

# GianRenato **Piolo** Architetto



**Oggetto\_** Variante alla P.E. n. 2012/0533 ai sensi della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii. e delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi 2008/C per l'attuazione dei Comparti n.1, 2 e 3 del P.I. 2008/C

**Localizzazione\_** Viale Monte Grappa e Viale Piave

**Committente\_** Altanon S.r.l.

**Descrizione\_** Relazione paesaggistica

**Fase\_**  Stato di fatto  Progetto  Comparativa

**Livello progettuale\_**  Bozza  Preliminare  Definitivo  Esecutivo

**Scala\_**

**Data deposito\_** Maggio 2014

**Data aggiornamento\_**

**Codice interno\_** 039

**Informativa\_** Gli elaborati grafici contenuti nelle tavole sono di proprietà del studio esecutore e non possono essere riprodotti né consegnati a terzi senza autorizzazione scritta dello stesso: art. 99 L.22/01/1941 n°633

Firma e/o timbro committente  
Firma e timbro progettista

## Po2

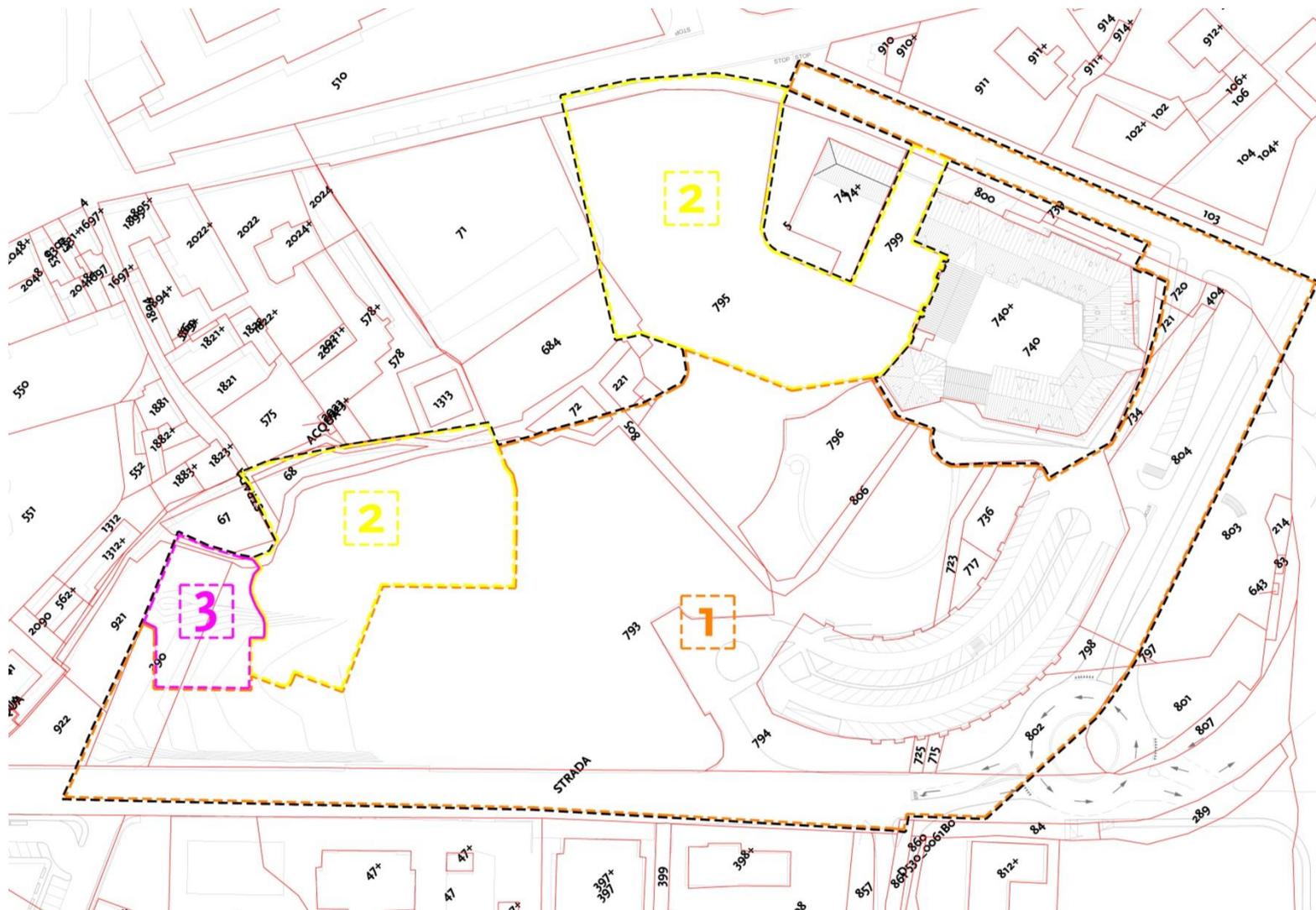


## 1. Indice

1.	Indice.....	1
2.	Estratto di mappa .....	2
3.	Estratti di P.A.T. ....	3
4.	Estratto di PI .....	10
5.	Documentazione Fotografica.....	11
6.	Fotopiano.....	18
7.	Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04): .....	18
8.	Presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del Dlgs 42/04): .....	18
9.	Premesse:.....	19
10.	Relazione di progetto e fotosimulazioni dell'intervento .....	19
11.	Conclusioni ed effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera .....	26

## 2. Estratto di mappa

Foglio. 69, mappali n. 290, 68, 805, 793, 794, 725, 715, 802, 798, 717, 736, 723, 804, 734, 721, 720, 404, 806, 793, 72, 221, 795, 799



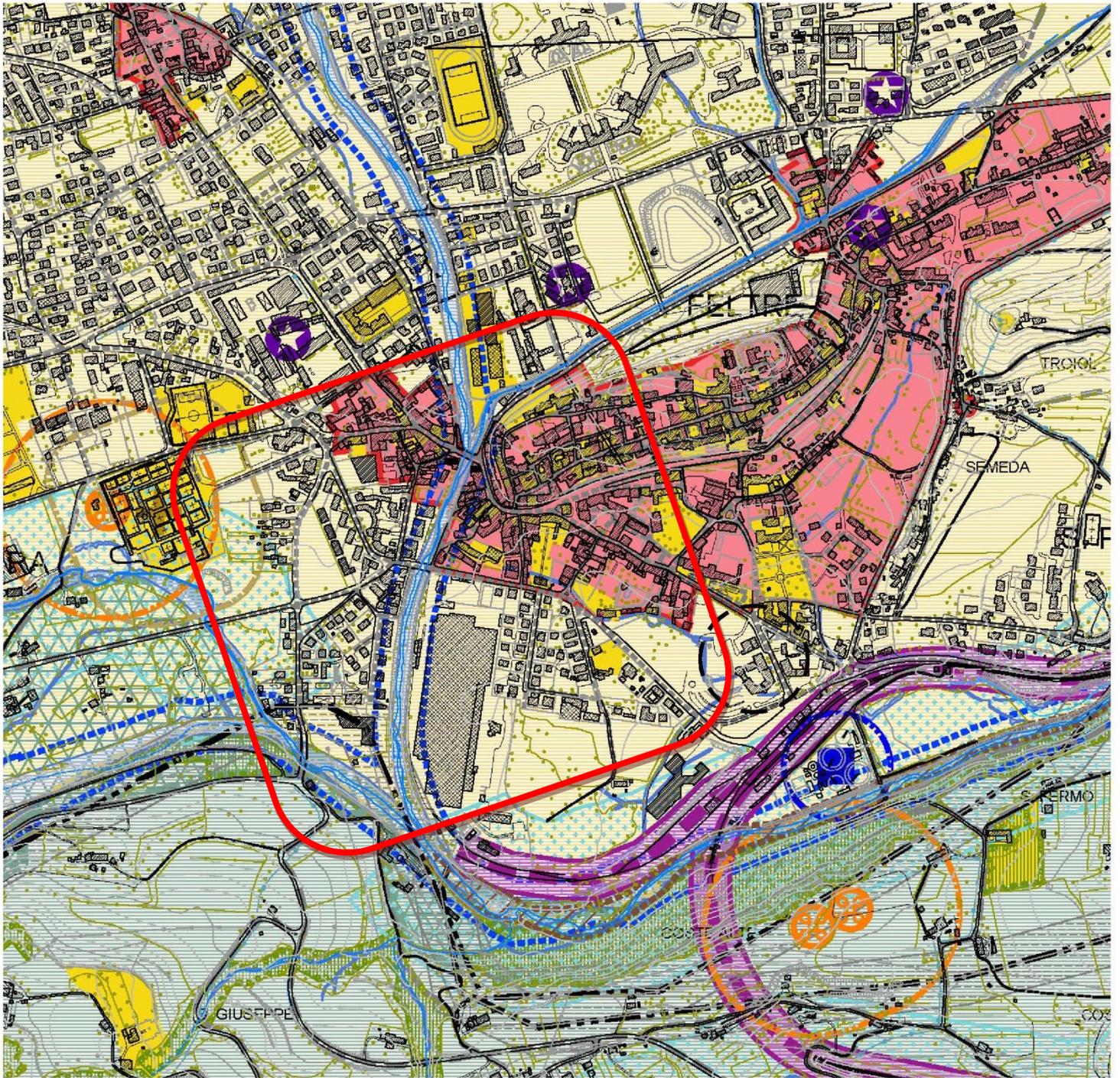
### LEGENDA

- Perimetro d'ambito oggetto di intervento, ricomprendente i comparti n. 1, 2 e 3
- Comparto n°1
- Comparto n°2
- Comparto n°3
- Ingombro rotatoria provvisoria realizzata dal Comune
- Estratto di mappa

3. Estratti di P.A.T.

# TAV.1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

SC.1.10000



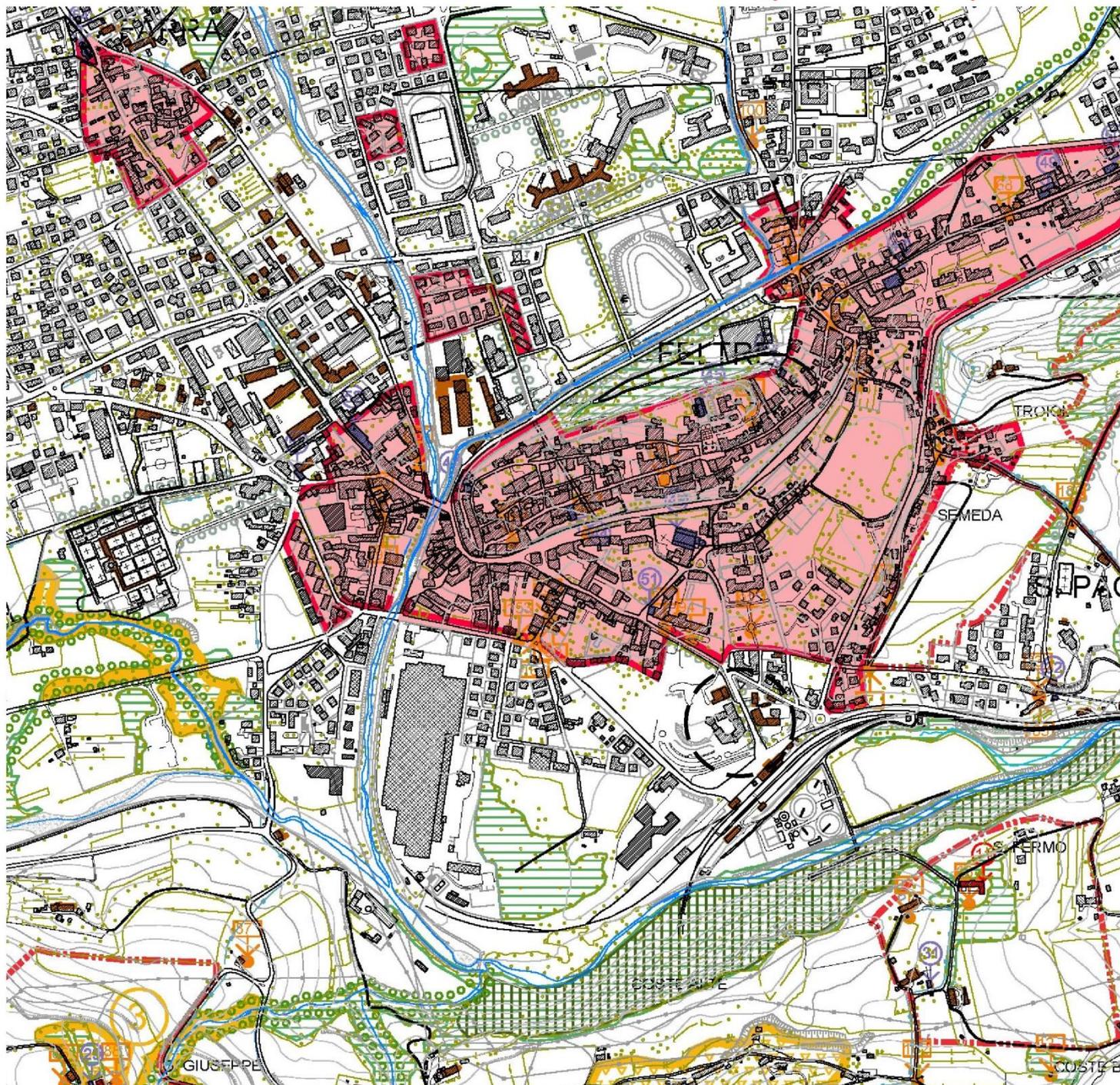
## LEGENDA



Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004

# TAV.2 - Carta dei valori individuati dal P.A.T. (le invarianti)

sc.1.10000



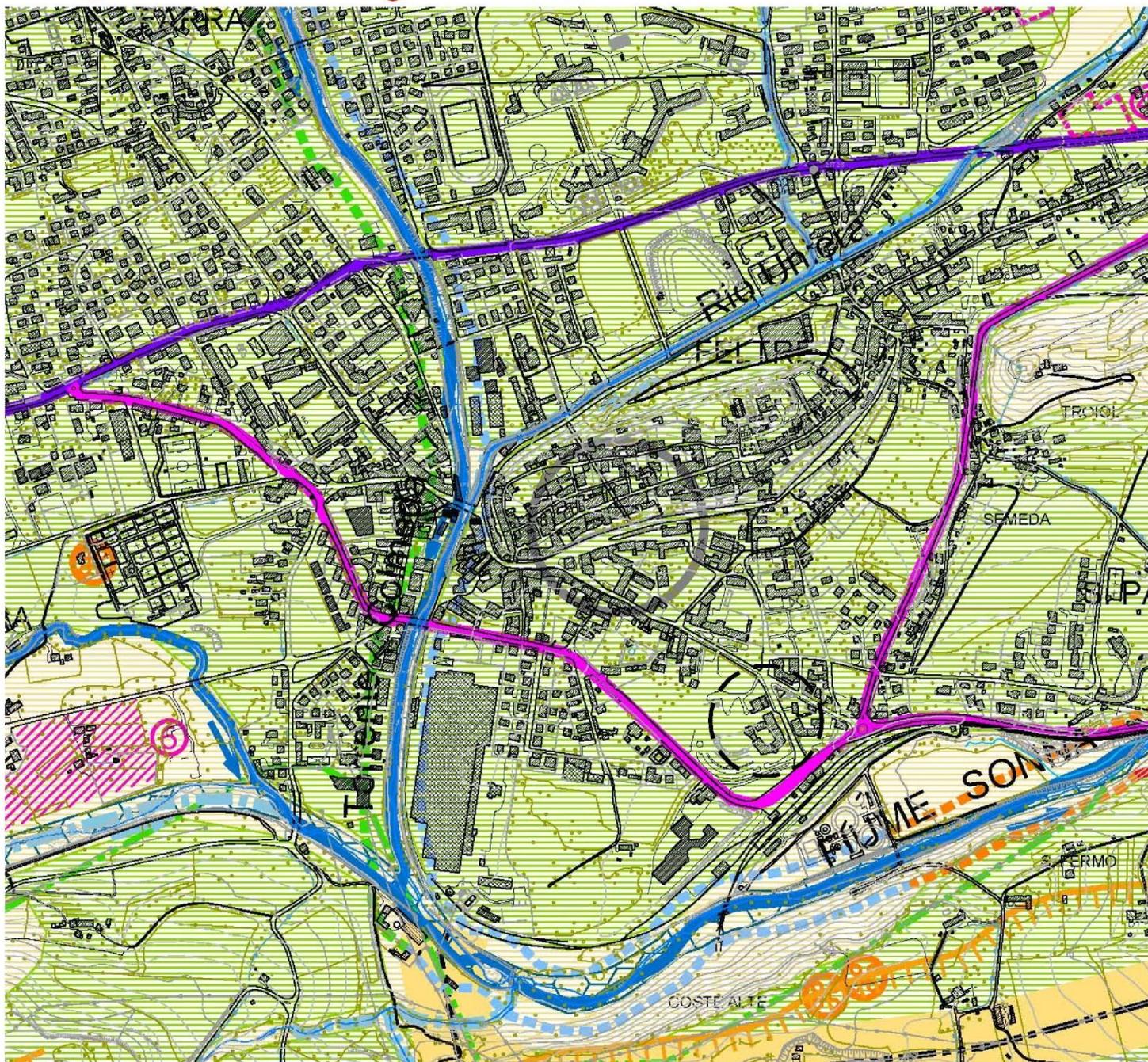
## LEGENDA



Edifici di interesse storico - ambientale

# TAV.3 - Carta della fragilità territoriale

SC.1.10000



## LEGENDA



Area idonea

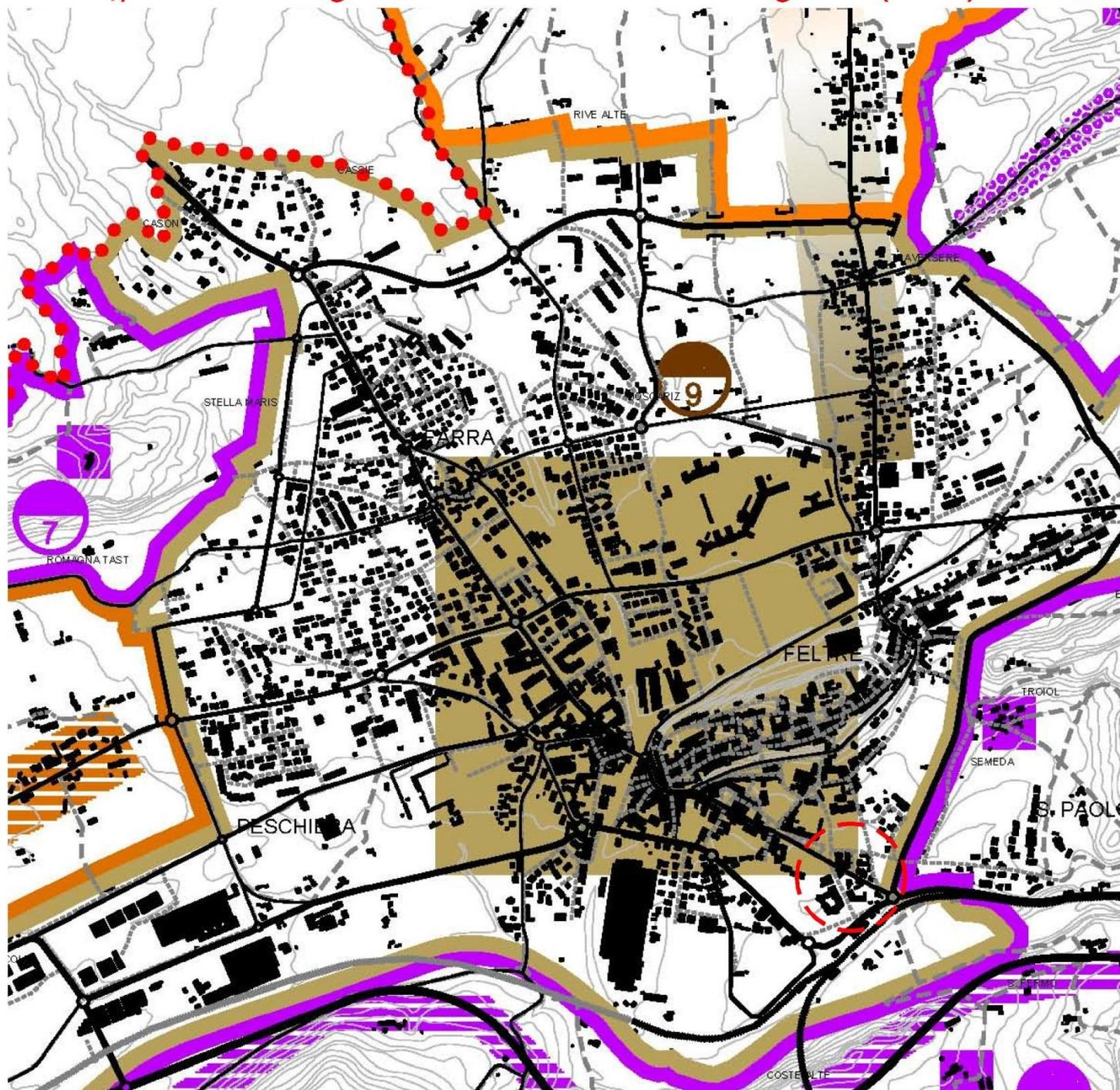
— Mobilità: criticità legate al traffico automobilistico, all'inquinamento dell'aria ed al rumore

— tratto fortemente critico

— tratto critico

# TAV. 4/a - Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

sc.1.15000

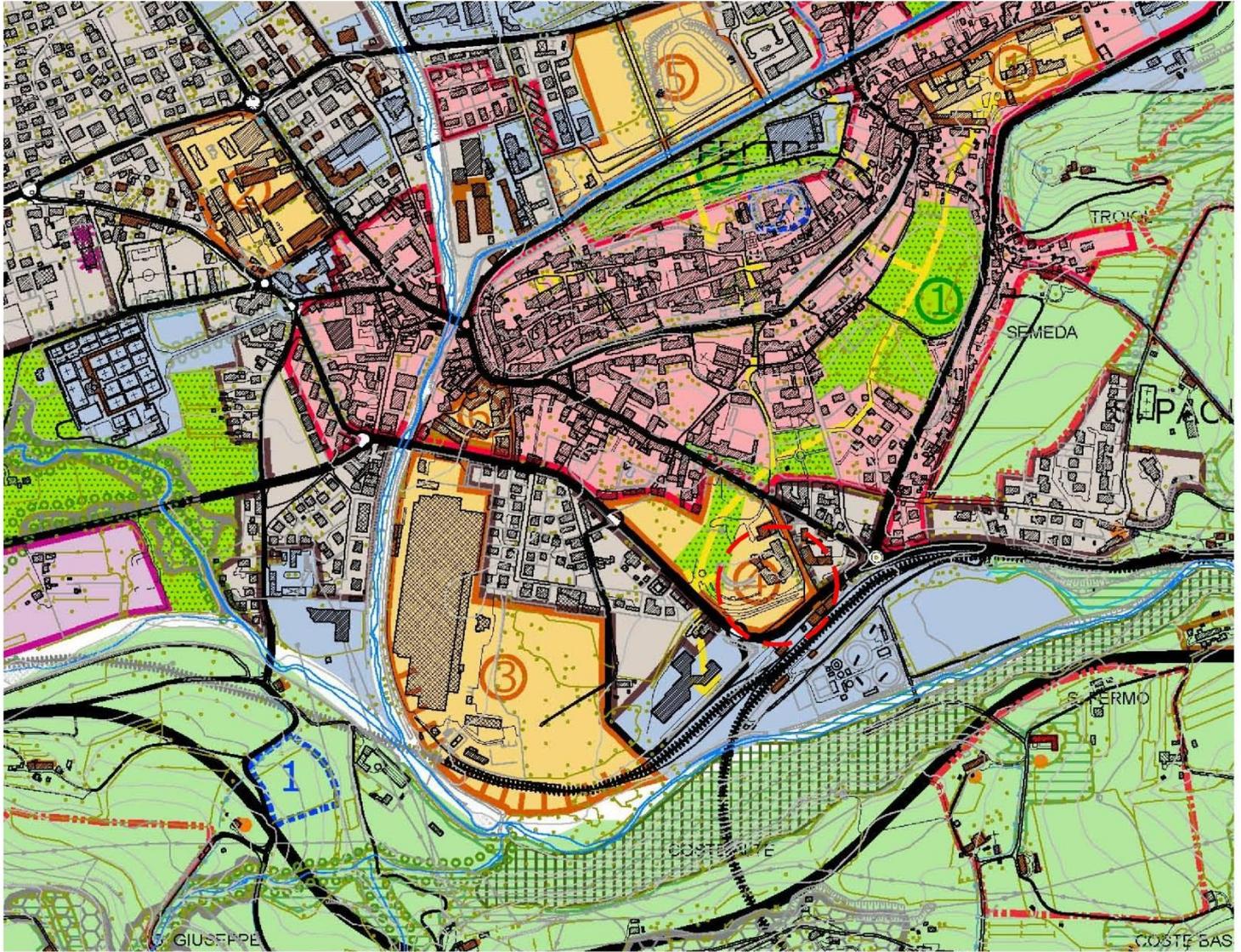


LEGENDA

Ato 9 - La città

# TAV.4/b - Carta delle azioni di piano (trasformabilità)

SC.1.10000



## LEGENDA



Realizzazione dei parchi cittadini

art. 35

1. Parco urbano lungo il Rio Lorch in località Nassa, di connessione fra terminal ferroviaria-autocorriere, il Parco della Rimembranza e la cittadella universitaria
2. Parco urbano comprendente il "Bosco drio le Rive"
3. Parco urbano lungo il torrente Uniera e la nuova strada di gronda
4. Parco agricolo lungo il rio Ligont, di connessione con il centro scolastico e Foen
5. Parco urbano lungo il torrente Colmeda
6. Parco agricolo lungo il rio Musil



Individuazione delle aree strategiche del capoluogo

art. 36

1. Cittadella Universitaria nell'ex Ospedale Psichiatrico
2. Attrezzature ricettive e culturali e parziale utilizzo residenziale nell'ex Caserma Zannetelli
3. Funzioni produttive di eccellenza e terziario avanzato nell'area ALCOA e aree adiacenti lungo l'ex raccordo ferroviario
4. Terminal cittadino, apice del Parco Urbano lineare, biblioteca e centro culturale, residenza nell'area Altanon, Stazione FF.SS e Autocorriere
5. Aree sportive ed altre attrezzature in Pra del Moro - Pra del Vescovo
6. Testata urbana di accesso e sosta per il centro storico, con funzioni terziarie a Piazzale della Lana

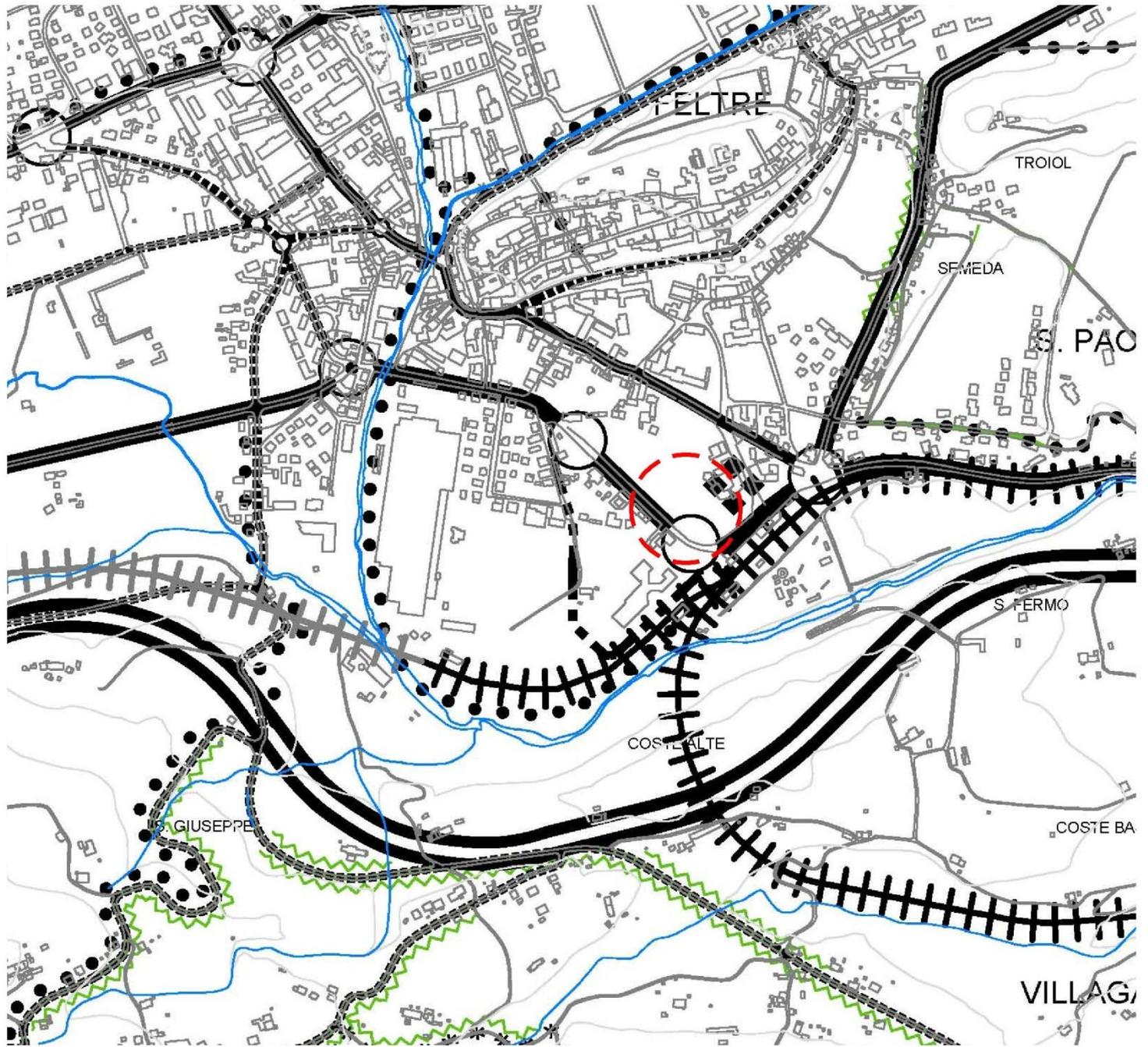


Sistema degli accessi alla cittadella

art. 37

# TAV.4/c - Le reti per la mobilità

SC.1.10000



## LEGENDA



Principali nodi viari

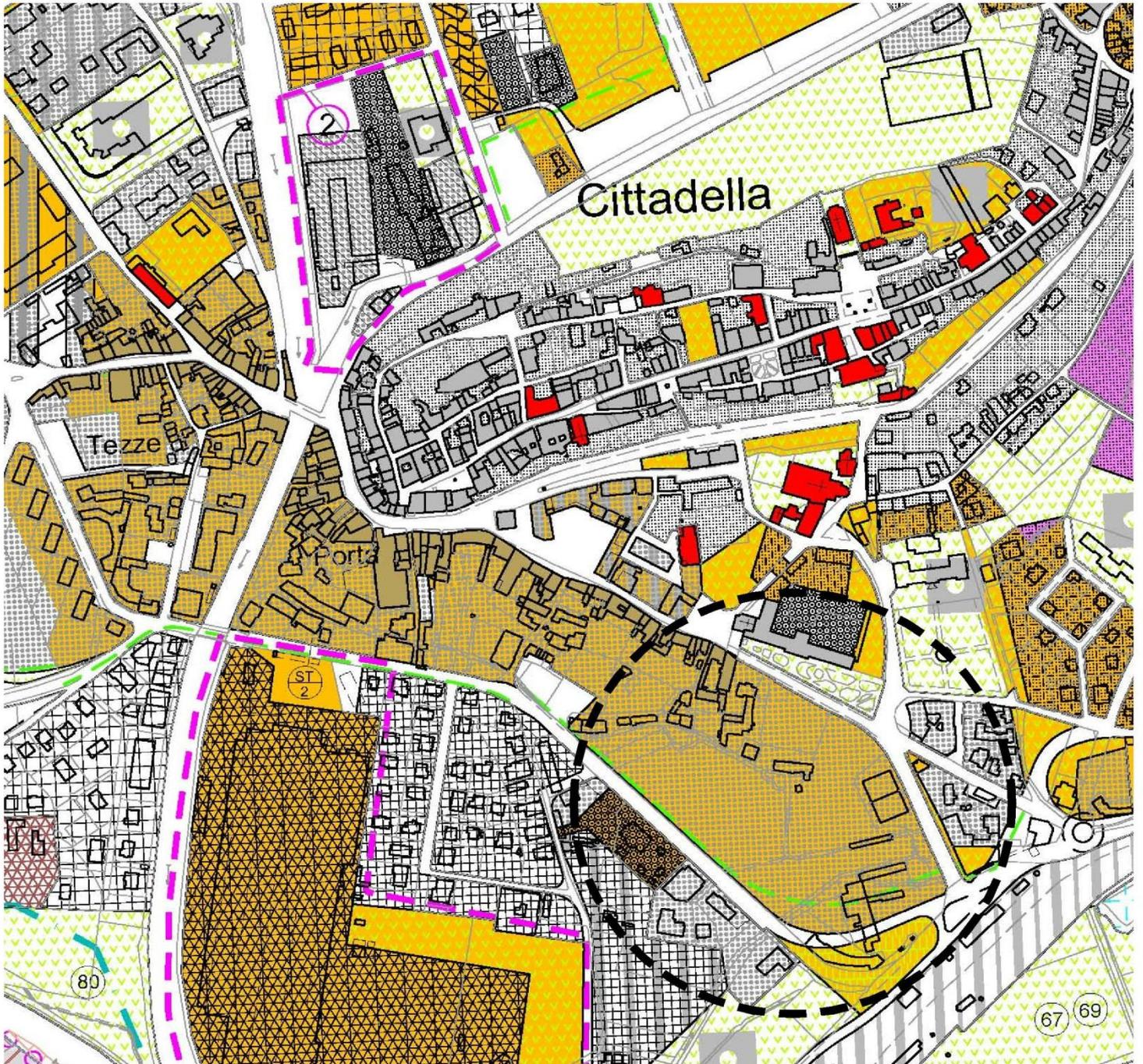


Strade principali



Realizzazione di stazioni e terminal

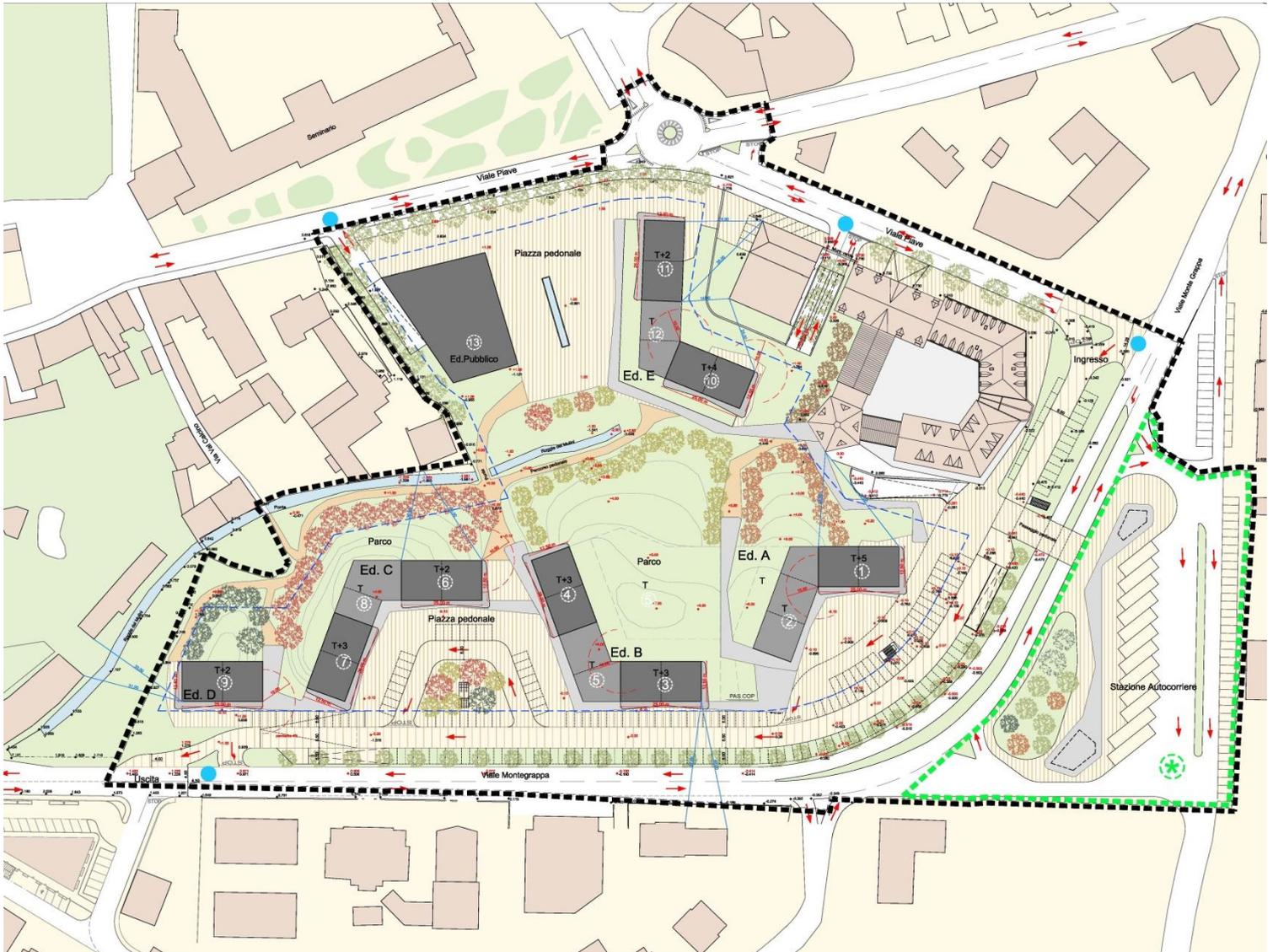
TAV. 4/d - Carta delle compatibilita PAT con il PRG vigente (fase transitoria) sc.1.5000



LEGENDA

- compatibilità
- compatibilità condizionata
- contrasto

#### 4. Estratto di PI



Planimetria generale dei Piano degli Interventi

## 5. Documentazione Fotografica



Vista dei fabbricati esistenti verso Nord Ovest



Vista dei fabbricati esistenti lungo Viale Piave



Vista della stazione dei Bus e della stazione Ferroviaria sullo sfondo



Vista degli edifici lungo la Roggia dei Mulini



Vista dalla stazione delle autocorriere verso Nord



Vista interna all'area verso Sud Est



Vista interna all'area verso Nord Ovest



Vista panoramica da Sud Ovest del condominio Roggia del Mulini



Vista panoramica da Nord Ovest del condominio Roggia del Mulini

## 6. Fotopiano



## 7. Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

Vincolo paesaggistico ambientale d.Lgs. 42/2004

Decreto Ministeriale 22.06.1998 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della città di Feltre in provincia di Belluno e del suo territorio collinare e vallivo

## 8. Presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del Dlgs 42/04):

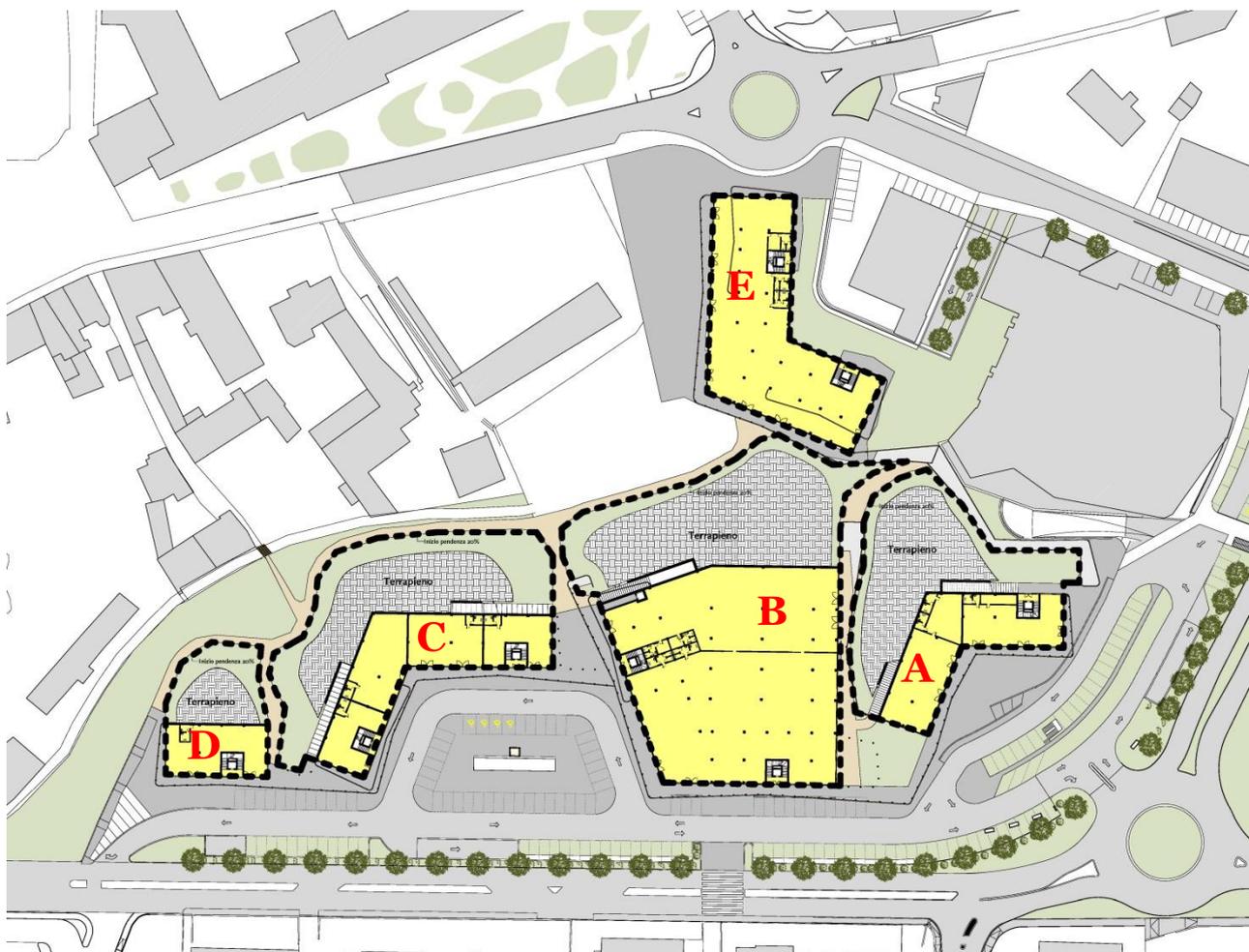
Vincolo paesaggistico ambientale d.Lgs. 42/2004

Decreto Ministeriale 22.06.1998 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della città di Feltre in provincia di Belluno e del suo territorio collinare e vallivo

## 9. Premesse:

Le previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi 2008/C interessano una vasta area situata in prossimità del centro storico ricompresa tra viale Monte Grappa e viale Piave, attualmente in stato di degrado e abbandono.

Il progetto qui descritto costituisce una soluzione alternativa alla pratica edilizia n. 2012/0533 per l'attuazione dei comparti n.1, 2 e 3 del Piano vigente.



*Pianta del piano terra degli edifici previsti nella pratica 2012/0533*

## 10. Relazione di progetto e fotosimulazioni dell'intervento

Il presente progetto ha l'obiettivo primario di ridurre in maniera consistente la volumetria edificatoria e di approfondire le soluzioni architettoniche adottate dallo strumento urbanistico vigente al fine di ridefinire una soluzione architettonica più qualificante e maggiormente integrata con il contesto urbano esistente.

La nuova proposta prevede, infatti, l'eliminazione dell'estesa autorimessa al piano interrato, l'eliminazione degli interi edifici contrassegnati con le lettere "D" ed "E", rispettivamente situati lungo

viale Monte Grappa verso ovest e lungo Viale Piave, nonché l'eliminazione di tutti i piani primi, secondi, terzi e quarti dei rimanenti edifici, mantenendo un solo ed unico piano sviluppato fuori terra.

Tale drastica scelta comporta indubbi vantaggi sia per l'area interessata dall'intervento sia per contesto urbano circostante sia, più in generale, per l'intera città.

La volontà di non edificare l'edificio previsto dal piano urbanistico vigente, contrassegnato con la lettera "E" e situato in prossimità del Seminario vescovile ottocentesco permette, inoltre, di "liberare" e di ridisegnare l'area lungo viale Piave a diretto contatto con il centro città, come un parco attrezzato dotato di alberature, percorsi, zone di sosta e superfici lasciate a prato che risultano interamente usufruibili e accessibili rispetto al precedente progetto che prevedeva invece aree a verde ricavate su rilievi fortemente inclinati e difficilmente percorribili.

Confronto: la vista all'interno del parco verso Sud



*Simulazione degli edifici di cui alla P.E. 2012/0533: i terrapieni addossati sul retro degli edifici formano dei rilievi fortemente inclinati e difficilmente percorribili.*



*Simulazione della nuova proposta: il parco risulta interamente in piano e la vista, ora libera dai piani alti, si apre verso le montagne a Sud.*

Così facendo l'intero e ampio versante dell'area, costituito dal suddetto parco e dall'ambito del Comparto pubblico (il n.4 corrispondente all'attuale sedime del vivaio Mazzocato), rivolto verso la città si presenta come un unico grande "spazio verde" permeabile e interamente libero da ostacoli.

Da qui si potrà godere della suggestiva visuale verso l'Ex Seminario Vescovile ottocentesco, che apparirà ora in primo piano e, più in generale, verso l'intera città storica.

Tali spazi a verde risultano inoltre direttamente e funzionalmente collegati con Via Cornelio Castaldi in direzione nord-sud, ossia l'asse urbano dall'aspetto naturalistico e storico contrassegnato dal Parco della Rimembranza, dall'area del Duomo con il Battistero e dall'antico Convento di S. Pietro in Vinculis che si conclude con il moderno ascensore d'accesso alla città storica, riprendendo così i principi indicati dal Piano di Assetto del Territorio.



*Simulazione della nuova proposta: Vista del parco attrezzato da Viale Piave verso Sud*

La nuova edificazione è interamente concentrata sul versante opposto situato lungo Viale Monte Grappa e, come anticipato, è rappresentata da un unico fabbricato a un solo piano fuori terra orientato con asse Sud-Est / Nord-Ovest.

#### Confronto: prospetto Sud-Ovest



*Prospetto degli edifici previsti dalla P.E. 2012/0533*



*Prospetto dell'edificio in variante*

Tale scelta progettuale conferma e rafforza, seppure con minor volumetria sviluppata in altezza vista l'eliminazione dei piani superiori prevista dalla presente variante, uno dei temi ispiratori del piano urbanistico vigente costituito dalla chiara volontà di definire e distinguere l'asse viario di Viale Monte Grappa mediante la nuova edificazione e quella di recente realizzazione situata sul lato opposto comprendente la nuova caserma dei Carabinieri e alcuni altri edifici.

Il nuovo fabbricato, contraddistinto da un linguaggio architettonico semplice e chiaro, non intende mettersi in contrapposizione con l'edificato esistente ma, anzi, instaurare con esso e con il contesto circostante un dialogo proficuo basato su analoghi principi.

Uno dei riferimenti architettonici considerati è, infatti, il tipico poggiolo alla feltrina, il "pioi", declinato nei suoi vari aspetti e utilizzato prevalentemente nelle abitazioni rurali, che viene qui ripreso nel materiale, il legno, e reinterpretato nella forma per la definizione del porticato che circonda interamente il nuovo fabbricato.

*Alcune foto dei tipici "Pioi" scattate a Feltre e dintorni*



Il porticato diviene così una sorta di grande “piol” che al contempo funge sia da elemento distintivo e riconoscibile, sia da filtro di unione e divisione tra gli spazi aperti e il fabbricato, mediando gradualmente il passaggio tra interno ed esterno.

Verso viale Monte Grappa esso filtra, infatti, le nuove attività dai parcheggi e dalla viabilità di scorrimento, mentre nel versante opposto, rivolto verso il centro storico, ha la funzione di unione con i percorsi ciclopedonali, gli spazi attrezzati, le alberature del parco e le superfici lasciate a prato.

La variante persegue, inoltre, l’obiettivo di creare una nuova “porta di accesso” più qualificata verso la città, come alternativa all’attuale tratto di Viale Piave caratterizzata dal retro dell’attività commerciale esistente, mediante la realizzazione di un nuovo e ampio collegamento pedonale a raso con l’area antistante la stazione ferroviaria e delle autocorriere.

Confronto: la vista dalla stazione ferroviaria verso Nord



*Simulazione degli edifici di cui alla P.E. 2012/0533: l’edificio A in primo piano chiude la vista verso le vette Feltrine.*



*Simulazione della nuova proposta: la vista ora è libera verso le montagne e il nuovo e ampio collegamento pedonale a raso accompagna le persone verso la città*

L'uso di materiali diversi quali il porfido per tutti i percorsi pedonali e l'asfalto per quelli carrai, se da un lato delimita e definisce ambiti diversi, persone e mezzi, dall'altro conferisce una visione unitaria alla zona interessata e, nella misura in cui la pavimentazione è configurata in modo tale da attirare i fruitori verso il parco urbano, ne sottolinea il ruolo di accesso alla città.

Con lo scopo di realizzare un edificio ecocompatibile si è pensato ad un massiccio utilizzo del materiale legno per le parti strutturali del porticato, per la copertura e per tutte le finiture esterne delle pareti opache, e a grandi superfici vetrate sia a contatto con la viabilità di Viale Monte Grappa sia verso il parco sul lato opposto.

Le pareti esterne verranno, infatti, realizzate con pannelli portanti in XLAM e saranno rivestite esternamente con doghe di legno di larice a protezione dello strato coibente.

Confronto: la vista da Sud lungo Viale Monte Grappa



*Simulazione degli edifici di cui alla P.E. 2012/0533*



*Simulazione della nuova proposta*

La copertura realizzata interamente in legno di larice con interposto uno spesso strato isolante, sarà interamente rivestita in lamiera di colore bianco e accoglierà i pannelli fotovoltaici necessari a soddisfare i requisiti legislativi vigenti.

Tali pannelli saranno posizionati in piano, integrati alla superficie della copertura e posizionati a sud – ovest lungo la direttrice di viale Monte Grappa.

Nella copertura saranno installati inoltre i lucernai necessari all'illuminazione e all'areazione degli ambienti interni: essi avranno una forma triangolare che riprende quella utilizzata per la definizione del porticato.

Per quanto riguarda il rapporto esistente tra il nuovo isolato già costruito (Condominio Roggia dei Mulini) e l'edificio in proprietà Favero, la soluzione progettuale, illustrata nell'elaborato grafico di

riferimento n. P15, riprendendo le indicazioni espresse nella nota della Soprintendenza prot. 27338 del 26.09.2012, prevede un'integrazione con trattamenti di superficie a verde.

In corrispondenza degli edifici esistenti si prevede, infatti, l'installazione di un portale di accesso "a verde" realizzato mediante l'assemblaggio di profili metallici destinati ad accogliere del verde rampicante, edera o vite canadese, che al contempo fungerà anche da quinta all'area retrostante, integrandosi con le superfici verdi del parco.

È stata posta particolare attenzione anche alla progettazione degli impianti meccanici al fine di mitigare e renderli del tutto indivisibili vista e considerata l'ubicazione strategica dell'area in Centro Storico.

L'elaborato grafico di riferimento n. P14 evidenzia e descrive, infatti, quali soluzioni impiantistiche sono state adottate per il nuovo fabbricato.

Nello specifico si prevede la costruzione di un volume tecnico dedicato, collocato sullo stesso sedime del fabbricato esistente contraddistinto catastalmente al foglio 40 - mappale 1313, che conterrà tutti i sistemi impiantistici necessari al corretto funzionamento delle attività previste.

Un tunnel interrato distribuirà le condotte di aerazione artificiale, le tubature dell'impianto antincendio e ogni altro impianto che dal volume tecnico si dirigeranno verso l'interno delle diverse unità immobiliari, cosicché non ci sia alcun impatto visivo di tali sistemi.

Si ritiene infine che l'attenta lettura delle tavole grafiche se da un lato consentirà di comprendere appieno le modifiche apportate rispetto al progetto iniziale, dall'altro dimostrerà come le stesse rispondano soltanto a criteri migliorativi.



*Simulazione della nuova proposta : Vista all'interno del porticato in corrispondenza del nuovo percorso pedonale che dalla stazione ferroviaria prosegue verso il centro città*

## **11. Conclusioni ed effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera**

E' evidente come, rispetto al progetto di cui alla Pratica Edilizia 2012/0533, l'impatto generato dalla nuova proposta sia molto più sostenibile soprattutto per quanto riguarda gli aspetti ambientali e paesaggistici rilevabili nell'area in esame situata in posizione strategica a ridosso del centro storico cittadino.

Dalle simulazioni fotorealistiche e dai raffronti riportati anche negli elaborati grafici progettuali, è chiaro come con la presente variante e con la soluzione architettonica adottata, si intenda preservare e salvaguardare i valori paesaggistici presenti nel contesto di riferimento, che vengono così maggiormente tutelati e qualificati.

Tale soluzione permette di integrare e di unire fisicamente, attraverso l'utilizzo del "verde", l'area dell'Altanon alla città storica trasformandola di conseguenza proprio in quel terminal cittadino auspicato dal Piano di Assetto Territoriale comunale per detta area strategica.

La scelta di rivolgere verso la città e di connettere con essa tutti i servizi e le strutture previste dalla presente variante trasforma l'Altanon, ora estraneo al nucleo cittadino, in una realtà urbanistica unita ad esso e ad esso adeguata.