**

<b>Z.T.O.</b>	<b>azzonato</b>	superficie (mq)	cubatura ammissibile (mc)
<b>B2-B1</b>	EDIFICI ESISTENTI: - area centrale + ovest piazzale - ampliamento massimo NUOVA EDIFICAZIONE		24.840 2.484 16.500
<b>B3</b>	EDIFICI ESISTENTI: - Le Torri - ampliamento massimo		20.978 1.049
<b>F.P</b>	PARCHEGGI  P1 P2 P3 P4 P5  totale	11.800 5.280 1.130 3.870 <u>3.310</u>  25.390	
<b>F.VP</b>	VERDE ATTREZZATO VP1 VP2 VP3 totale	12.606 3.650 <u>1.520</u> 17.776	
<b>F.PZ</b>	ZONA PEDONALE POLIFUNZIONALE		