

A T E R B E L L U N O

AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BELLUNO

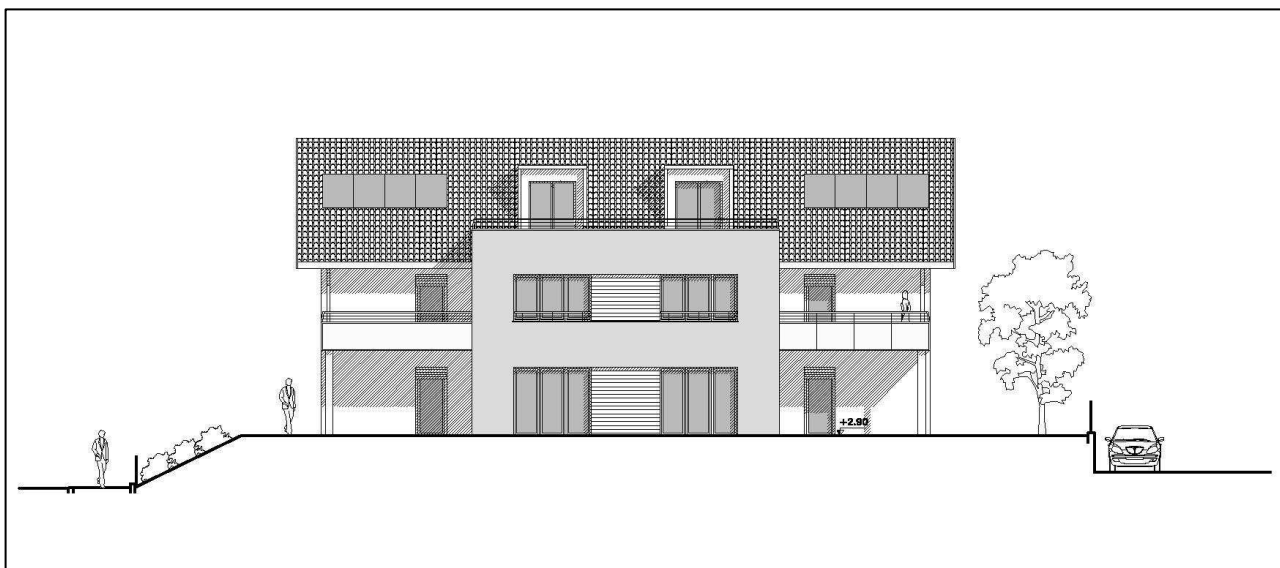
Ente Pubblico Economico

32100 BELLUNO, Via Castellani 2 - tel 0437 935 911 fax 935 860 - c.f. 00092050251

* * *

INTERVENTO ATER 114

Finanziamento: DGR 936 del 23.03.2010 a valere su fondi ERP 2007-2009



Completamento di un edificio esistente e costruzione di un nuovo fabbricato
per complessivi 8 alloggi di edilizia residenziale pubblica
Comune di Belluno – Via Berlendis loc. Castion
NCT fg. 94 mapp. 385-386-500

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(art. 1 del D.P.C.M. 12.12.2005)

Belluno, 23 agosto 2010

IL DIRETTORE
comm. per. ind. Carlo Cavalet

IL DIRIGENTE AREA TECNICA - RdP
dott. ing. Raffaele Riva

IL PROGETTISTA
dott. arch. Gianluca Rossi



L'intervento oggetto della presente relazione consiste nel completamento di un edificio esistente e nella costruzione di un nuovo fabbricato per complessivi 4+4 alloggi di edilizia residenziale pubblica in Comune di Belluno località Castion.

L'area interessata dal progetto ricade parzialmente all'interno della "fascia di rispetto dei corsi d'acqua" (ex. Legge 431/85), come indicato nelle cartografie del P.R.G.

La presente relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.lgs. n°42 /2004.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Il lotto si trova a margine dell'abitato di Castion, in Via Berlendis, (fig.1 e fig.2) ed è identificato al N.C.T. fg.94 mapp. 385, 386, 500 (fig.3) e dal P.R.G. come Z.T.O "B.E-C1"(fig.4) - N.T.A. art.3.5 zona a prevalente destinazione residenziale, ove sono ammesse anche attività direzionali, commerciali, produttive, ecc. e caratterizzata dai seguenti parametri:

- | | |
|---------------------------------|--|
| • Indice fondiario | 1,30 m³/ m² |
| • Rapporto di copertura | max. 25% |
| • Altezza massima degli edifici | < 10.50 m |
| • Distanza da strade | > 5.00 m |
| • Distanza dai confini | > 5.00 m |
| • Distanze dai fabbricati | > 10.00 m |

Nella tavola dei vincoli del P.R.G. (fig.5) viene riportato il tipo di vincolo che interessa l'area definito come: "...fascia di rispetto dai corsi d'acqua"

ASSETTO DEL PAESAGGIO ATTUALE



L'area interessata dall'intervento si trova in una frazione posta a sud-est del comune di Belluno ed ubicata su un promontorio circondata da boschi e coltivazioni.

Il lotto, di 2.314 m², si trova al margine sud est di una zona di recente espansione del paese, lungo la via Berlendis, perpendicolare all'asse stradale che collega il paese con altre frazioni e non lontano dal centro storico del paese strutturato attorno alla piazza principale su cui si attestano la Chiesa parrocchiale, l'edificio pubblico dell'ex "casa del fascio" e alcune attività commerciali.

L'area è al confine tra la zona residenziale e una piccola area artigianale: infatti a nord e ad est del lotto vi sono perlopiù edifici residenziali plurifamiliari a due e tre piani di edilizia residenziale pubblica risalenti agli anni settanta ed ottanta, mentre a sud della via Berlendis vi sono alcuni capannoni destinati ad attività artigianale e commerciale. Ad ovest del lotto invece, oltre la strada comunale, vi è una zona a più spiccata vocazione agricola caratterizzata da aree boscate e coltivazioni estensive. (vedi foto allegate)

A sud dell'area oggetto di intervento scorre il torrente Turriga (che genera il vincolo), affluente del torrente Cicogna a sua volta affluente di sinistra del Piave.

AREA DI PROGETTO



Il lotto è pressoché pianeggiante, con leggera giacitura a sud verso la via Berlendis.

Il vincolo interessa la porzione sud del lotto che risulta già edificata: esiste infatti un'edificio al grezzo, con destinazione residenziale, la cui concessione risale agli anni ottanta mai completato a causa di complesse vicende giudiziarie legate alla ricostruzione post disastro del Vajont. Tale fabbricato, costituito da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e al sottotetto non praticabile, risulta incompleto; esso è realizzato con struttura a travi e pilastri in c.a., tamponamenti in termo laterizio, solai e copertura in latero-cemento con manto a tegole cementizie, ma è privo di intonaci, di partizioni interne, di infissi, impianti e di tutte le opere di finitura e sistemazione interne ed esterne (foto 6,7,8).

Nella porzione a nord dell'area, esternamente all'area vincolata, sono presenti alcuni manufatti in calcestruzzo (platea di fondazione e alcuni setti e pilastri) che dovevano costituire l'imposta di un secondo fabbricato mai realizzato.

A seguito dello stato di abbandono ultraventennale quasi tutto il lotto è ricoperto di arbusti e alberi.

Non sono presenti nell'area oggetto d'intervento corsi d'acqua superficiali né evidenti segni di dissesto idrogeologico.

CARATTERI TIPOLOGICI DI PROGETTO



L'intervento consiste nel completamento dell'edificio già presente nel lotto (edificio A) al fine di ricavare quattro appartamenti con accessori e nella costruzione di un nuovo manufatto a nord con altri quattro alloggi (edificioB).

Si è cercato di unificare tipologia e materiali dei due edifici in modo tale da conferire al complesso una certa unitarietà;

EDIFICIO A

- L'intervento prevede il completamento dell'edificio A, la cui costruzione, iniziata nel 1980 è rimasta interrotta; tenuto conto che la struttura portante del fabbricato è ultimata e in buone condizioni e considerato che sono eseguiti anche i tamponamenti perimetrali, l'intervento si limiterà al completamento dell'edificio oltre all'esecuzione delle opere funzionali a ricavare 4 unità immobiliari in luogo delle 2 previste dal progetto originale; verranno così ricavati 2 alloggi con due camere da letto al piano terra e 2, sempre con due camere da letto al piano primo, ognuno con accesso indipendente; il livello inferiore sarà occupato dalle autorimesse e dalle cantine oltre che dalla centrale termica comune con generatore alimentato a metano; l'aspetto e le finiture esterne dell'edificio saranno raccordate, per quanto possibile, con quelle del fabbricato nuovo.

In particolare si prevedono le seguenti finiture esterne:

- intonaco a grezzo color grigio tortora nella parte del basamento corrispondente al piano semi interrato;
- intonaco a civile color bianco avorio nei piani rimanenti;
- il manto di copertura rimarrà quello esistente e verranno installati pannelli solari termici incassati a filo del manto;
- lattoneria in lamiera preverniciata in color grigio scuro;
- serramenti in pvc tinta bianco;
- avvolgibili color grigio medio;
- portoni per garages basculanti color grigio scuro;
- parapetti in lamiera con tubi in acciaio nella parte superiore e pannelli in lamiera preforata con verniciatura epossidica a forno tinta grigio zinco;
- sono previsti nella facciata a nord degli inserti in pannelli tinta larice, mentre i portoncini di ingresso agli alloggi saranno in legno.

EDIFICIO B

- Il nuovo edificio, posizionato sul lato nord dell'area sorgerà ad una adeguata distanza dall'edificio esistente ed in posizione leggermente rialzata, per evitare fenomeni di ombreggiamento e al contempo ridurre al minimo i movimenti di terra; verrà realizzato in analogia a quello esistente, con tetto a due falde ma con pendenza superiore (65%), più in linea con i canoni dell'edilizia tradizionale, struttura a travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponamenti in termo laterizio o calcestruzzo cellulare (tipo Ytong); anch'esso ospiterà 4 alloggi, parte con 2 e parte con 3 camere da letto; tutti gli alloggi sono accessibili dal vano scala comune: esternamente le finiture saranno ad intonaco civile con differenze cromatiche volte a sottolineare i volumi emergenti del corpo scala a nord e dei locali giorno a sud.

In particolare si prevedono le seguenti finiture esterne

- nei prospetti nord e sud intonaci a civile color grigio tortora usato per distinguere i volumi aggettanti;
- i rimanenti prospetti color bianco avorio;
- lattoneria in lamiera preverniciata in color grigio scuro;
- serramenti in pvc tinta bianco;
- avvolgibili color grigio medio;
- copertura con struttura in legno e manto in tegole cementizie di colore grigio scuro con installazione di pannelli solari termici;
- abbaini con struttura in legno e rivestimento in lamiera zincata preverniciata come le lattonerie;
- comignoli con finitura in intonaco civile e copertina in lamiera preverniciata color grigio scuro;
- parapetti in lamiera con tubi in acciaio nella parte superiore e pannelli in lamiera preforata con verniciatura epossidica a forno tinta grigio zinco;
- sono previsti nelle facciate degli inserti in pannelli tinta larice.

ESTERNO

- Si è previsto di mantenere l'accesso carrabile già esistente, (immagine 8) per evitare ulteriori intersezioni con la viabilità comunale in presenza della curva e ridurre al minimo la superficie stradale interna al lotto; è previsto

unicamente un nuovo accesso pedonale sul lato ovest a servizio dell'edificio B;

- La pavimentazione della strada interna al lotto sarà in asfalto così come il piazzale antistante all'edificio A e retrostante l'edificio B nonché la rampa di accesso all'edificio B;
- La pavimentazione delle aree a parcheggio esterno è prevista con mattonelle drenanti autobloccanti in grado di ridurre il ruscellamento in caso di fenomeni piovosi intensi rispetto alla pavimentazione in asfalto;
- L'area di manovra per l'accesso alle autorimesse interrato dell'edificio B sarà coperta e tenuta a prato così come a prato saranno di massima, tenute tutte le aree scoperte di pertinenza; è prevista la messa a dimora di piante e cespugli autoctoni e oltre ad alcune essenze ornamentali;
- I marciapiedi intorno agli edifici saranno in quadrotti di ghiaio lavato così come il percorso pedonale che collega la strada interna all'edificio B.
- Le recinzioni esterne lungo i confini saranno in rete metallica.



Il progetto si propone di riqualificare un'area in stato di abbandono, attraverso il recupero dell'edificio esistente e la progettazione di un nuovo manufatto con un'opportuna sistemazione delle aree esterne, tenendo conto della tipologia degli edifici che costituiscono il contesto.

Si è scelto di non realizzare nuovi accessi carrabili e di ridurre al minimo le aree esterne pavimentate con la previsione di pavimentazioni drenanti per le aree a parcheggio, al fine di ridurre per quanto possibile l'impatto sul naturale corso delle acque meteoriche; la posizione planimetrica individuata per il nuovo edificio mantiene lo stesso orientamento dell'edificio esistente cercando, al contempo, di ridurre al minimo l'ombreggiamento invernale provocato dall'edificio esistente; inoltre il nuovo fabbricato è impostato ad una quota leggermente più alta, per rispettare l'andamento altimetrico del terreno e limitare al quantità di scavi.

La vegetazione spontanea cresciuta negli ultimi vent'anni a seguito dell'abbandono dell'area, costituita prevalentemente da robinie, noccioli e frassini oltre a vari cespugli e rovi, non presenta caratteristiche di pregio tali da giustificare il parziale mantenimento; verrà tuttavia valutata in corso d'opera la possibilità di mantenere alcune delle alberature presenti.

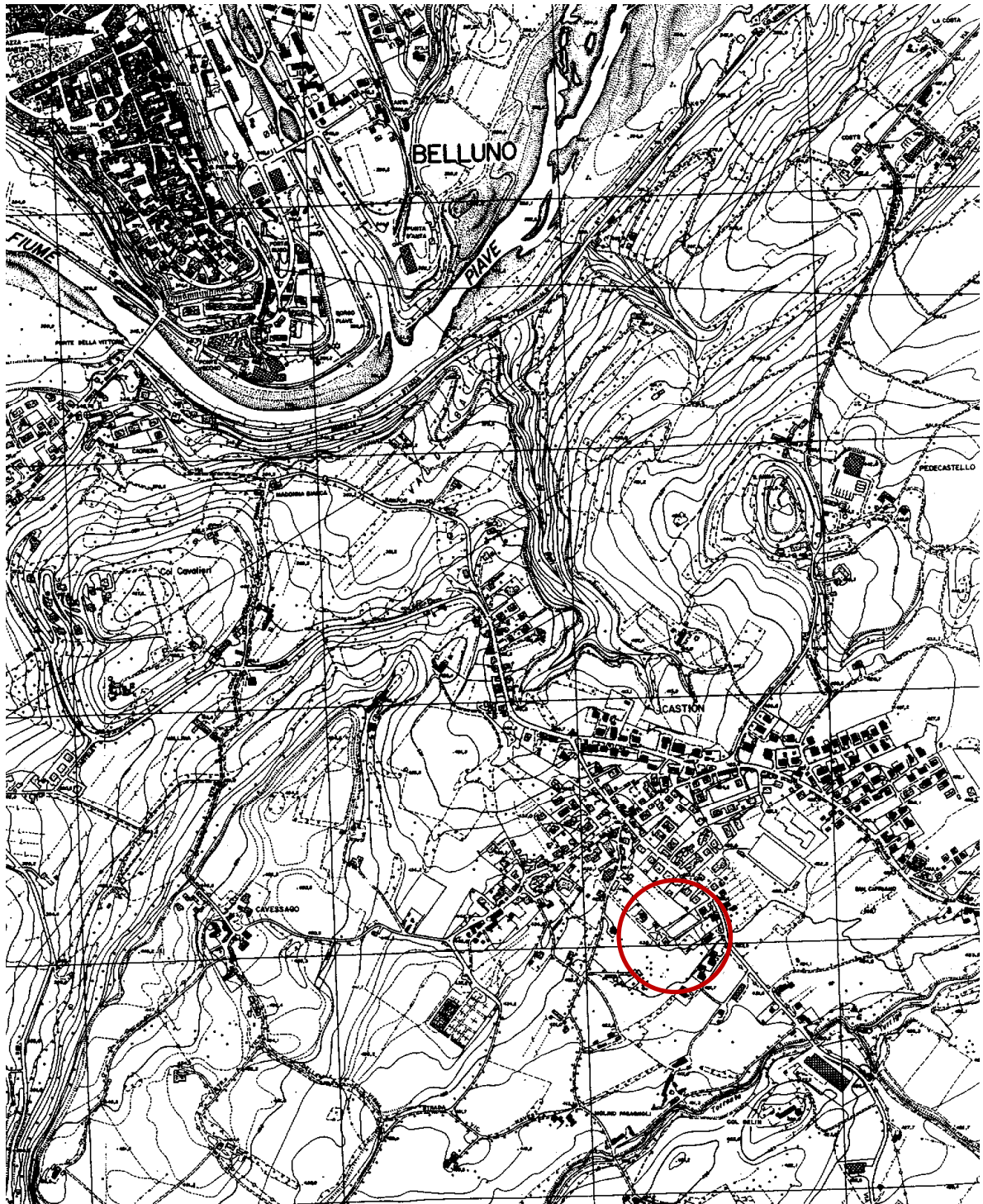


FIG1_COROGRAFIA_CTR_scala 1:10 000

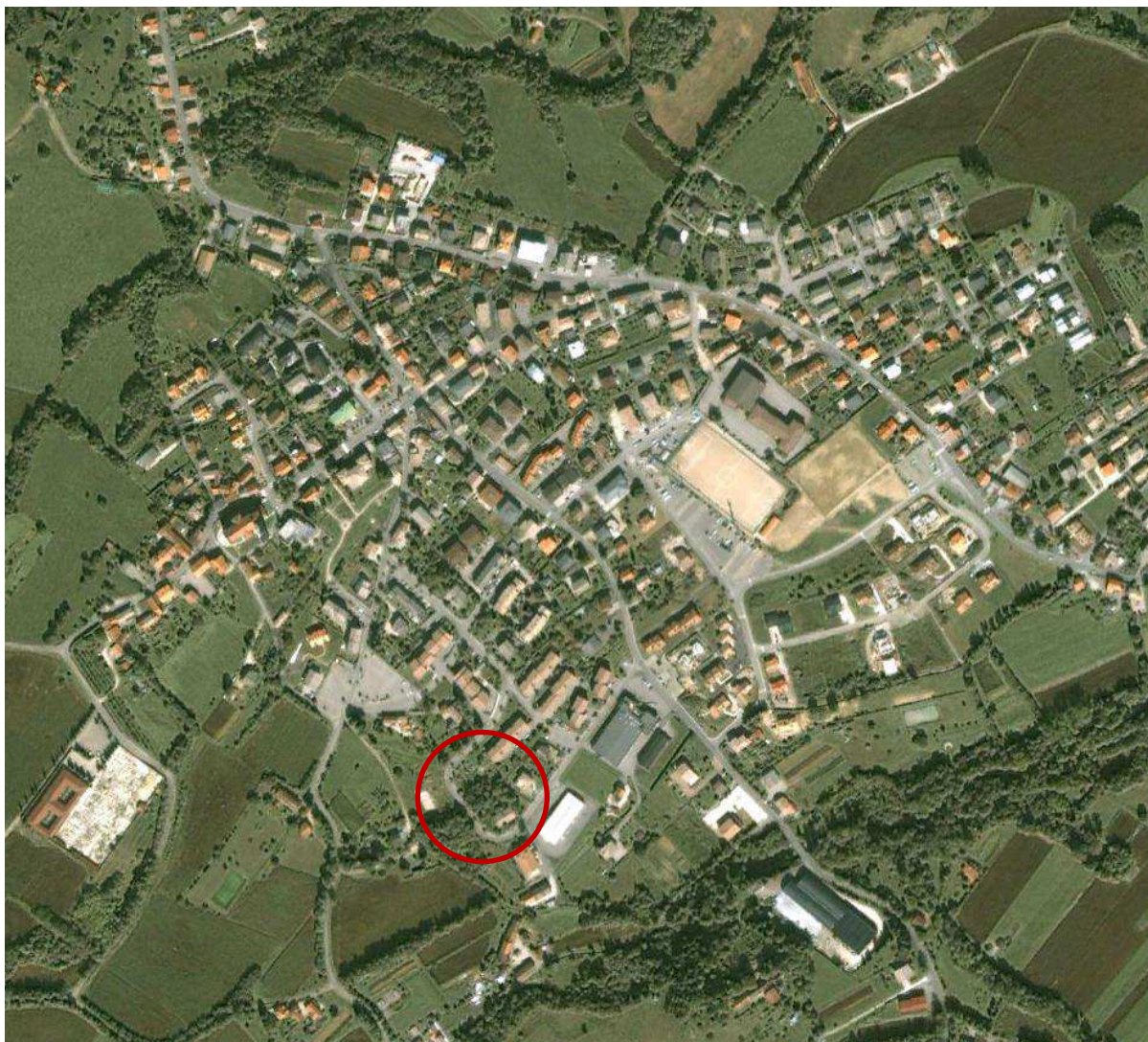


FIG.2_ FOTOPIANO

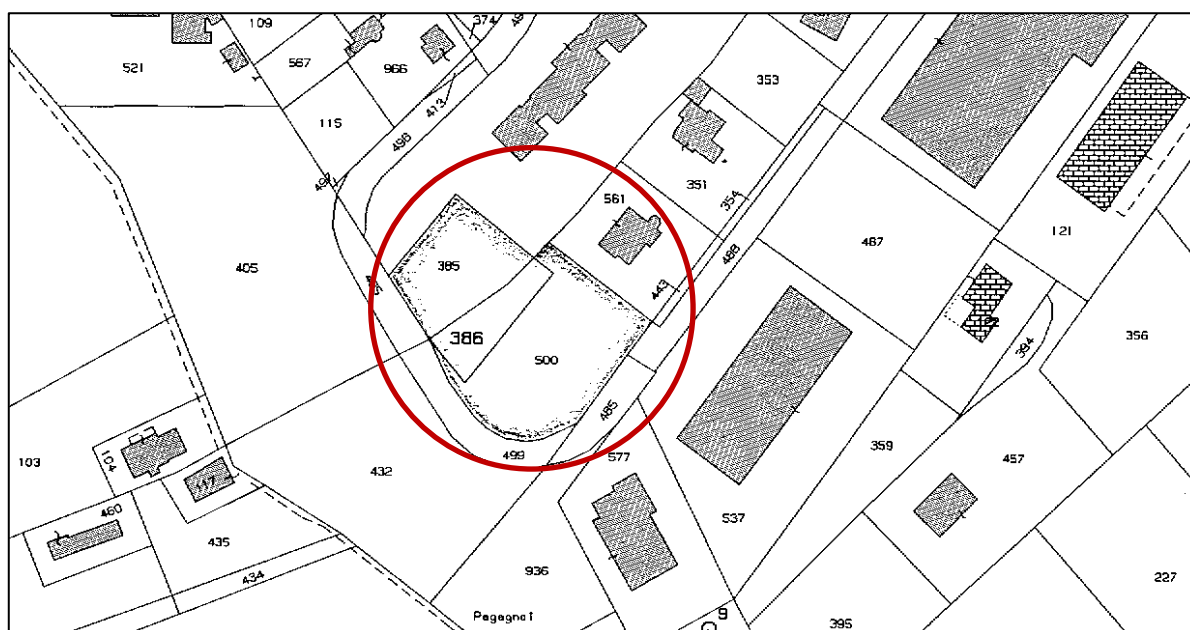


FIG.3_ ESTRATTO MAPPA_ scala 1:2000

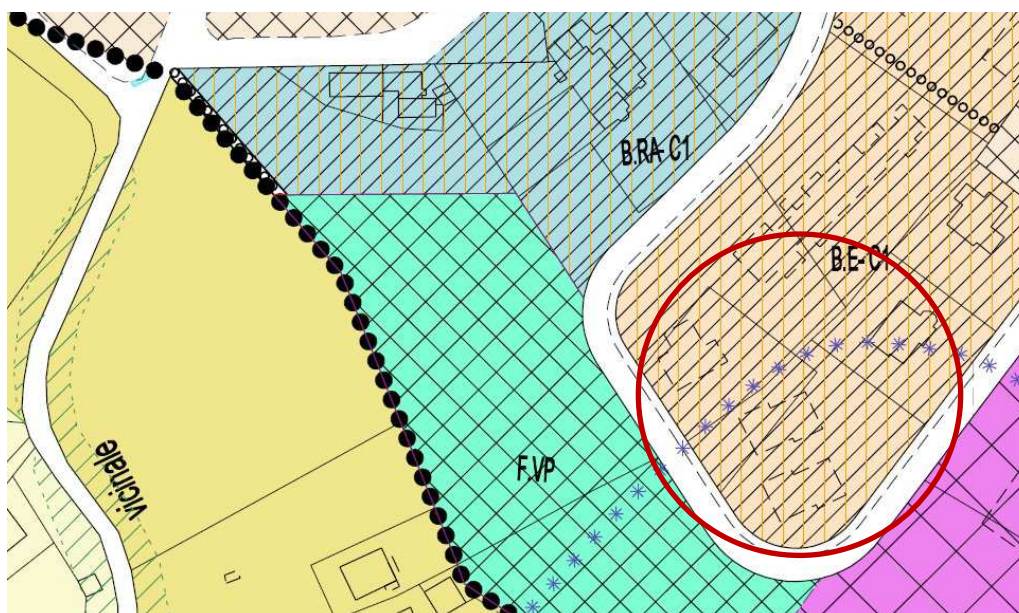
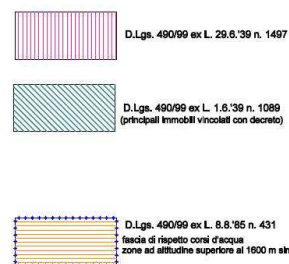


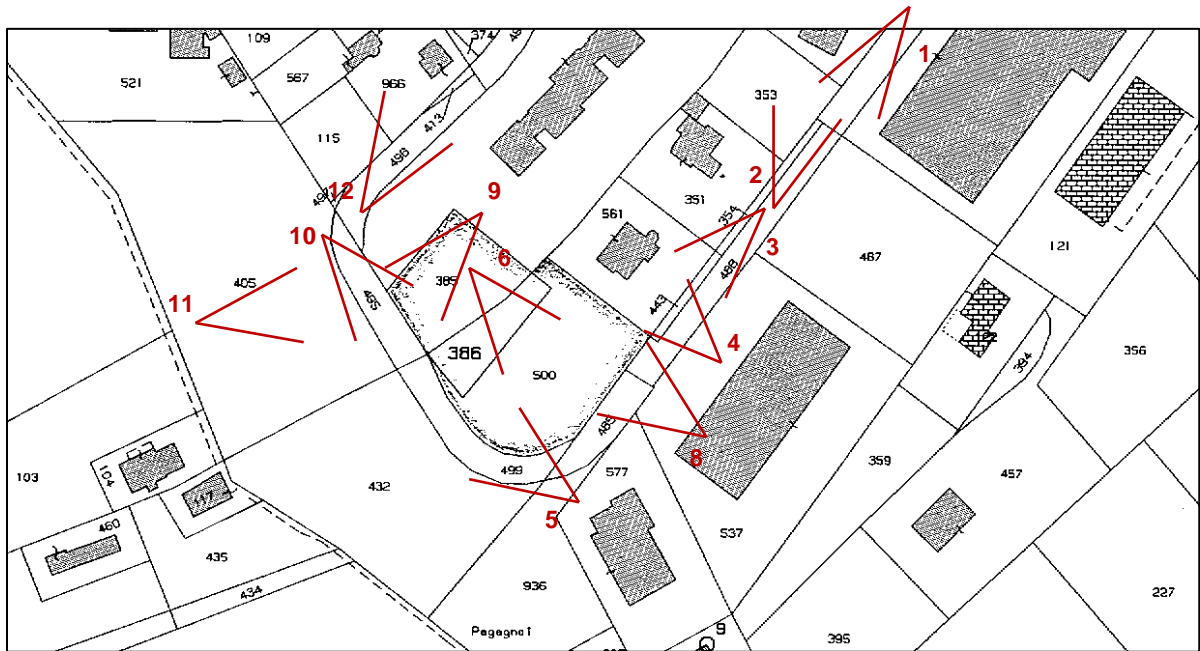
FIG.4_ ESTRATTO DI P.R.G_scala 1:2000



FIG.5_ TAVOLA DEI VINCOLI_scala 1:5000

VINCOLI scala 1:10'000





CONI VISUALI



FOTO 1_ vista dell' accesso all' area da Via Berlendis



FOTO 2_vista della via Berlendis



FOTO 3_vista dell' area dalla Via Berlendis



FOTO 4_vista di abitazioni ad est del lotto



FOTO 5_vista frontale del fabbricato "A" da Via Berlendis



FOTO 6_vista sud del fabbricato "A" dall' interno del lotto



FOTO 7_vista dell' interno del fabbricato "A"



FOTO 8_vista dell' accesso carraio all'area da Via Berlendis



FOTO 9_vista del confine a nord dell' area



FOTO 10_vista del lotto dalla curva di Via Berlendis



FOTO 11_Vista dell' area a nord



FOTO 12_vista del contesto a nord del lotto

Belluno, 23 agosto 2010

IL PROGETTISTA
dott. arch. Gianluca Rossi
Ufficio Progetti Ater Belluno

COLLABORATORE:
arch. Karen Cecchin

IL DIRIGENTE AREA TECNICA – R.d.P.
dott. ing. Raffaele Riva