

architetto manlio olivotto

Comune di Belluno

Provincia di Belluno

Ditta: SOCIETA' AGRICOLA S.A.S. DI TYCHE S.R.L.

Variante 2 al Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 3 comma 3° L.R. 14/2009
e S.M.I. *IN LOC. COL CAVALIER*

LO STATO DI PROGETTO DEL PUA APPROVATO E VIGENTE NELLA PRESENTE VARIANTE DIVENTA LO STATO DI FATTO

R 01 Relazione tecnica urbanistica

Belluno, 30.09.2024

Dicembre 2024

14.03.2025

La presente costituisce **variante 2 a**:

- PUA approvato in data 12.03.2014 con delibera di Giunta n.° 38,
- Variante al PUA approvata in data 21.04.2022 con delibera di Giunta n.° 80, assoggettata a convenzione urbanistica in data 06 dicembre 2022, con atto del notaio Sabby De Carlo, Rep.n. 13465 - Racc.n. 7889 e registrata il 19 dicembre 2022 al n. 41545 serie 1T .

viene redatta in seguito all'adeguamento delle quote di imposta di progetto concordato con la Soprintendenza.

In particolare le unità sono state abbassate di quota di imposta da un massimo di 2.00 m ad un minimo di 1.30; al fine di mitigare ulteriormente l'inserimento è stata aumentata la quota del terrapieno a schermo delle rampe di accesso carraio, fino a m 1.50 dal sedime dei piazzali di ingresso alle autorimesse: complessivamente i corpi di fabbrica risultano pressoché allineati nei colmi e nei muri di contenimento che risultano significativamente schermati dal verde dei giardini fronte strada.

E' stata inoltre modificato "l'involuppo massimo di edificazione" del lotto 1 in seguito al rilevamento di un edificio esistente già condonato.

Previsioni del PAT

In data 07/11/2023 è stato approvato il PAT con la delibera del Consiglio della Provincia di Belluno n. 69.

per l'area in oggetto, come si evince dalla tavola "I 13 vincoli gravanti sull'area" lo strumento generale prevede quanto segue.

Tavola_1_2_Carta_Vincoli_Pianificazione:

- vincolo paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004: aree di notevole interesse pubblico
- Pericolosità geologica definita dal PAI: P1 moderata

Tavola_2_2_Carta_Invarianti:

- Ambito di pregio paesaggistico e paesaggi storici dei versanti vallivi (PTCP)

Tavola_3_2_Carta_Fragilità:

- Compatibilità geologica ai fini urbanistici: area idonea a condizione
- Compatibilità sismica: stabile suscettibile di amplificazioni sismiche

Tavola_3a_2_Carta_compatibilita_Geologica:

- Compatibilità geologica ai fini urbanistici: idonea a condizione C

Tavola_3a_2_Carta_compatibilita_Geologica:

-Azioni strategiche – aree di urbanizzazione consolidata: residenza e servizi

Il PAT individua l'area progetto come edificato consolidato, idonea all'edificazione a condizione C, confermando la scelta progettuale;

soggetta a vincolo paesaggistico per il particolare pregio imposto dalla Commissione Provinciale per le bellezze naturali e panoramiche di Belluno con parere del 23.10.1975 (pubblicato all'albo pretorio di questo Comune dal 09.04.76 al 09.07.76), da cui il dialogo fattivo con la Soprintendenza per tutte le fasi della progettazione;

compatibile sul piano geologico ai fini urbanistici, come peraltro emerge dall'asseverazione Sismica a firma del Geologo Luca Salti di Belluno che sottolinea la qualità dei terreni fondazionali:

"L'idrogeologia locale non presenta particolari segni in quanto non ci sono zone umide, sorgenti e aree paludose. Visto il contatto tra la copertura eluviale e il sottostante Flysch, possono esserci sicuramente delle circolazioni anche a profondità limitate, e per questo, qualsiasi struttura interrata dovrà essere dotata di opportuni drenaggi...

... La stabilità generale del pendio non verrà compromessa dalla realizzazione dei volumi di progetto per i seguenti motivi: 1. la stratificazione, lungo il versante di lavoro, è favorevole in quanto a reggipoggio (N325/15), mentre diventa a franapoggio dalla nicchia storica verso nord; 2. i volumi di progetto in parte interrati richiedono l'asportazione del materiale di scavo, per cui si raggiunge una buona compensazione del carico con sovraccarichi minimi, se non nulli. 3. I volumi nuovi andranno localizzati al posto di quelli storici che verranno demoliti, e quindi in condizione di preconsolidazione del terreno;"

Stima dei volumi di scavo/riporto

Il progetto di Variante 1, approvato e convenzionato in data 21.04.2022 con delibera di Giunta n.° 80, assoggettata a convenzione urbanistica in data 06 dicembre 2022, prevede volumi di scavo pari a mc 1 554.07 e di riporto pari a mc 6 781.51 (tav. 1001 – 1002);

il progetto di Variante 2 prevede volumi di scavo pari a mc 4 503.21 e di riporto pari a mc 3 358.41 (tav. 1003-1004).

La soluzione di Variante 1 prevede un'edificazione impostata piuttosto alta, sopraelevata rispetto all'attacco a terra dei fabbricati esistenti, con quota di imposta digradante di 2 m di altezza a partire dal lotto 1 al 6, più incidente sul profilo del colle.

La soluzione di Variante 2 prevede, per i lotti da 1 a 4, un'edificazione impostata sulla quota del piazzale esistente, con quota di imposta digradante di 1.30 m di altezza a partire dal lotto 1 al 6, che risulta più morbida ed incassata nel profilo del colle; l'abbassamento di quota complessivo riduce sensibilmente

l'impatto delle rampe di accesso, di cui ne risultano visibili solamente 2 per servire i lotti 5 e 6.

Gli stessi lotti 5 e 6 risultano peraltro essere particolarmente incassati nel profilo del terreno con importanti opere di scavo, i cui materiali trovano completante reimpiego nei riempimenti previsti per ricomporre il terreno dalle demolizioni dei fabbricati esistenti.

Il PUA è stato redatto ai sensi art. 20 L.R. 11/04 ed art. 3 comma 3 L.R. 14/09 e s.m.i..

L'edificazione è prevista ad oltre 24 metri dalla fascia di prima approssimazione dell'elettrodotto Soverzene - Vellai (come si evince dalla tavola n. I 13), per cui non è richiesto ulteriore parere di Terna.

Si tratta di un intervento di riqualificazione di un bordo urbanizzato del territorio agricolo del Col Cavalier; sull'area infatti insistono alcuni immobili in assoluto stato di degrado per una volumetria complessiva di mc 5

125.00, in stato di abbandono dagli anni '90; lo stato di conservazione degli stessi nuoce significativamente all'immagine dei luoghi e porta una sensazione di degrado generale anche alle aree contermini.

La procedura amministrativa di approvazione ha avuto un iter lungo e complesso, fino al recepimento da parte della proprietà delle definitive risultanze dell'iter istruttorio condotto dal Comune che fissa la volumetria residenziale edificabile in mc 2 112.

In senso generale il progetto di variante propone la demolizione degli edifici esistenti e un'opera di bonifica e rinaturalizzazione dell'area, prevedendo l'edificazione di 6 unità residenziali collocate in lotti ampi e trattati a prato, con rampe carrabili e pedonali di ingresso. Le superfici erbose dei lotti si fondono con il pendio prativo della rimanente porzione di area in proprietà: infatti l'edificazione e le opere di urbanizzazione sono concentrati lungo via Sanfor su una superficie di circa mq 7 571,75, parte dei mq 22 200 dell'intera tenuta.

Il tessuto edificato circostante è costituito da impianti rurali a corte e da più recente edificazione residenziale appoggiata alla viabilità pubblica; non mancano case sparse e condomini.

Il progetto interpreta lo spirito dei principi introdotti dalla recente legislazione in materia di riordino e riqualificazione del territorio; prevede l'abbattimento di edifici fatiscenti ed incongrui, la riduzione dei volumi ed la valorizzazione di territorio agricolo già "consumato" e compromesso.

Ispirato ad un principio insediativo semplice e diffuso, uniformante il territorio, prevede l'edificazione distesa parallelamente ai tracciati delle vie Col Cavalier e Sanfor, come per altro suggerito da parere della Soprintendenza del 05.05.2017 laddove, in conclusione, suggerisce "...si potrà prendere in considerazione una eventuale nuova edificazione nella stessa area dei fabbricati da demolire, intervenendo cioè solo nella

parte bassa del colle già servita dalla strada comunale, al fine di evitare ulteriore consumo del territorio tutelato, nonché una dispersione e frammentazione edilizia, che risulta anche eccessiva ed impattante, salvaguardando le rimanenti pendici e l'altura del colle.”

Lo stesso Piano Casa prevede che gli ampliamenti volumetrici generati debbano essere collocati a contatto con i sedimi esistenti, e nello specifico i lotti 1 – 2 – 3 di maggiore cubatura si dislocano parzialmente sull'involuppo dell'edificio esistente; i rimanenti lotti 4 – 5 – 6, di una minore caratura generata dall'applicazione dell'art 48 comma 7 ter lett. D) L.R. 11/2004, sono dispiegati lungo la via Sanfor.

Progetto architettonico

Il tema della qualità architettonica dei fabbricati è dirimente per il corretto inserimento paesaggistico: durante un approfondito incontro con i funzionari della Soprintendenza in data 29.01.2019 si sono tratteggiate verbalmente le linee guida della qualità architettonica degli edifici e delle pertinenze, sono emerse le opportunità di mettere in campo soluzioni tecnologiche costruttive innovative, quali le tecniche della bioedilizia con un pregnante uso del legno, anche per i rivestimenti esterni, e dei materiali naturali, declinati con segni contemporanei; particolare cura verrà prestata al trattamento parietale delle membrature di contenimento del terreno per le quali si prevede il rivestimento in parete verde.

Gli stessi corpi di fabbrica, di massimo 2 piani fuori terra sono calibrati sulle esigenze di inserimento paesaggistico, prevedendo anche una soluzione mono piano per i lotti 4 – 5 – 6, quelli posti più in alto: tutto quanto si evince alla tavola “P 501 tipi edilizi” e viene specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione.

I 6 lotti digradano dal 6 all'1 dalle quote +403.50 a +402.20, interpretando l'andamento della linea di livello, con un profilo complessivo dinamico; l'andamento planimetrico, nell'approssimarsi alla via Sanfor, da una maggiore distanza dalla strada in corrispondenza di via Col Cavalier, conferisce variazione sul tema insediativo.

Quantità

	progetto	
	mq	mc
Superficie lotti ed opere urbanizzazione	7 571,75	
Volume urbanistico		2 112
Numero immobili	6	
Numero edifici residenziali	6	

Parcheggio pubblico	105,54	
Verde pubblico	78,23	

Opere di urbanizzazione

Tutte le opere sono previste in ambito e consistono in:

- 1- Allargamento della viabilità esistente, di larghezza media 3.80 m, per ottenere una carreggiata di larghezza 5.50 m e un marciapiede di larghezza 1.50 m e nuovi tronchi fognari: la carreggiata stradale sarà asfaltata mentre il marciapiede sarà pavimentato in masselli di cemento con cordone in ca di contenimento, per complessivi 518,07 mq, di cui in cessione mq 490,67, per complessivi € 148 548,34.
- 2- In prossimità dell'incrocio tra le vie Col Cavaliere e Sanfor è prevista la realizzazione: marciapiede attesa autobus mq 92,10 pavimentato in masselli di cemento con cordone in ca di contenimento, verde pubblico e ricollocamento della fontana esistente mq 78,23, area sosta autobus in asfalto mq 72,66, parcheggio pubblico con pavimentazione ecologica in binder e sabbatura per complessivi mq 105,54, tutti in cessione, per complessivi € 32 959,87.
- 3- Infrastrutture a rete e sottoservizi: sono previsti solo gli allacciamenti dei lotti alle reti esistenti.

Cessione delle aree

E'prevista la cessione delle superfici corrispondenti all'allargamento della viabilità esistente, del parcheggio pubblico, del verde pubblico e dell'area sosta autobus per complessivi mq 839,23.

Elenco degli allegati di Variante

NUM.	TITOLO	
	DOMANDA DI APPROVAZIONE DI PUA IN VARIANTE	
	ASSEVERAZIONE SISMICA	
	ASSEVERAZIONE VCI	
P 301	Assetto morfologico	SDP
P 302	Assetto patrimoniale	SDP
P 401	Sezioni	SDP
P 601	Regime utilizzo aree, segnaletica, particolari	SDP
P 801	RETI 1	SDP
P 802	RETI 2	

R 01	RELAZIONE TECNICO URBANISTICA	
R 02	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
	VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ PROCEDURA DI VAS - RELAZIONE PRELIMINARE AMBIENTALE	