



Fondazione per Anziani ONLUS
(Attività senza fini di lucro)
Ente Morale riconosciuto
con D.P.R. 10 aprile 1975



FONDAZIONE
ARCHITETTURA
BELLUNO
DOLOMITI

CON IL PATROCINIO DI:



ORDINE
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
BELLUNO



**CONCORSO DI IDEE IN DUE GRADI
SENIOR CITY CORTINA D'AMPEZZO (BL)**

02 _ allegati

indice

A _ Scheda Progetto	
1 _ Localizzazione dell'intervento	pag. 2
2 _ Finalità dell'intervento	pag. 2
3 _ Norme tecniche da rispettare	pag. 4
4 _ Fasi di progettazione e tempi di svolgimento	pag. 5
5 _ Limiti finanziari da rispettare	pag. 5
TAB. 1 _ Calcolo dimensionamento superfici e volumi	pag. 6
B _ Documentazione fotografica	pag. 7
C _ Estratti di mappa	pag. 21
1 _ Catasto	pag. 21
2 _ P.R.G. adottato dal 31.03.03	pag. 23
3 _ P.A.T. in adozione	pag. 25
4 _ C.T.R.	pag. 32
D _ Rilievo plano-altimetrico	pag. 33
E _ Ortofoto	pag. 34
F _ Estratto di mappa indicante i principali sotto-servizi presenti nell'area	pag. 35
G _ Estratto documentazione storica	pag. 37
H _ Bibliografia	pag. 49

A _ scheda progetto

1 _ Localizzazione dell'intervento

Il bando di concorso riguarda la realizzazione di una struttura residenziale dedicata ad anziani autosufficienti, residenti a Cortina, costituita da alloggi facenti parte di una struttura dotata di servizi comuni (sale di ritrovo, ambulatorio, palestra) accessibili agli abitanti residenti all'interno della struttura e in parte usufruibili da persone esterne (parenti, amici, congiunti) in modo da diventare un centro di servizio e di riferimento per l'intera comunità di Cortina d'Ampezzo.

L'area di intervento è graficamente evidenziata con perimetro rosso nell'immagine di seguito riportata.



2 _ Finalità dell'intervento

a) Requisiti strutturali e generali:

Il fabbisogno teorico di residenze per anziani sufficienti è stato calcolato in 4 alloggi ogni 1.000 abitanti. Visti gli scopi della Fondazione Anziani si ritiene che 30 alloggi possono ritenersi un numero congruo. Si ipotizza la realizzazione in due fasi: 20 alloggi da realizzarsi subito assieme ai servizi principali, la portineria, le sale di riunione e per hobby, la serra wintergarten, l'ambulatorio, i garage e le cantine. Un ulteriore lotto di 10 abitazioni con relativi servizi (cantine, garages, sala hobbies e depositi collettivi) e la palestra potrà essere realizzato in seconda fase.

Tutti gli spazi privati e comuni della struttura devono garantire maggior grado possibile di comfort per gli abitanti, evitando e riducendo potenziali rischi. L'assenza di barriere architettoniche è una delle condizioni imprescindibili, secondo i requisiti della legge 13/1989 e successive modifiche introdotte dal D.G.R. Veneto n. 1428 del 06/09/2011 (<http://bur.regione.veneto.it/BurVServices/pubblica/DettaglioDgr.aspx?id=234707>).

I colori dei pavimenti non devono avere significative differenze di colore per evitare all'occhio dell'anziano un eccessivo contrasto.

Tutte le abitazione e tutti gli spazi comuni devono essere raggiungibili con l'ascensore. Gli ascensori e tutti i percorsi devono consentire il trasporto e la manovra di una barella.

A _ scheda progetto

b) Requisiti dimensionali

1. *Alloggio tipo*

Tutti gli alloggi sono dimensionati per due persone; il taglio singolo viene infatti assimilato. La superficie complessiva di 50 mq è così suddivisa: ingresso con guardaroba 5mq; cucina/soggiorno di 25mq, bagno di 5mq e camera matrimoniale di 15mq; un terrazzo di 10mq. Per maggior confort, tutti gli spazi dell'alloggio devono essere accessibili; in particolare il bagno e la cucina dovranno essere facilmente modificabili in caso di mobilità ridotta da parte degli abitanti.

L'abitazione deve avere illuminazione diretta e non avere spazi bui, deve essere priva di scalini interni e anche l'uscita sul terrazzo deve essere il più possibile piana e senza ostacoli.

L'ingresso deve prevedere un guardaroba con panca.

La cucina deve essere attrezzata con lavello, elettrodomestici, fornello senza fuoco aperto (preferibile induzione o piastra elettrica), cappa aspirante, pavimento antiscivolo.

Nel bagno deve essere garantito un agevole accostamento ai sanitari, si preferisce la doccia a piano con sedile che può essere utilizzata anche con sedia a rotelle. Predisposizioni per maniglioni e sostegni per disabili (che possono essere montati in caso di necessità). Spazio per una lavabiancheria.

La camera da letto deve prevedere due letti singoli o abbinabili con sufficiente spazio di manovra. L'armadio può essere sostituito da un cabina armadio con porte scorrevoli.

A parte la cucina e gli arredi a muro, si prevede che ogni appartamento possa essere arredato con mobili di proprietà degli occupanti.

2. *Parti comuni*

L'ingresso alla struttura deve essere centralizzato con la possibilità di prevedere portineria e amministrazione. Sono previsti due locali di deposito e/o magazzino per i servizi e la manutenzione dell'edificio, deposito sedie e arredi.

Scale, corridoi e ascensori e rampe dovranno essere disposti nella maniera più razionale possibile, essere luminosi con vetrate e finestre panoramiche, avere dimensioni adeguate all'utilizzo di una barella o di sedie a rotelle e tali da garantire una fluida fruizione degli spazi comuni e condominiali.

3. *Attività collettive*

La struttura è dotata di una serie di ambienti collettivi per consentire attività sociali e di gruppo non solo per agli abitanti del centro ma in grado di ospitare parenti e amici:

- sala polifunzionale per feste, eventi, compleanni ecc., con altezza adeguata e con vetrate sul giardino e sullo spazio esterno pavimentato e attrezzato;
- due sale per hobby attrezzate, indicativamente una per lavori manuali di tipo pesante (es. piccola falegnameria, modellistica, fai da te) una per lavori leggeri (telaio, cucito);
- sala per musica e televisione;
- altare in nicchia chiusa, da collocare in zona idonea;
- serra giardino (wintergarten) con ampie superfici vetrate sia all'esterno che all'intero, possibilità di sosta con panchine;
- cucina comune in adiacenza alla sala polifunzionale, per preparazione di cibi o appoggio a servizi esterni di catering, con adiacente dispensa;
- servizi igienici pubblici/condominiali.

4. *Palestra*

La struttura è dotata di una piccola palestra con attrezzi (tapis roulant, spalliere, ecc) per attività fisiche di gruppo. È previsto uno spogliatoio con servizi igienici e un deposito materiali.

5. *Ambulatorio*

Come posto di primo soccorso o per ospitare un servizio medico di controllo diurno è previsto un piccolo ambulatorio con servizio igienico e annesso locale di deposito. La sala d'aspetto può essere prevista tra le parti comuni.

A _ scheda progetto

6. Servizi collettivi

Visto il clima di Cortina d'Ampezzo e la durata del periodo invernale, si ritiene che il garage condominiale debba essere sufficientemente comodo per la sosta e la manovra così da ridurre al minimo il ricorso a parcheggi scoperti a vantaggio del verde e del giardino. Il garage è costituito da posti auto aperti e dovrà essere direttamente collegato alle cantine e ai vani scala e ascensore in modo tale da permettere un agevole ingresso al coperto alla parte collettiva e alle abitazioni.

Deve essere garantito l'ingresso al coperto dell'ambulanza in area facilmente accessibile dagli ascensori (altezza di piano 3.60m).

La centrale termica dovrà essere collocata in zona idonea e nel rispetto delle norme di sicurezza; potrà essere previsto un vano per il deposito del cippato e una stanza condominiale per asciugare la biancheria in inverno.

Il vano raccolta rifiuti differenziati dovrà essere collocato in zona defilata alla vista ma comoda per le operazioni di sgombero e pulizia. Sono previsti locale di deposito per manutenzioni, attrezzi di giardinaggio, deposito gomme invernali/estive e macchine sgombraneve.

È prevista la realizzazione dell'intervento in due fasi: un primo lotto di 20 unità abitative con le relative parti comuni, le attività collettive, il poliambulatorio e quota parte dei servizi collettivi. Nella seconda fase è prevista la realizzazione di ulteriori 10 unità abitative.

Le dimensioni e le volumetrie teoriche sono riassunte nella Tabella allegata. I progetti potranno indicare un contenimento degli spazi e dei volumi in base a ragioni e scelte progettuali che prevedano l'accorpamento o la razionalizzazione di più funzioni.

c) Dati climatici e ambientali

Si fa presente che il sito oggetto del concorso è posto a circa 1.250msl e come si evince dai dati Arpav (<http://www.arpa.veneto.it/>) l'architettura e la distribuzione interna ed esterna dovrà tenere in debita considerazione la necessaria manutenzione ordinaria e le operazioni di pulizia della neve di tetti, balconi, terrazzi, spazi aperti e percorsi pedonali evitando il pericolo di accumuli e di caduta di neve dai tetti, di formazione di ghiaccio in zone d'ombra, ecc.

3 _ Norme tecniche da rispettare

Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente in materia di lavori pubblici e delle vigenti norme specifiche di riferimento per le destinazioni d'uso previste.

Scheda urbanistica

Con deliberazione n. 68 in data 18/08/2009 il Consiglio Comunale ha stabilito indirizzi e condizioni per l'assegnazione alla ONLUS Fondazione per Anziani di un terreno edificabile in loc. Cademai dove realizzare una struttura residenziale per anziani, denominata Senior House. Con tale deliberazione il Comune di Cortina d'Ampezzo si è impegnato a concedere alla Fondazione l'area, la cui determinazione esatta sarà fatta solo al momento dell'assegnazione, alle seguenti condizioni:

a. regime giuridico: diritto di superficie o altro diritto anche di natura obbligazionaria con diritto di costruire (in questo secondo caso al termine della concessione gli immobili costruiti dovranno diventare gratuitamente di proprietà del Comune);

b. durata: da determinarsi alla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie o concessione del diritto a costruire; comunque non inferiore a 30 anni;

c. destinazione: residenza per anziani autosufficienti residenti o già residenti a Cortina, a basso costo, con servizi in comune, secondo la tipologia della Senior City;

A _ scheda progetto

d. corrispettivo: gratuito, ma alla scadenza del diritto tutti gli immobili saranno di proprietà del Comune a titolo gratuito ed, inoltre, un numero congruo di alloggi saranno fin da subito nella diretta disponibilità di assegnazione da parte del Comune;

e. nell'organo di amministrazione della struttura vengano riservati due posti per rappresentanti del Comune;

f. il progetto della struttura e del servizio sia approvato dal Comune;

g. la costituzione del diritto di superficie avverrà non prima che sia pronto ed approvato il predetto progetto e non prima che la Fondazione dimostri di avere le risorse necessarie per la costruzione e l'avvio della struttura;

Attualmente la scheda normativa B/7 comparto "B", da destinare alla Senior House, prevede quanto segue:

- Modalità di intervento: P.U.A. di iniziativa pubblica;
- Destinazione: E.R.P. + parcheggio;
- Volumetria massima: 4.000 mc.
- Altezza max in gronda: 8,5 m.
- Numero max piani: 3 piani + sottotetto

Le finalità sociali e residenziali della struttura in oggetto consentono di ipotizzare – in questo specifico momento di transizione dal vecchio PRG al nuovo strumento di pianificazione PAT in corso di approvazione e definizione – la modifica sostanziale della scheda urbanistica vigente recependo gli esiti del concorso di progettazione. In caso di realizzazione della struttura, la progettazione esecutiva dell'opera dovrà comunque sottostare al parere e all'approvazione da parte della Pubblica Amministrazione del Comune di Cortina d'Ampezzo e delle Autorità territorialmente competenti.

Ai fini del presente concorso di idee si ritiene comunque di indicare i seguenti parametri:

- Volumetria massima (fuori terra): 8.500,00mc;
- Altezza massima linea di gronda: 8,50metri;
- Un posto auto pertinenziale per alloggio.

Per ogni riferimento normativo si fa riferimento a:

- Normativa Nazionale

- Regolamento Edilizio vigente e Norme Tecniche di Attuazione (reperibili sul sito del Comune di Cortina d'Ampezzo (<http://www.comunecortinadampezzo.it/>))

4 _ Fasi di progettazione e tempi di svolgimento.

L'attività di progettazione dovrà concludersi nei tempi previsti dal bando.

5 _ Limiti finanziari da rispettare

Il costo di costruzione e realizzazione della struttura è stimato in via teorica in 450euro a metro cubo, per un importo non superiore a 5.760.000euro suddivisi in 3.870.000euro per il I° lotto e 1.890.000euro per il II° lotto.

IL RESPONSABILE

Geom. Marco De Biasi

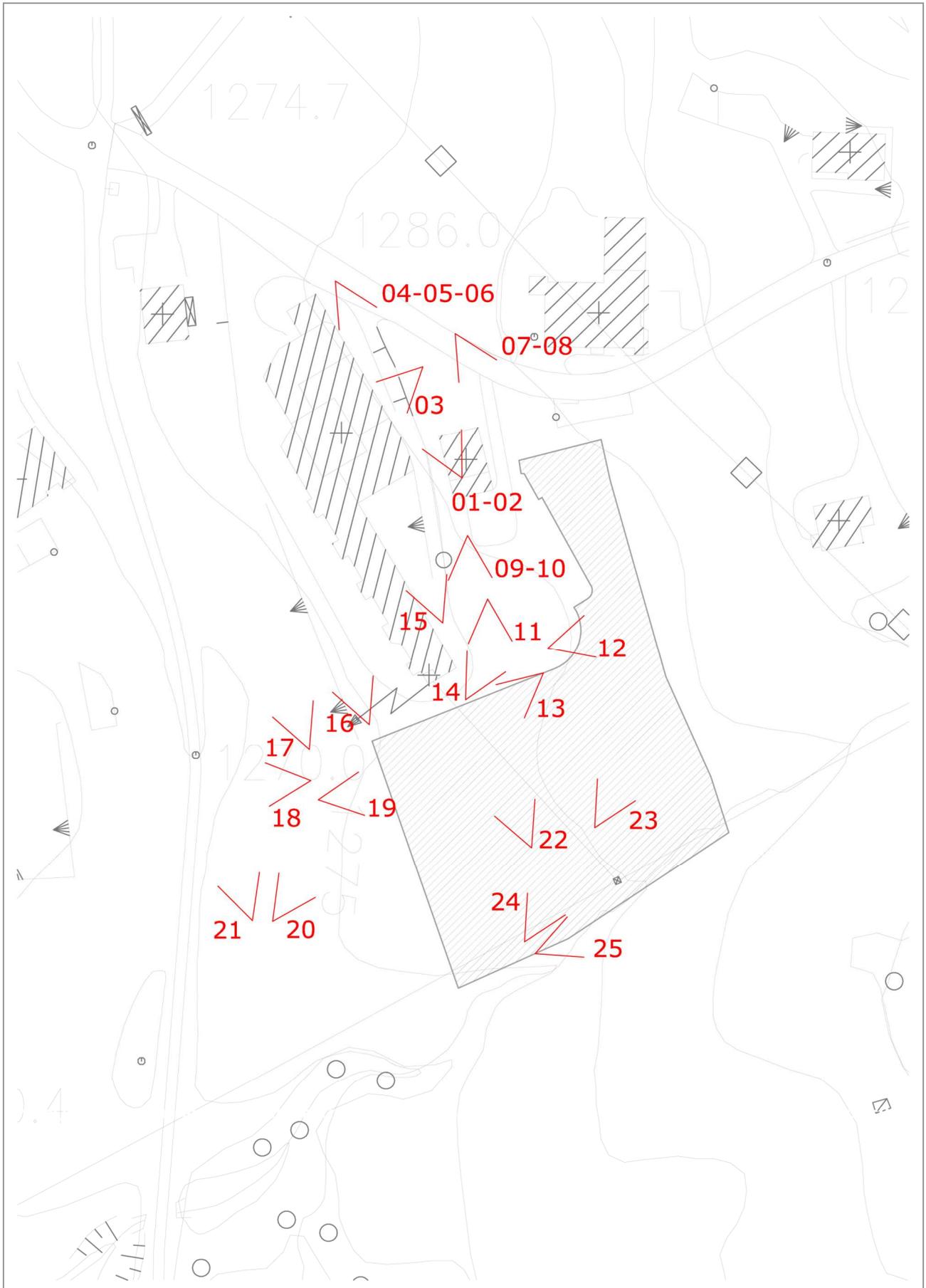


A _ scheda progetto

TAB 1 _ Calcolo dimensionamento superfici e volumi

destinazione	unità	mq/unitar	MQ netti	I° lotto	II° lotto	VOLUME	interrato	fuoriterra
1. alloggio tipo:								
1.1 ingresso	1	5,00	5,00					
1.2 cucina/soggiorno	1	25,00	25,00					
1.3 bagno	1	5,00	5,00					
1.4 camera	1	15,00	15,00					
1.5 terrazzo		10,00						
totale unità abitativa		30	50,00	1.500,00	2/3	1/3		•
2. parti comuni								
2.1 ingresso	1	25,00	25,00	•				•
2.2 portineria	1	5,00	5,00	•				•
2.3 amministrazione	1	12,00	12,00	•				•
2.4 corridoi, scale e ascensori	12	25,00	300,00	2/3	1/3			•
2.5 locali deposito e magazzino	2	15,00	30,00	1/2	1/2		•	
totale parti comuni			372,00					
3. attività collettive:								
3.1 sala polifunzionale	1	150,00	150,00	•				•
3.2 sala hobby	2	25,00	50,00	•				•
3.3 sala musica/televisione	1	25,00	25,00	•				•
3.4 cappella (altare in nicchia chiusa)	1	2,00	2,00	•				•
3.5 wintergarten	1	75,00	75,00	•				•
3.6 servizi igienici	2	5,00	10,00	•				•
3.7 cucina comune	1	15,00	15,00	•				•
3.8 dispensa/deposito	1	6,00	6,00	•				•
3.9 spazio esterno attrezzato		100,00						
totale attività collettive			333,00					
4. palestra:								
4.1 spazio per attività fisiche	1	100,00	100,00		•			•
4.2 spogliatoi e servizi igienici	1	25,00	25,00		•			•
4.3 deposito materiali	1	15,00	15,00		•			•
4.4 spazio esterno pavimentato		50,00			•			•
totale palestra			140,00					
5. poliambulatorio:								
5.1 gabinetto medico	1	20,00	20,00	•				•
5.2 archivio/deposito	1	6,00	6,00	•				•
5.3 servizio igienico	1	5,00	5,00	•				•
totale poliambulatorio			31,00					
6. servizi collettivi:								
6.1 garage (posti auto aperti, rampe e percorsi)	34		854,00	2/3	1/3		•	
6.2 posti auto esterni	34							
6.3 cantine e depositi privati	30	5,00	150,00	2/3	1/3		•	
6.4 depositi e magazzini collettivi	2	15,00	30,00	1/2	1/2		•	
6.5 centrale termica	1	20,00	20,00	•			•	
6.6 deposito cippato	1	50,00	50,00	•			•	
6.7 locale per asciugatura	1	20,00	20,00	•			•	
6.8 vano raccolta rifiuti differenziati	1	20,00		•				•
totale servizi collettivi			1.124,00					
TOTALE INTERVENTO			3.500,00			12.800,0	4.300,0	8.500,0
PRIMO LOTTO				•		8.600,0	2.900,0	5.700,0
SECONDO LOTTO					•	4.200,0	1.400,0	2.800,0

B _ documentazione fotografica



B _ documentazione fotografica

01



02

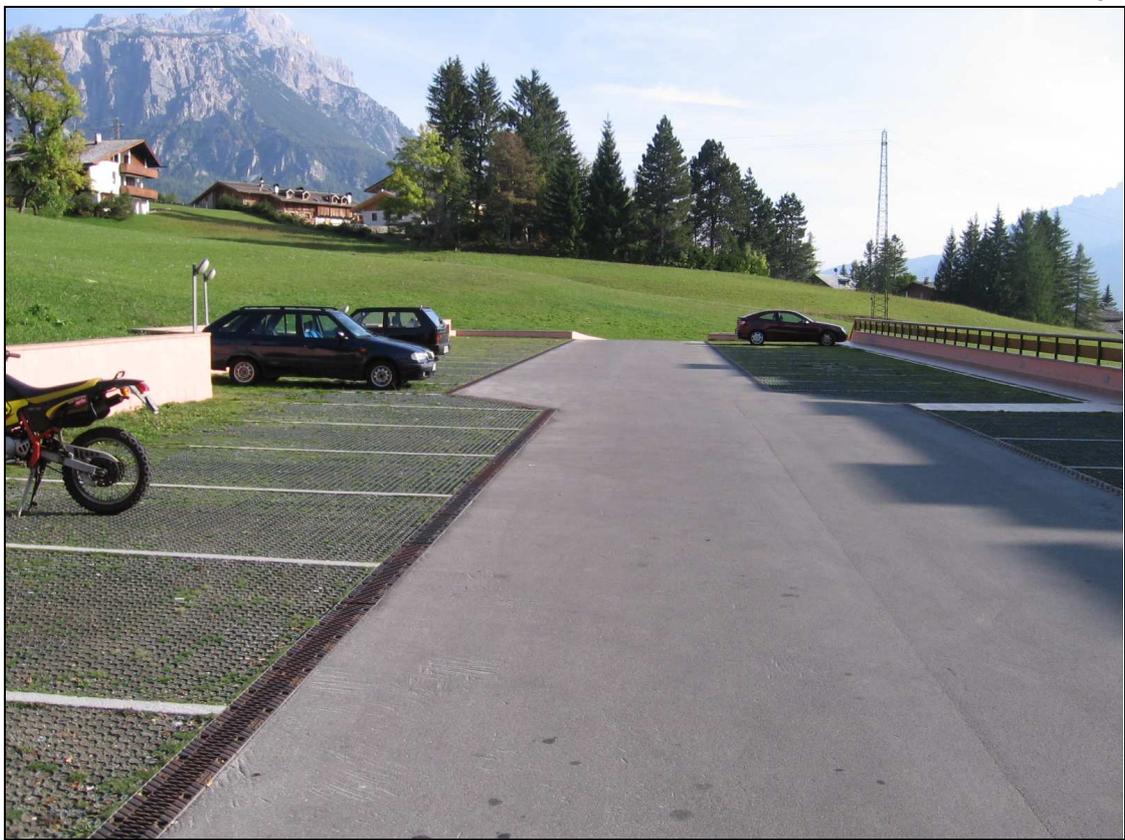


B _ documentazione fotografica

03



04



B _ documentazione fotografica

05



06



B _ documentazione fotografica

07



08



B _ documentazione fotografica

09



10



B _ documentazione fotografica

11



12



B _ documentazione fotografica

13



14



B _ documentazione fotografica

15

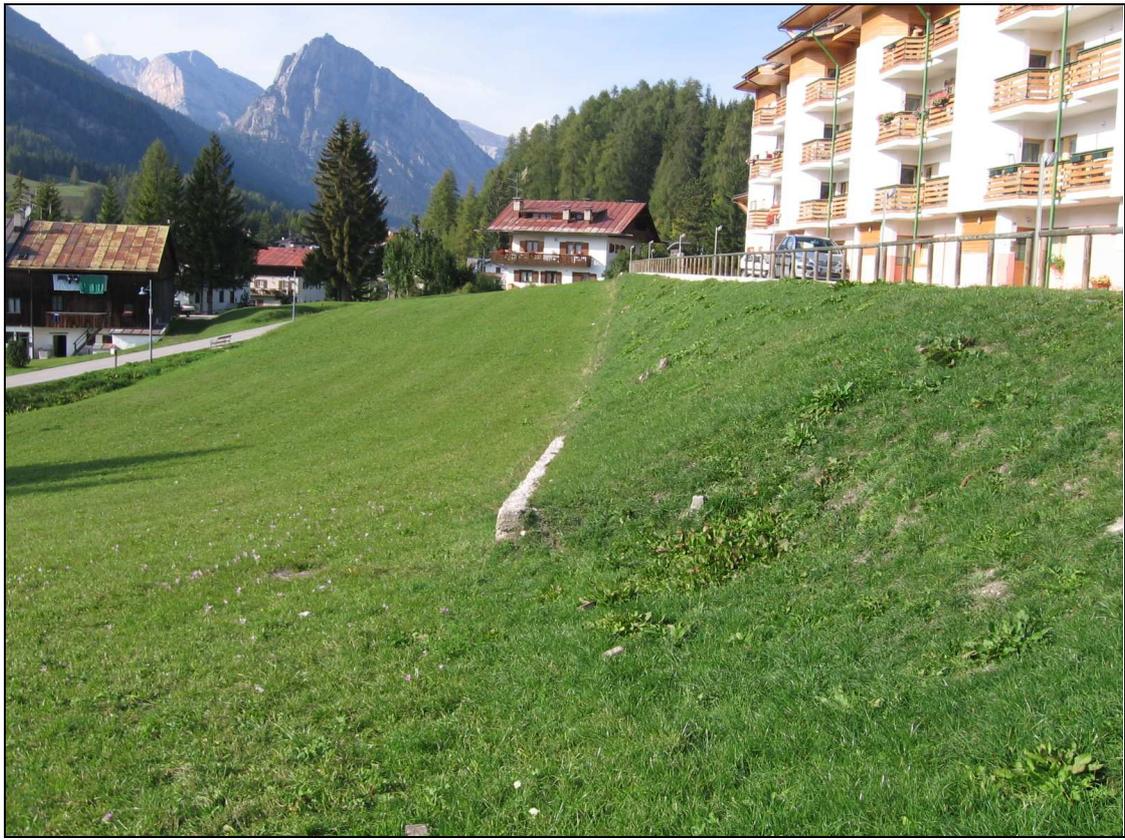


16

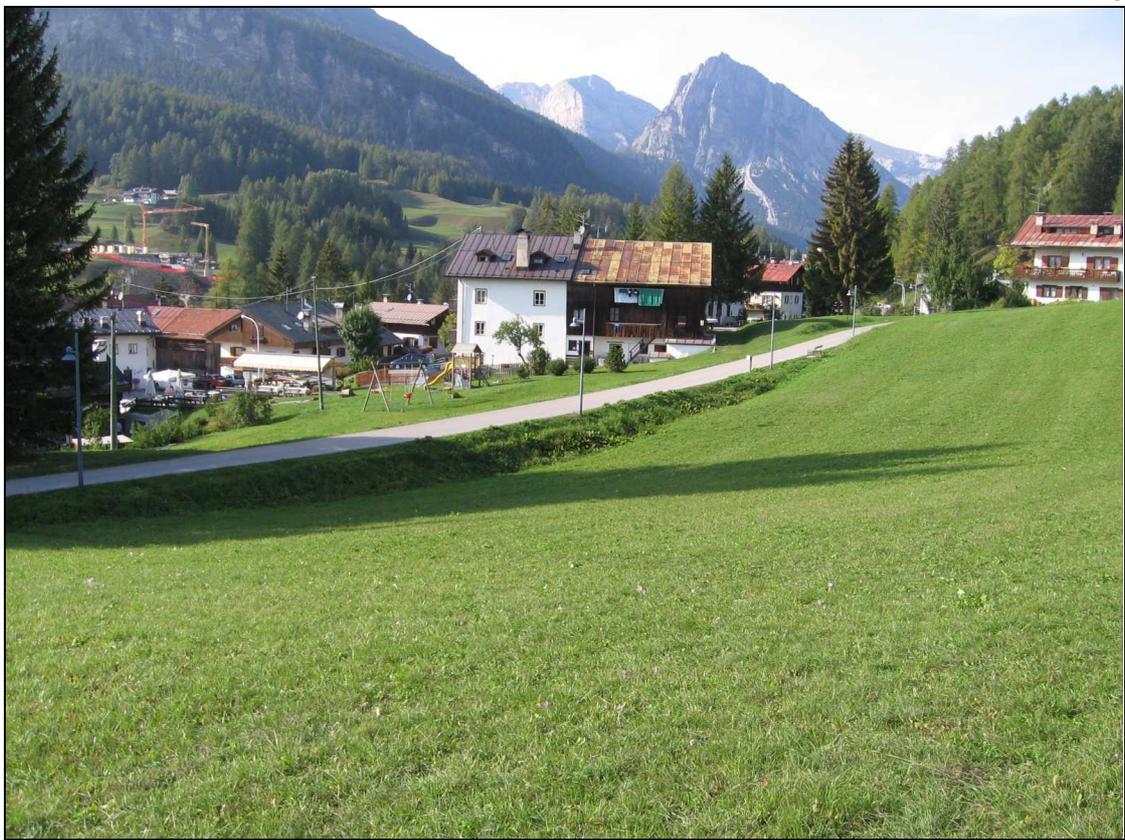


B _ documentazione fotografica

17



18



B _ documentazione fotografica

19



20



B _ documentazione fotografica

21

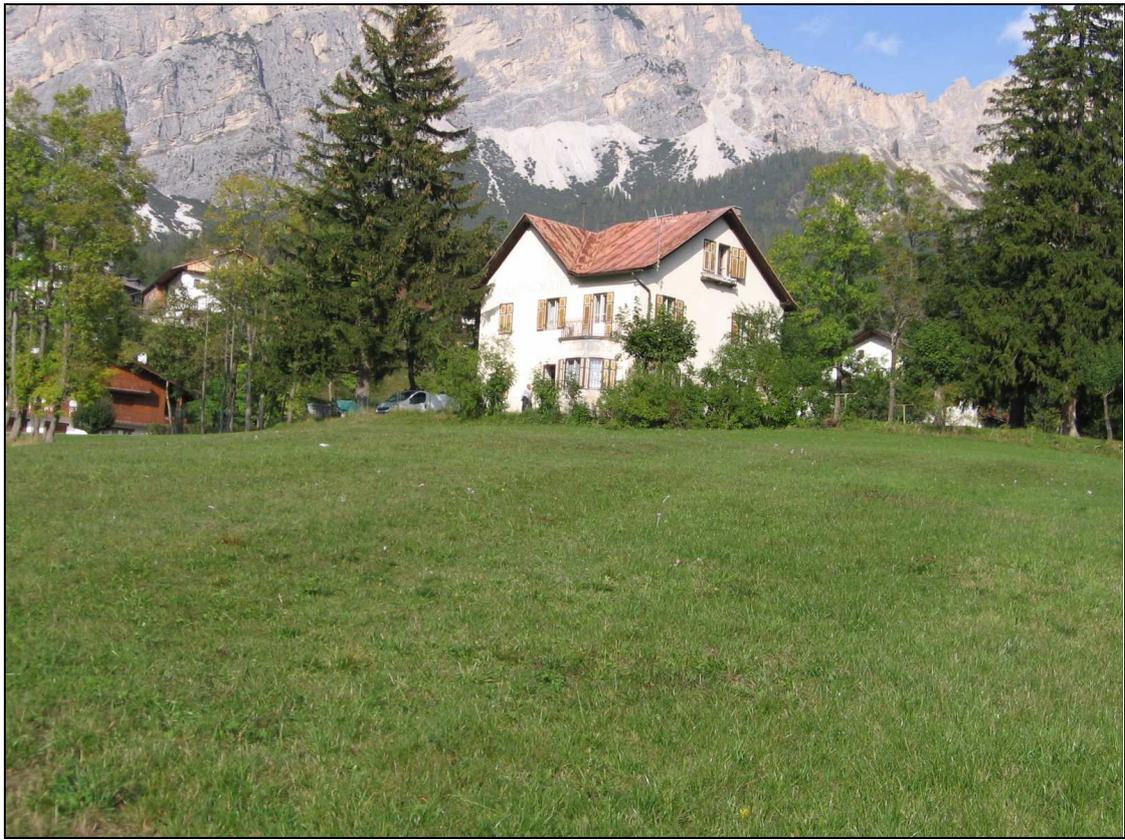


22



B _ documentazione fotografica

23



24



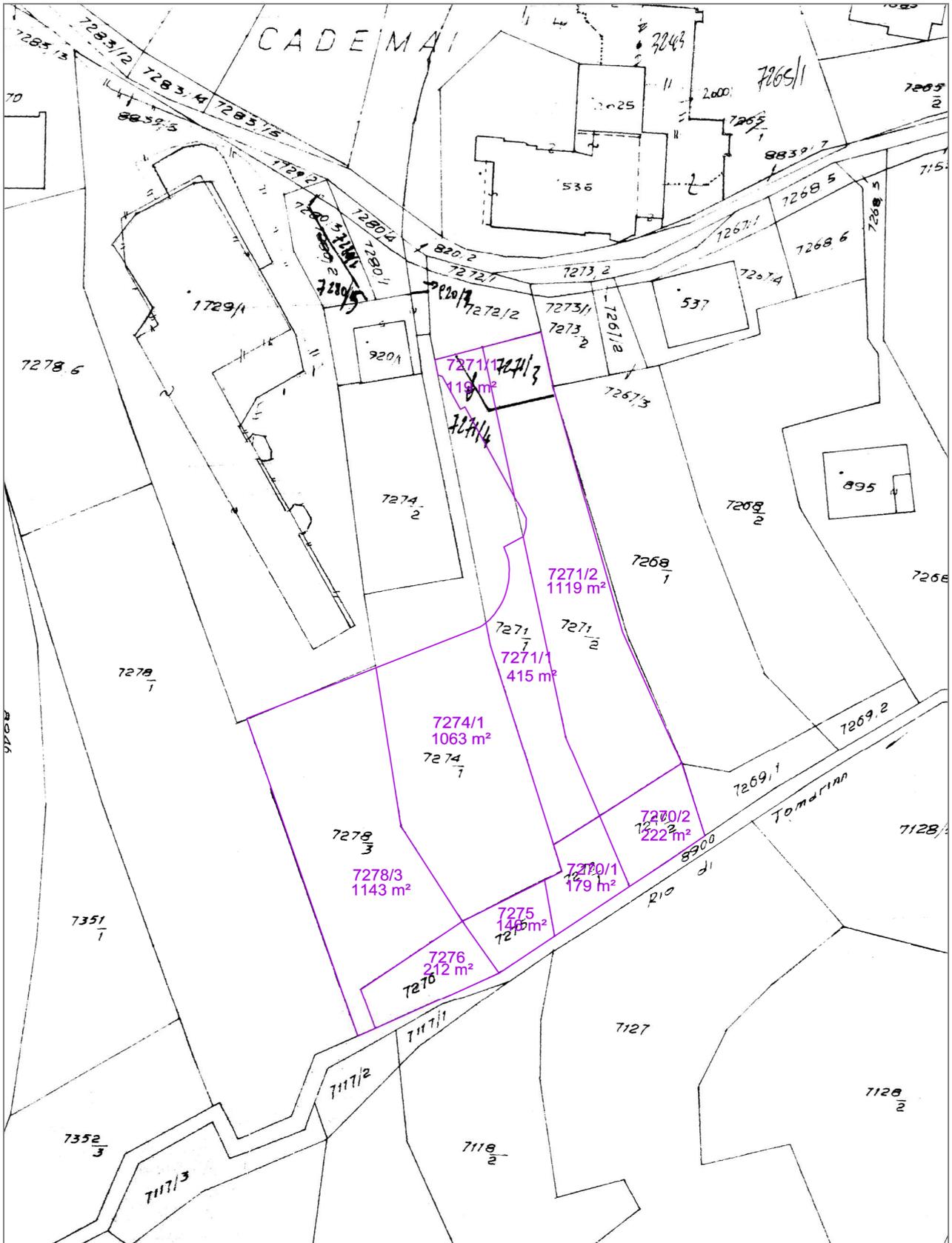
B _ documentazione fotografica

25



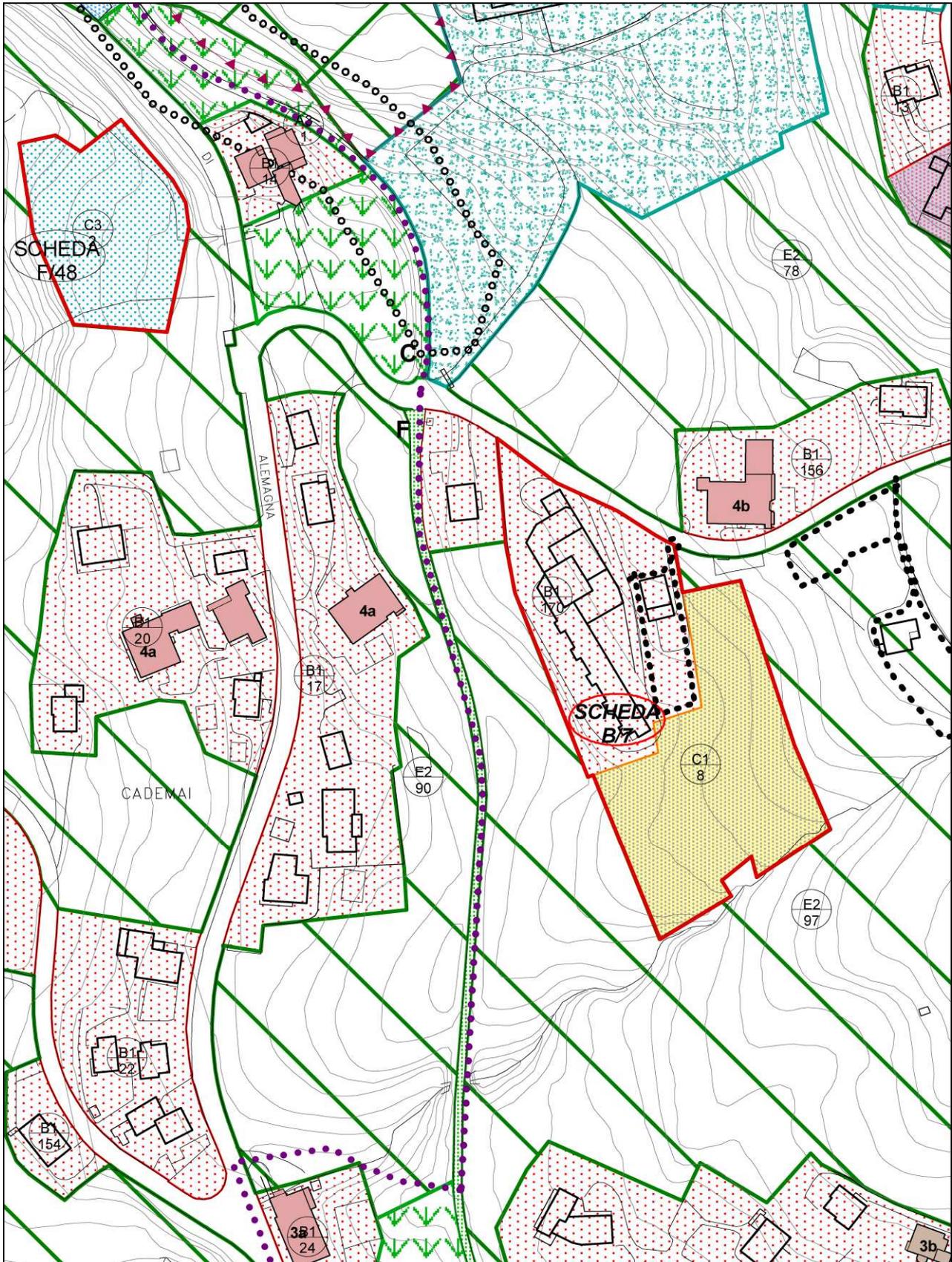
C_01_catasto

scala 1:2000
variante



C_02_P.R.G. adottato dal 31.03.03

scala 1:2000



NB_ La Scheda B/7 non viene allegata; per la progettazione si rinvia a "A _ scheda progetto".

GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
- SCHEDE NORMATIVE

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (A,B,C)

- ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE (A)
- ZONE A1 - CENTRO CITTÀ
- ZONE A2 - NUCLEI STORICI
- ZONE A3 - VERDE URBANO DI INTERESSE PAESAGGISTICO

ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE (B1)

- ZONE B1

ZONE COMPLETAMENTO (C1)

- ZONE C1 - ZONE DI COMPLETAMENTO

ZONE DI TRASFORMAZIONE (C2)

- ZONE C2 - ZONE DI TRASFORMAZIONE
- ZONE DI RECUPERO - ART. 27 L. 457/1978

INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO

EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

- EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 1
- EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 2
- EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 3a
- EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 3b
- EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 4

ELEMENTI PUNTUALI SIGNIFICATIVI

- L - AREA PER IL LINO
- A - AREA PER IL LINO
- C - CAPITELLI
- F - FONTANE

ALBERGHI E ZONE ALBERGHIERE (B/2-C/3)

- ZONE B/2 - ZONE ALBERGHIERE ESISTENTI
- ZONE C/3 - ZONE ALBERGHIERE DI NUOVO IMPIANTO

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D/1-D/2)

- ZONE D/1 - ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI
- ZONE D/2 - ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO
- ATTIVITÀ PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA

ZONE PER CAMPEGGI (D/3)

- ZONE D/3 - ZONE PER CAMPEGGI

ZONE AGRICOLE (E)

- ZONE E/1 - ZONE OSSCATE
- ZONE E/2 - ZONE A PRATO PASCOLO

ZONE PER ATTREZZATURE, SERVIZI PUBBLICI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (F)

ATTREZZATURE E SERVIZI DI BASE

- F1 - SCUOLA DELL'OBBLIGO
- F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- F3 - IMPIANTI PER IL CICLO E LO SPORT
- F4 - VERDE PUBBLICO
- F5 - PARCHEGGI

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE

- F6 - SCUOLE SUPERIORI
- F7 - SERVIZI AMMINISTRATIVI, PUBBLICI DI LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE
- F8 - SERVIZI SOCIALI E CULTURALI
- F9 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI CURA
- F10 - COLLEGI, CONVETTI, CONVENTI
- F11 - ATTREZZATURE ED IMPIANTI UTILI PER L'ORDINE PUBBLICO E LA PROTEZIONE CIVILE
- F12 - IMPIANTI SPORTIVI E PER IL TEMPO LIBERO
- F13 - CAMPI DA GOLF
- F14 - CENTRO IPICO
- F15 - PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO

IMPIANTI TECNOLOGICI E SPECIALI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

- F16 - ISOLE ECOLOGICHE
- F17 - IMPIANTI TECNOLOGICI E SPECIALI
- F18 - IMPIANTI RICE-TRASMITTENTI
- F19 - IMPIANTI A SERVIZIO DEL TRAFFICO
- F21 - DISCARICHE
- F20 - AEROPORTO
- F22 - CIMITERI

ZONE DI INTERESSE GEOLOGICO E NATURALISTICO

- BIOTOP
- 1 - RUDERI
- 2 - RUDERI
- 3 - FORESTALI

ZONE MONTANE

- ZONE MONTANE

PARCO NATURALE DELLE DOLOMITI D'AMPEZZO

- PERIMETRO PDA

DEMANI SCIABILI

- DEMANI SCIABILI PER LO SCI ALPINO
- DIRETTORI DELLE PISTE DI COLLEGAMENTO E NUMERO DI RIFERIMENTO ALLE SCHEDE NORMATIVE
- IMPIANTI DI RISALITA ESISTENTI E NUMERO DI IDENTIFICAZIONE
- IMPIANTI DI RISALITA DI PROGETTO
- DEMANI SCIABILI PER LO SCI DA FONDO

ZONE PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE (V)

- VIABILITÀ ESISTENTE
- VIABILITÀ DI PROGETTO E FASCE DI RISPETTO STRADALE
- PERCORSO PEDONALE (F4)
- PISTA CICLABILE

VINCOLI

- EDIFICI
- AREE
- VINCULO MONUMENTALE (L.N. 1086/1939)
- VINCULO FORESTALE E IDROGEOLOGICO (R.D. 23/1/923)
- SORGENTI E OPERE DI PRESA
- ZONE DI RISPETTO DEI CORPI IDRICI (D.P.R. 235/1986)
- ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE (R.D. 1285/1934)
- ELETTRODOTTE E FASCE DI RISPETTO

TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

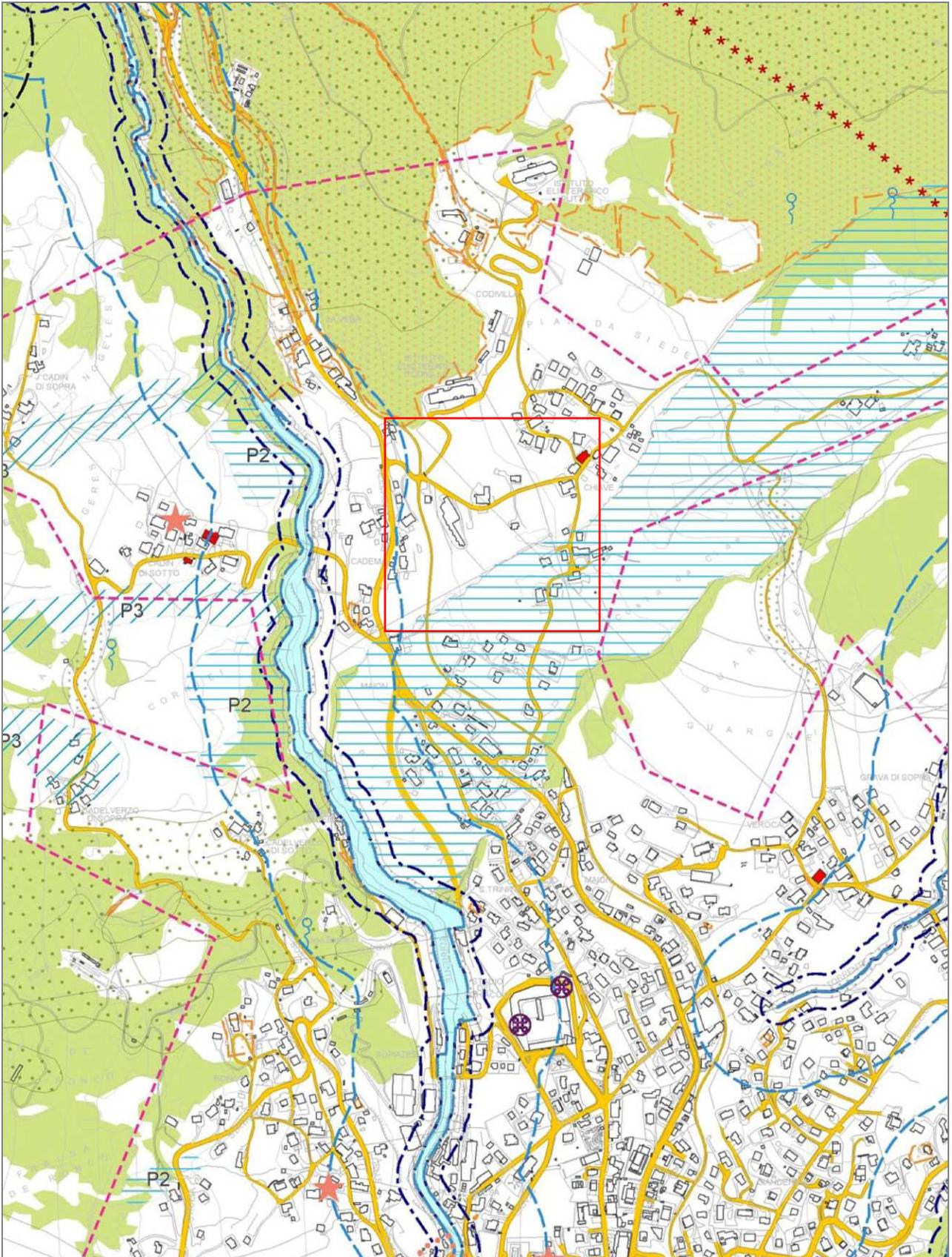
- CAVE

LEGENDA

L = tipo di attrezzatura
a = esistente
b = di progetto
n = numero di individuazione

C _ 03 _ P.A.T. in adozione

CARTA DEI VINCOLI
scala 1:10000



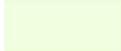
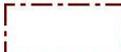
C _ 03 _ P.A.T. in adozione

LEGENDA CARTA DEI VINCOLI

LEGENDA	N.T.A.	LEGENDA	N.T.A.
	Limite amministrativo del Comune		Altri vincoli
Vincoli culturali e paesaggistici	art. 5		Idrografia e fasce di servizi idraulica relative all'idrografia
L'intero territorio comunale è stato inserito tra le aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 con Decreto Ministeriale 10 giugno 1952.	Ambiti montani per la parte eccedente i 1600 m.s.l.m.		Zone di tutela relative all'idrografia
	Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004		Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
	Fasce costiere marine e lacuali per una profondità di 300 metri dalla linea di battigia		Zone militari e fasce di rispetto
	Corsi d'acqua		Pozzi di prelievo idropotabile e fasce di rispetto
Vincoli ambientali	art. 6		Sorgenti
	Parchi e Riserve nazionali o regionali		Elettrodoti e fasce di rispetto
	Siti di Importanza Comunitaria - SIC		Classificazione sismica L'intero territorio comunale, in applicazione della classificazione sismica prevista dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, è classificato in zona sismica 3.
	Zone di Protezione Speciale - ZPS		
Le aree tutelate da Vincolo paesaggistico in quanto territori coperti da foreste e boschi coincidono con le aree tutelate da Vincolo di destinazione forestale.	Zone sottoposte a vincolo idrogeologico		
Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	Vincolo di destinazione forestale		
	Centri Storici		
	Centri Storici minori		
Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I.	Art. 6		
	P2- Pericolo medio		Ambiti naturalistici di livello regionale
	P3- Pericolo elevato		Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve regionali
	P4- Pericolo molto elevato		P4- Pericolo molto elevato
	PF- Paleofrana		PF- Paleofrana

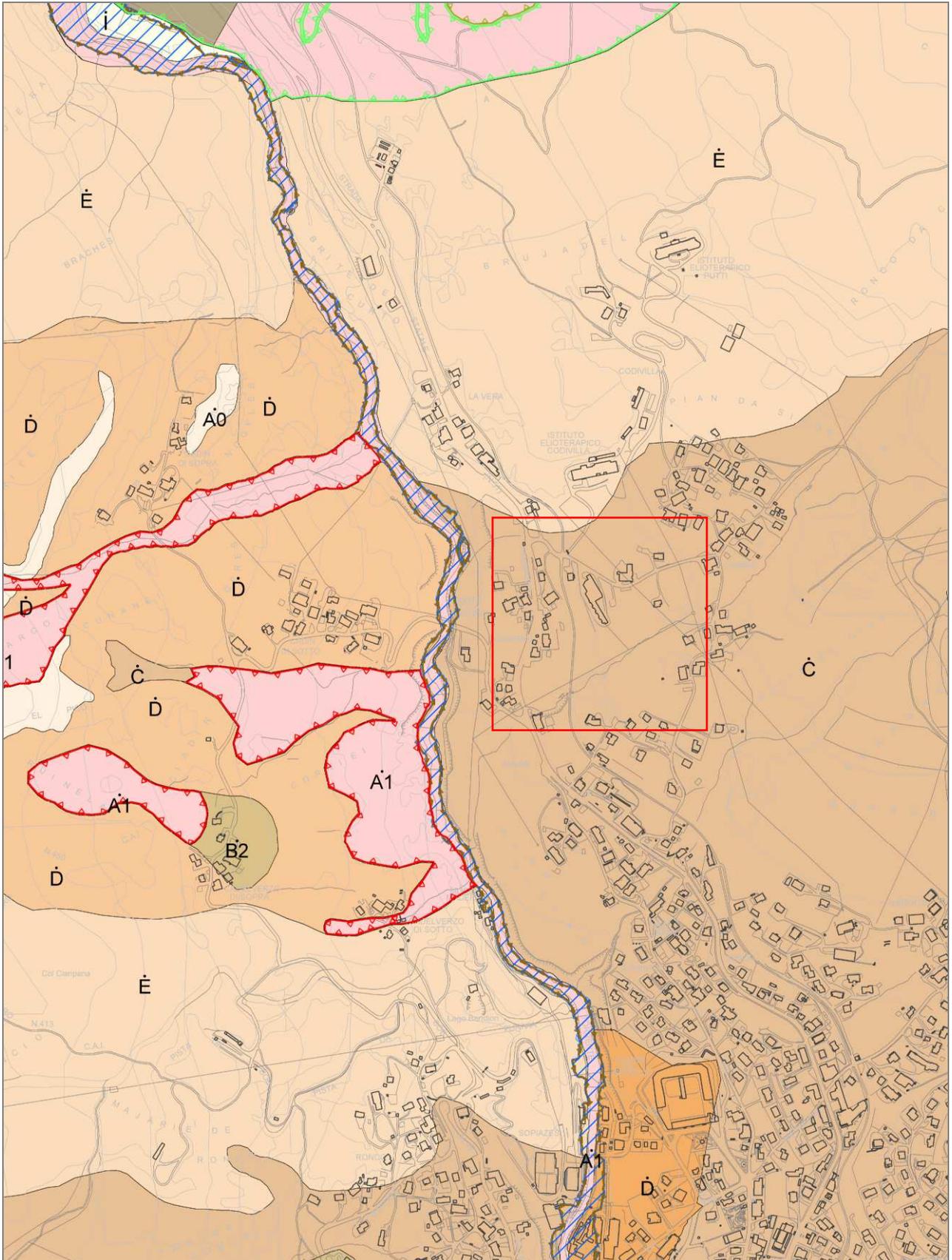
C _ 03 _ P.A.T. in adozione

LEGENDA CARTA DELLE INVARIANTI

LEGENDA	N.T.A.
	Confini comunali
Invarianti di natura paesaggistica Art. 8	
	Bacini visivi
	Contesti figurativi
	Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico
	Edifici strutturanti il quadro paesaggistico
	Alberi monumentali
Invarianti di natura ambientale Art. 9	
	Area di connessione naturalistica
	Aree Nucleo
	Corridoi ecologici secondari
	Superfici boscate al1954
	Biotopi
	Emergenze floristiche
Invarianti di natura storico-monumentale Art. 10	
	Nuclei storici
	Manufatti difensivi
Invarianti di natura agricolo-produttiva Art. 11	
	Prati magri e prati pascoli
Invarianti di natura geologica Art. 12	
	Geositi
	<ul style="list-style-type: none">① CASCATE DI FANES② GROTTA DELLA TOFANA

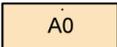
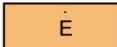
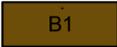
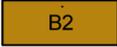
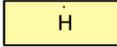
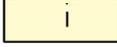
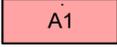
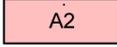
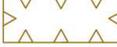
C _ 03 _ P.A.T. in adozione

CARTA DELLE FRAGILITÀ
scala 1:10000



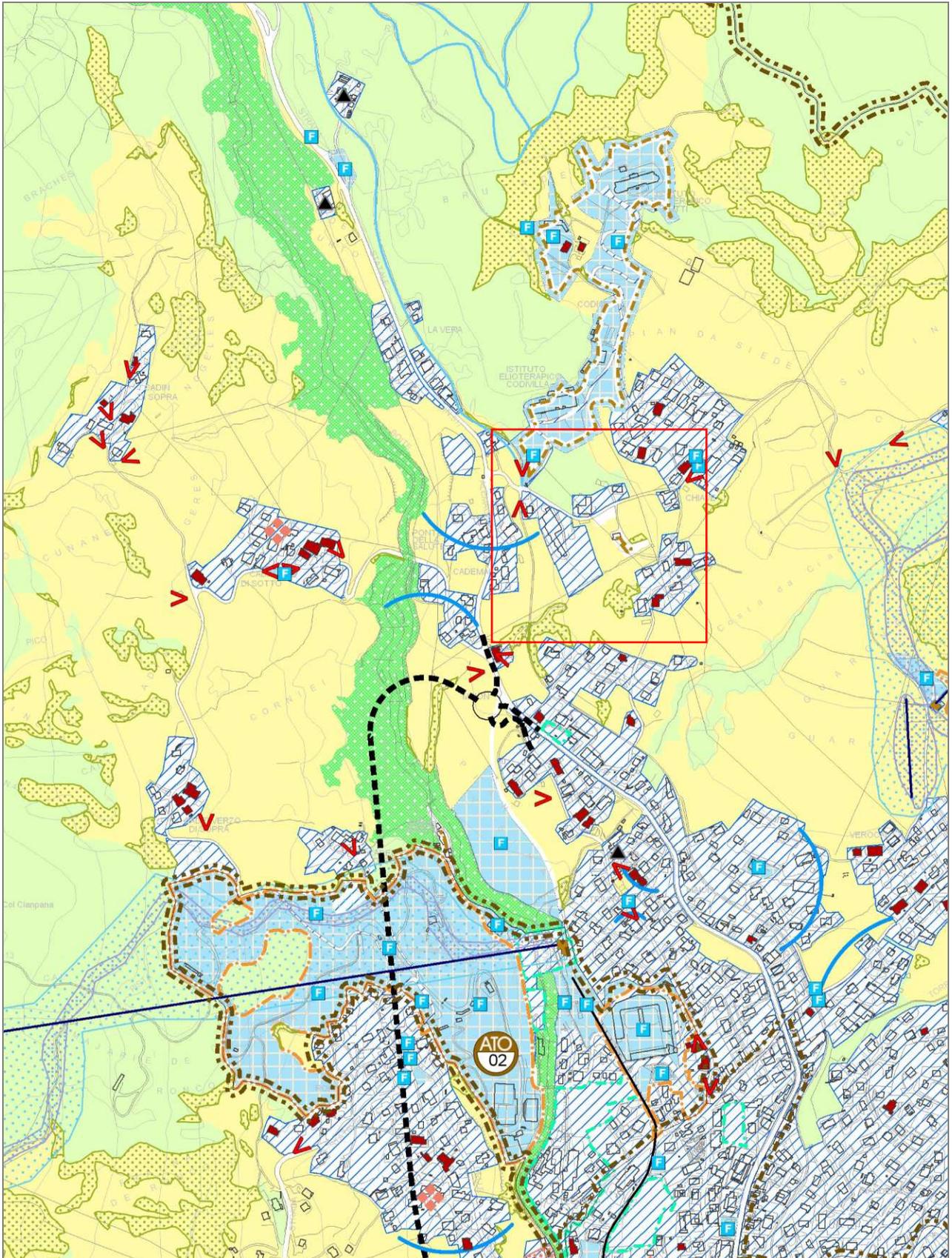
C _ 03 _ P.A.T. in adozione

LEGENDA
CARTA DELLE FRAGILITÀ

LEGENDA		N.T.A.	
	Confini comunali		
Le penalità ai fini edificatori		Art. 13	
	Terreni idonei a condizione tipo "A0"		Terreni idonei a condizione tipo "E"
	Terreni idonei a condizione tipo "B1"		Terreni idonei a condizione tipo "F"
	Terreni idonei a condizione tipo "B2"		Terreni idonei a condizione tipo "G"
	Terreni idonei a condizione tipo "B3"		Terreni idonei a condizione tipo "H"
	Terreni idonei a condizione tipo "C"		Terreni idonei a condizione tipo "I"
	Terreni idonei a condizione tipo "D"		
	Terreni non idonei tipo "A1"		Terreni non idonei tipo "A2"
Le aree soggette a dissesto idrogeologico		Art. 14	
	Area esondabile o a ristagno idrico		Area soggetta ad erosione
	Area di frana		Area di conoide
	Area soggetta a caduta massi		Altre forme di dissesto

C _ 03 _ P.A.T. in adozione

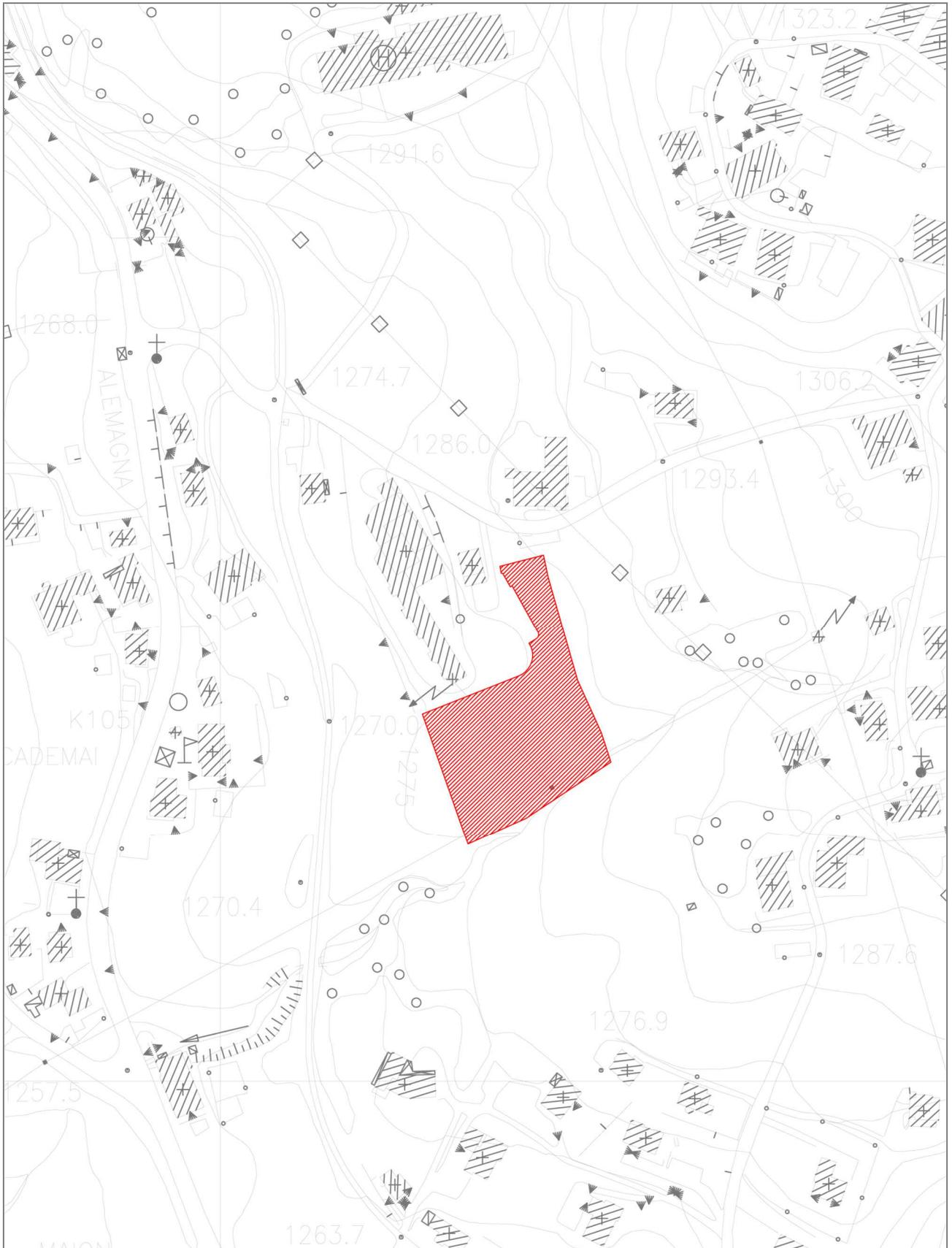
CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ
scala 1:10000



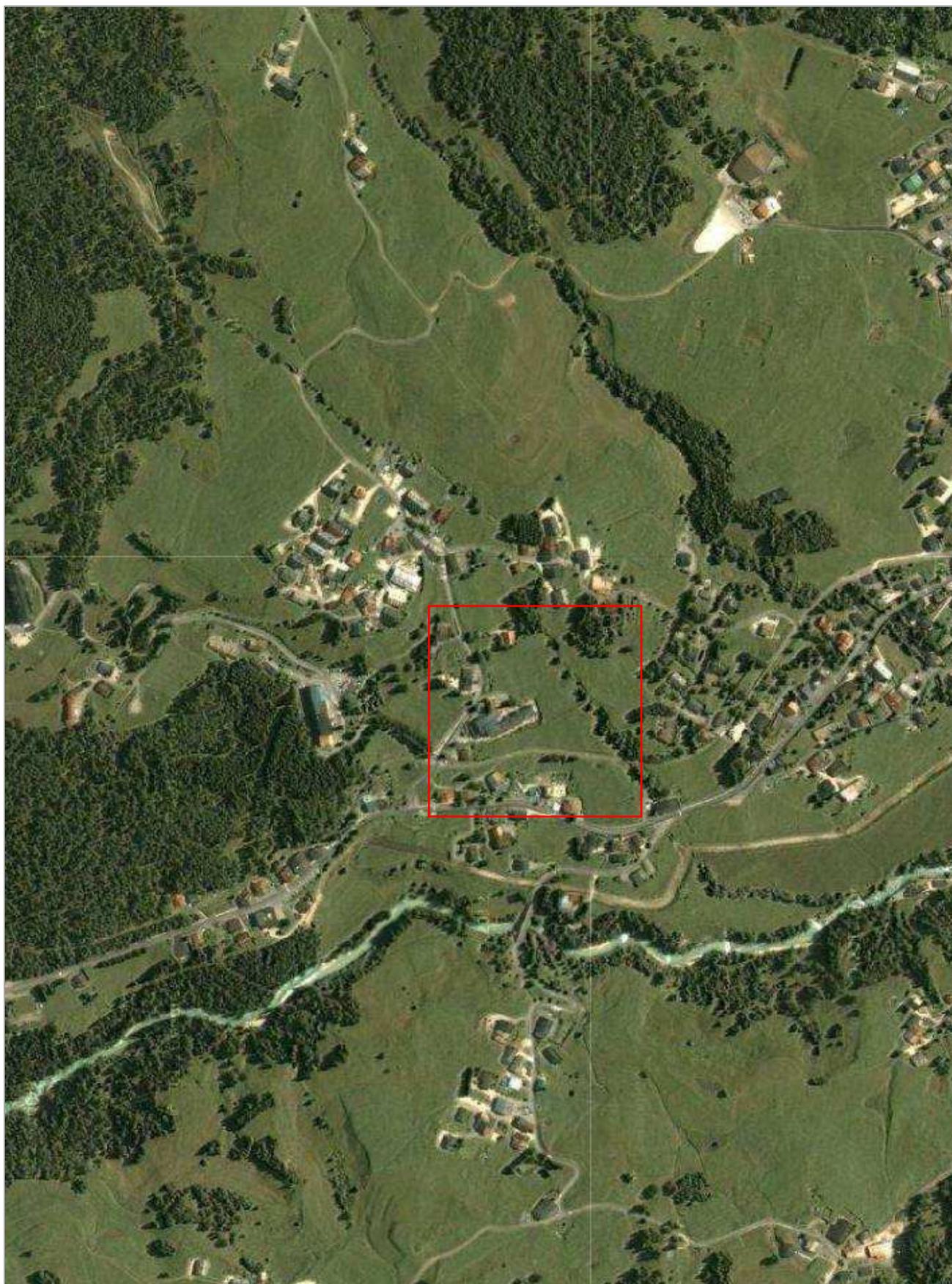
LEGENDA	N.T.A.	N.T.A.
<p>Contorni comunali</p>		
<p>Ambiti Territoriali Omogenei</p> <p>ATO 1 Cortina Centro (ra Via Cortina) ATO 2 Polo Sportivo ATO 3 Viles ATO 4 Pian da Lago ATO 5 Fiemmes ATO 6 Ambito agro-silvo-pastorale nord-est ATO 7 Ambito agro-silvo-pastorale sud-ovest ATO 8 Parco delle Dolomiti d'Ampezzo ATO 9 Sic Formin/Cinque Torri/Falzarego ATO 10 Zps Tardeiba/Faloria</p>	<p>Art. 22</p> <p>N.T.A.</p>	
<p>Le azioni strategiche</p> <p>Area di urbanizzazione consolidata</p> <p>Schede normative di carattere puntuale confermate</p> <p>Ambiti volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale derivanti dalla schedatura del PRG vigente</p> <p>areali puntuali</p> <p>Zone di diradamento volumetrico</p>	<p>Art. 15</p> <p>Area idonee per il miglioramento della qualità urbana</p> <p>Area di riqualificazione e riconversione</p> <p>Programmi complessi</p> <p>Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza</p> <p>Attività produttive in zona impropria</p> <p>Ambiti boscati di nuova formazione da sottoporre a restauro paesaggistico ed ambientale</p>	
<p>Il sistema relazionale</p> <p>Viabilità di progetto di rilevanza strategica</p> <p>Viabilità da potenziare di rilevanza strategica</p>	<p>Art. 16</p> <p>Viabilità di progetto di rilevanza locale</p> <p>Viabilità da potenziare di rilevanza locale</p> <p>Principali intersezioni di progetto</p>	
<p>Piano Regionale Neve adottato con DGRV n. 3375 del 10.11.2009, osservazioni di cui alla DGC n. 13 del 26.01.2010 ed ulteriori previsioni strategiche</p> <p>Demanio sciabile alpino esistente</p> <p>Demanio sciabile alpino di progetto</p> <p>Piste da sci alpino esistenti</p> <p>Piste da sci alpino di progetto</p> <p>Piste da sci da fondo esistenti</p> <p>Piste da sci da fondo di progetto</p>	<p>Art. 8</p> <p>Valori e tutele paesaggistiche</p> <p>Bacini visivi</p> <p>Quadri paesaggistici</p> <p>Valori e tutele ambientali</p> <p>Area di connessione naturalistica (Buffer zone)</p> <p>Area nucleo</p> <p>Corridoi ecologici secondari</p> <p>Valori e tutele culturali</p> <p>Centri storici</p> <p>Centri storici minori</p>	<p>Art. 9</p> <p>Art. 6e10</p> <p>Pertinenze scoperte da tutelare</p> <p>Edifici con valore storico testimoniale</p>

C _ 04 _ C.T.R.

scala 1:2000



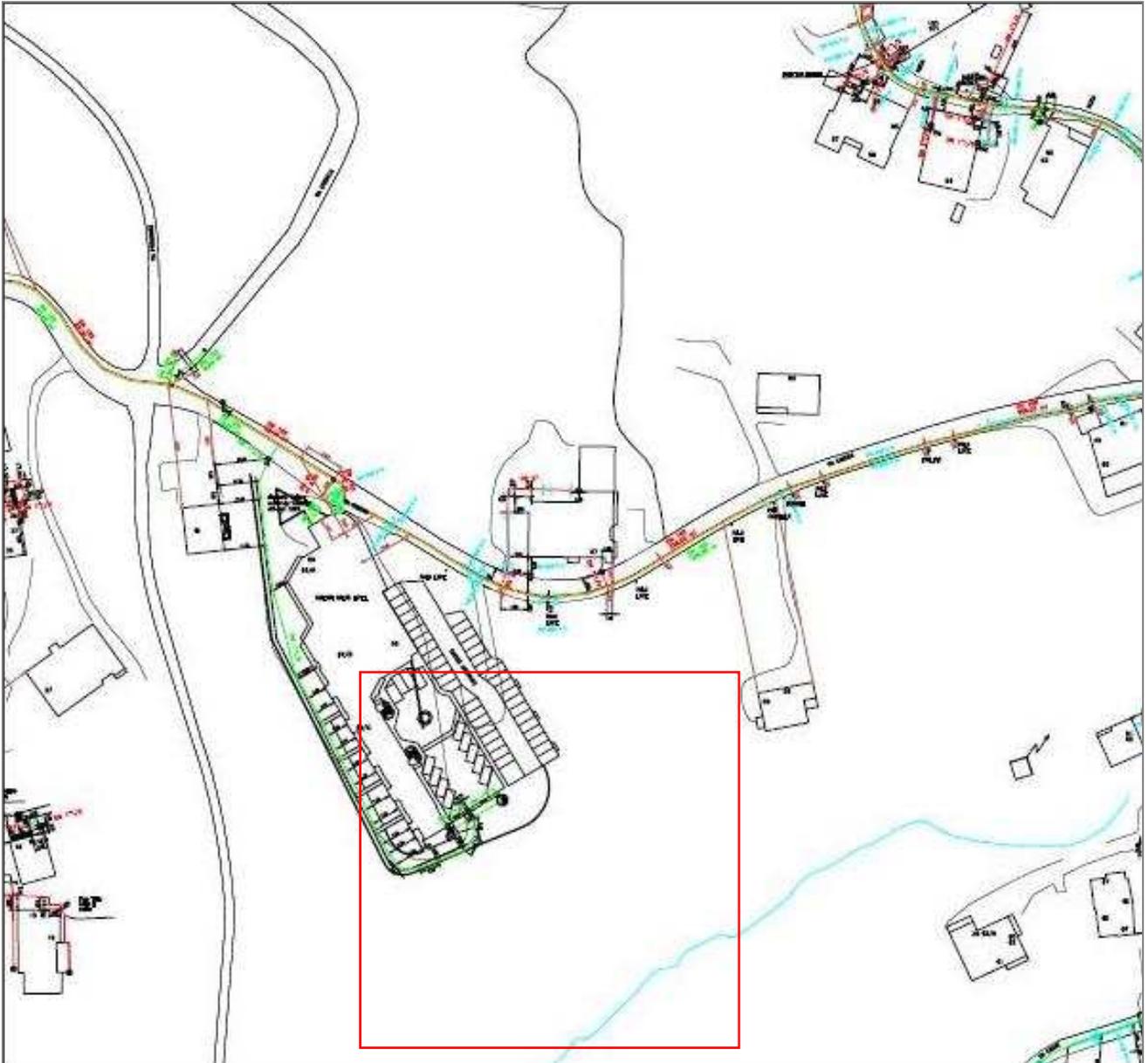
E _ ortofoto



<https://maps.google.it/>

F _ estratto mappa sotto-servizi

UBICAZIONE RETI METANO



G _ estratto documentazione storica

ARCHITETTURA RURALE e PAESAGGIO ANTROPICO

Il paesaggio e l'architettura rurale a Cortina d'Ampezzo sono ancora oggi fortemente caratterizzati da un sistema di gestione del territorio e da ragioni storiche sociali ed economiche che trovano il loro fondamento nelle Regole d'Ampezzo, una istituzione che affonda le proprie origini all'epoca dei primi insediamenti in epoca protostorica e celtica. Le Regole nacquero quasi spontaneamente con lo scopo di regolamentare il rapporto fra gli uomini e la natura, di permettere un uso rispettoso e collettivo del territorio naturale della valle, finalizzato alla sopravvivenza e al benessere della comunità ampezzana. Gli statuti delle Regole, codificati solo nel XII secolo, contengono tracce di diritto Romano, Franco, Longobardo, Veneziano e vennero rispettati durante i quattro secoli di dominazione Asburgica della valle dal 1511 al 1915. Forme simili di proprietà collettiva esistono ancora oggi in molti luoghi d'Europa, in Inghilterra e soprattutto lungo l'arco alpino.

La proprietà collettiva ha garantito nel corso dei secoli un equo accesso alle risorse da parte di tutti i membri della comunità. La gestione sostenibile del territorio puntava a conservare e migliorare le condizioni di vita anche delle generazioni future. I pascoli d'alta montagna e i boschi costituivano la proprietà comune: sui pascoli i Regolieri potevano portare a pascolare solo gli animali che trascorrevano l'inverno nelle loro stalle; mentre il bosco forniva una fondamentale materia prima, il legno, che veniva utilizzata per l'uso interno e poteva anche essere venduta. Alle singole famiglie appartenevano le abitazioni, i prati di fondovalle e i campi, dove poter falciare l'erba per il bestiame e coltivare ortaggi e altri prodotti agricoli. La famiglia doveva procurarsi il sostentamento necessario per sé e per i propri animali in una stagione produttiva molto breve. Nel ripartire la terra doveva valutare i propri bisogni, in modo da ottimizzare i raccolti di fieno, di cereali e di altri prodotti agricoli. Tutta la produzione agricola era destinata all'autoconsumo familiare. La valle d'Ampezzo non fu mai sottoposta a decima né altra forma di tassazione feudale o maso chiuso come invece accadde nelle valli vicine della Baida o della Pusteria, né a colonizzazione commerciale da parte della Repubblica di Venezia come nella restante parte del Cadore.

Questa forma di gestione razionale e oculata delle risorse del territorio ha determinato nei secoli una forma di paesaggio che possiamo definire tipica e autoctona della valle d'Ampezzo costituita da gruppi di case, detti anche viles o villaggi, circondati da ampie fasce di prati e appezzamenti di terreno destinati alla coltivazione. In origine i nuclei erano tutti formati da un numero di case pressoché omogeneo di circa nove-dodici edifici unifamiliari sparsi nella valle e collegati da sentieri e strade bianche. La struttura urbanistica dei villaggi è determinata da vari fattori quali la morfologia, l'esposizione al sole e al vento del sito che determinano annucleamenti diversi da villaggio a villaggio (forme aperte, chiuse, a ventaglio o apparentemente casuali); la stessa disposizione degli edifici è studiata in modo da rispettare la regola dell'orientamento dei colmi secondo la pendenza del terreno e facendo attenzione che le ombre proiettate dagli edifici non interferiscano con il soleggiamento e il guadagno solare delle abitazioni limitrofe.

Durante l'Ottocento, Cortina fu interessata dalla costruzione della Strada di Alemagna che aveva secondo il progetto napoleonico lo scopo di creare una via di grande comunicazione attraverso le Alpi superando con dislivello costante il notevole salto di quota tra la pianura veneta e la via del Brennero. La nuova strada larga e pianeggiante diviene l'asse lungo il quale si attesta in seguito tutta la nuova edificazione ottocentesca e determina lo sviluppo del villaggio di fondovalle, Cortina appunto, che diviene il capoluogo e la sede dei principali edifici e servizi attorno al quale si sviluppa la Cortina moderna e attuale.

Il paesaggio ampezzano mantiene la sua caratteristica di paesaggio agrario e rurale fino alle soglie del XX secolo fin quando cioè l'agricoltura non viene rapidamente soppiantata dalla nuova economia turistica e dal conseguente sviluppo edilizio. Già nell'Ottocento vengono introdotte nuove tipologie con edifici sia pubblici che privati completamente in muratura, ma l'architettura del Novecento si caratterizza per l'introduzione massiccia di forme e tipologie fino ad allora estranee al contesto: i grossi volumi alberghieri e ospedalieri, le case

G _ estratto documentazione storica

unfamiliari e le ville, gli impianti e le strutture per lo sport e il turismo a seguito delle Olimpiadi Invernali del 1956. Solo negli anni Settanta il piano regolatore impone uno stop alle nuove costruzioni. I nuovi edifici introducono forme e stilemi architettonici nuovi mutuati dall'architettura di "città" (eclettismo, razionalismo, modernismo) o ripiegano sulla rielaborazione tardo-romantica di una pseudo tradizione rustica e montanina. A partire dagli anni Ottanta inizia il recupero dei grandi volumi rustici con la conseguente trasformazione in unità abitative; solo pochi edifici rurali mantengono ad oggi le caratteristiche architettoniche originarie.

La casa rurale tipica della valle d'Ampezzo è un edificio con abitazione e rustico posti sotto un unico tetto. La parte abitata della casa è generalmente orientata verso sud, in particolare la stua, la stanza dove la famiglia si riuniva e trascorrevano la maggior parte del tempo. La ricerca della massima insolazione determina l'orientamento dell'edificio. Sul retro si trovano il fienile e la stalla. La parte abitata e la stalla sono in muratura, mentre il fienile è in legno, poiché il fieno necessita di aerazione per non marcire. All'interno di una tipologia pressoché costante e unitaria in tutta la valle esistono in realtà numerose varianti planimetriche o tecnologiche dovute all'epoca di costruzione, agli interventi di ampliamento o di manutenzione, alla consistenza del nucleo familiare, ecc.

In genere gli edifici presentano il tetto a due falde e solo le costruzioni più importanti (chiese, edifici pubblici e qualche raro esempio più evoluto) hanno il tetto a padiglione con la prevalenza della muratura. La tecnica muraria è generalmente rimasta invariata nel corso dei secoli, prevalentemente si utilizza la muratura a sacco con pietrame e calce; il ricorso a strutture voltate è generalmente elementare: in rari casi si utilizza la volta a crociera, più spesso la volta a botte per racchiudere la parte dell'edificio più soggetta a incendi. Per quanto riguarda invece la carpenteria e la tecnica lignea utilizzata per la realizzazione dei fienili si può apprezzare una grande evoluzione avvenuta soprattutto nel corso del Settecento quando si passa dal più arcaico sistema a blockbau, che prevede l'utilizzo di tronchi appena sgrezzati incastrati alle estremità, a sistemi più evoluti di incastro "a crociera" per la parte strutturale e con tavolame per i tamponamenti. Questo è ancora una volta frutto delle condizioni economiche e tecniche del periodo che vede il passaggio dal tradizionale commercio del legname grezzo alla nascita delle segherie ad acqua per la produzione di prodotti semilavorati (tavolame e legno squadrato da costruzione).

Per ulteriori approfondimenti si fa riferimento al volume monografico "Architettura anonima ampezzana" realizzato da Edoardo Gellner (Muzio Editore, Padova, 1981) da cui sono tratte le immagini e i grafici della presente scheda.

AAA_001 La valle d'Ampezzo alla fine dell'Ottocento. Foto

AAA_002 Tipica casa tradizionale ampezzana

AAA_003 Schema distributivo della casa tradizionale

AAA_004 Tecniche costruttive e carpenteria lignea

AAA_005 Esempi di carpenteria in legno

AAA_006 Evoluzione dell'edificato tra il 1845 e il 1980

AAA_007 Paesaggio estivo

AAA_008 Paesaggio invernale

AAA_009 Un tipico nucleo con chiesetta

AAA_010 Grafico dell'insolazione

AAA_011 Grafico delle varianti tipologiche

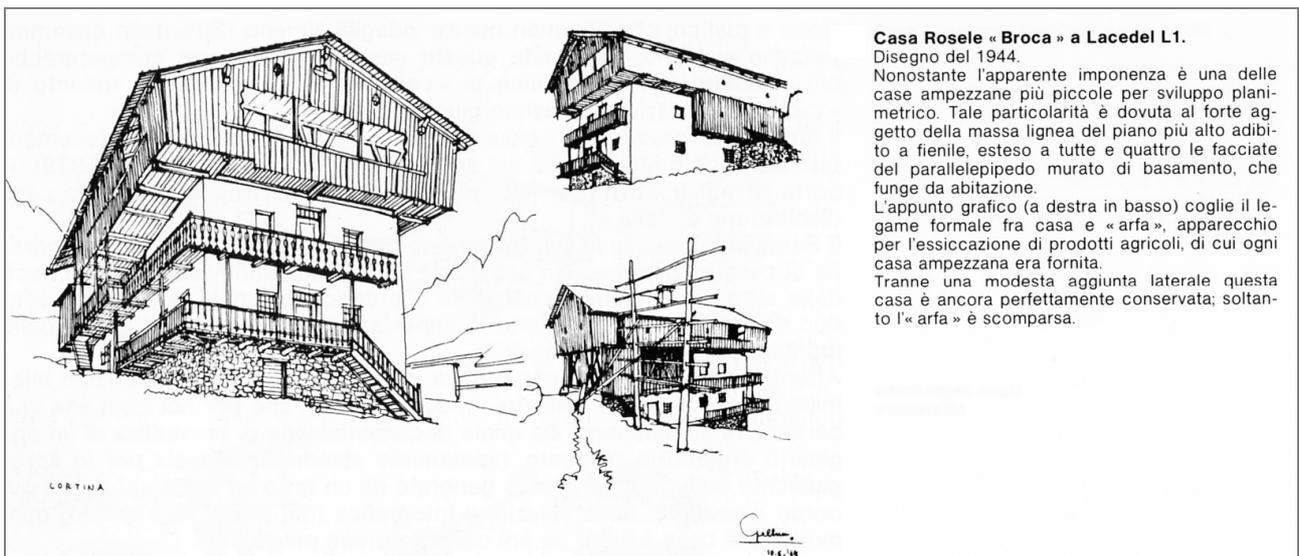
AAA_012 Il centro di Cortina d'Ampezzo in una stampa della metà Ottocento

G _ estratto documentazione storica

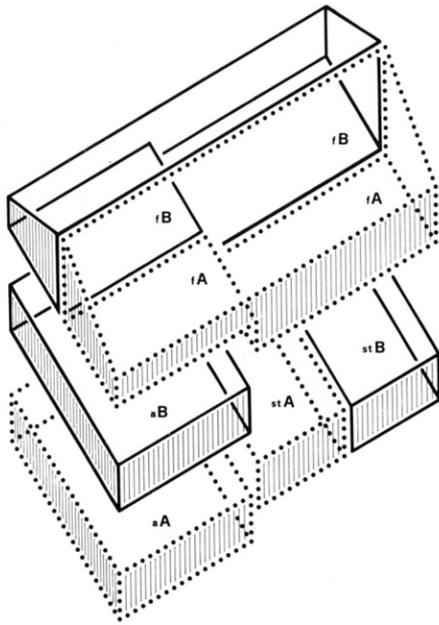
AAA_001 La valle d'Ampezzo alla fine dell'Ottocento. Foto



AAA_002 Tipica casa tradizionale ampezzana



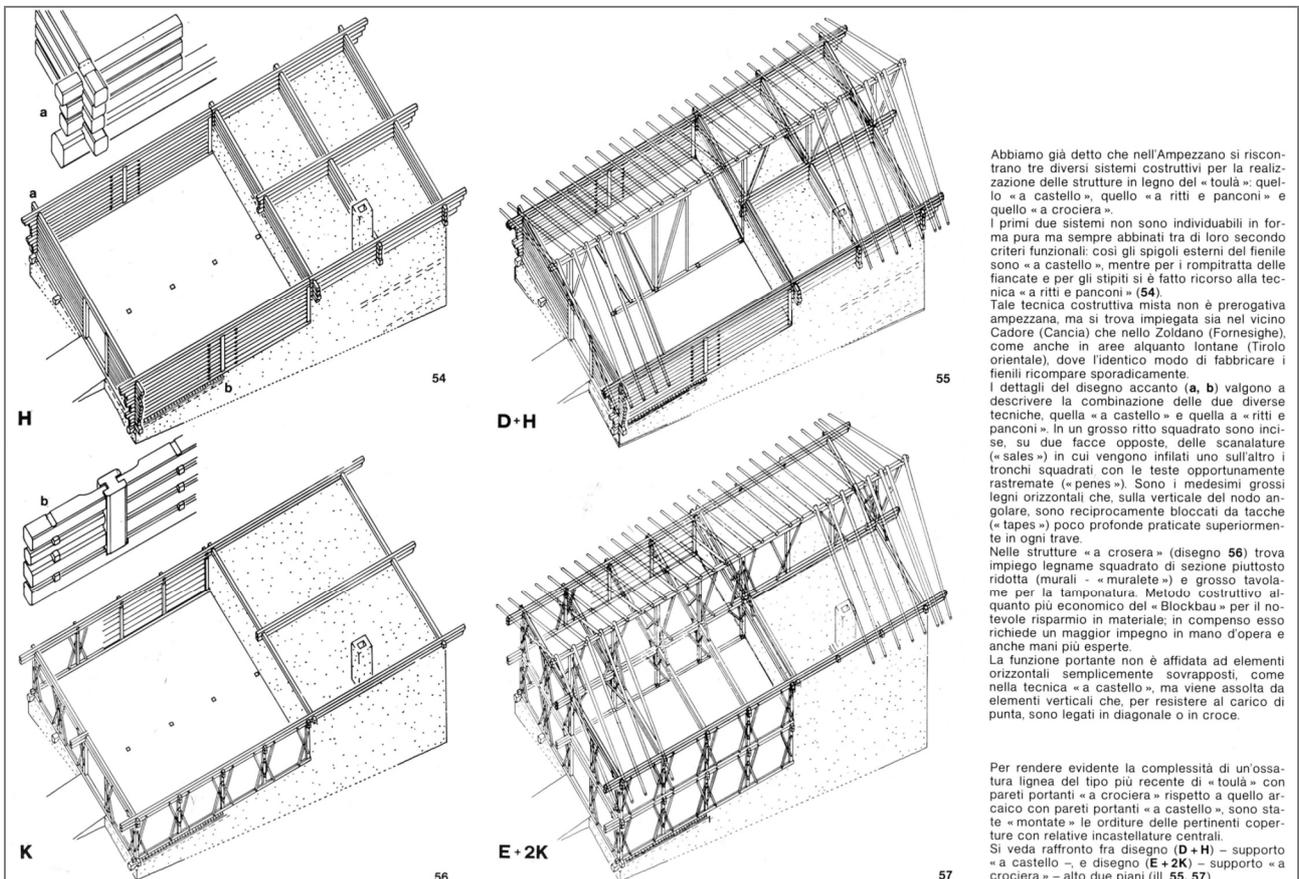
G _ estratto documentazione storica



Schema distributivo-volumetrico di casa bifamiliare organica. Un incastro di parallelepipedi allungati variamente disposti: le due unità abitative (aA, aB) si sovrappongono in verticale, invece le rispettive due stalle (stA, stB), si affiancano; le pertinenti porzioni di fienile (fA, fB), accostate lungo la linea del colmo, prendono tutta la lunghezza del fabbricato.

AAA_003 Schema distributivo della casa tradizionale

AAA_004 Tecniche costruttive e carpenteria lignea



Abbiamo già detto che nell'Ampezzano si riscontrano tre diversi sistemi costruttivi per la realizzazione delle strutture in legno del « toulà »: quello « a castello », quello « a ritte e panconi » e quello « a crociera ».

I primi due sistemi non sono individuabili in forma pura ma sempre abbinati tra di loro secondo criteri funzionali: così gli spigoli esterni del fienile sono « a castello », mentre per i rompitratta delle fiancate e per gli stipiti si è fatto ricorso alla tecnica « a ritte e panconi » (54).

Tale tecnica costruttiva mista non è prerogativa ampezzana, ma si trova impiegata sia nel vicino Cadore (Cancia) che nello Zoldano (Fornesighe), come anche in aree alquanto lontane (Tirolo orientale), dove l'identico modo di fabbricare i fienili ricompare sporadicamente.

I dettagli del disegno accanto (a, b) valgono a descrivere la combinazione delle due diverse tecniche, quella « a castello » e quella « a ritte e panconi ». In un grosso ritto squadrato sono incise, su due facce opposte, delle scanalature (« sales ») in cui vengono infilati uno sull'altro i tronchi squadrati con le teste opportunamente rastremate (« penes »). Sono i medesimi grossi legni orizzontali che, sulla verticale del nodo angolare, sono reciprocamente bloccati da tacche (« tapes ») poco profonde praticate superiormente in ogni trave.

Nelle strutture « a crociera » (disegno 56) trova impiego legname squadrato di sezione piuttosto ridotta (murali - « muralete ») e grosso tavolame per la tamponatura. Metodo costruttivo alquanto più economico del « Blockbau » per il notevole risparmio in materiale; in compenso esso richiede un maggior impegno in mano d'opera e anche mani più esperte.

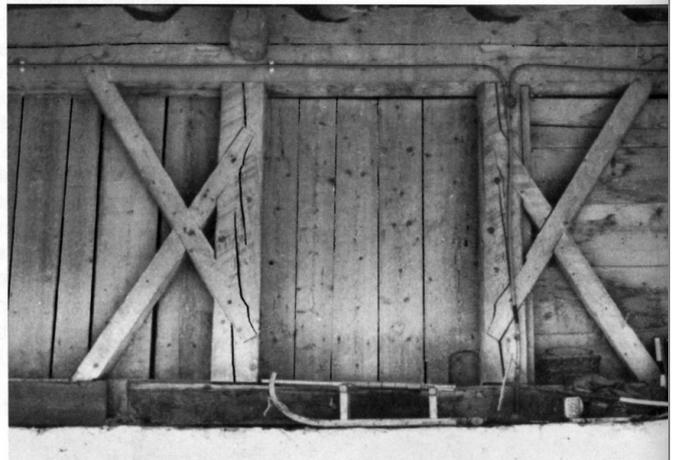
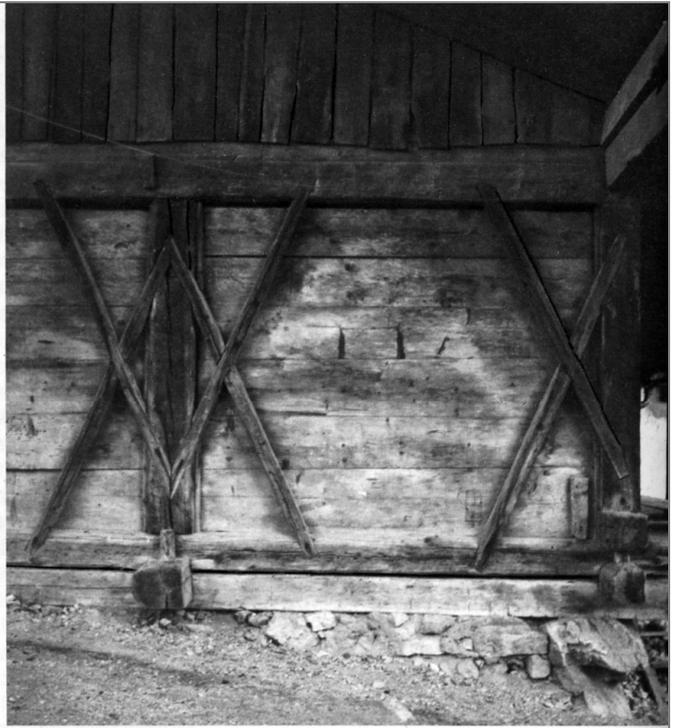
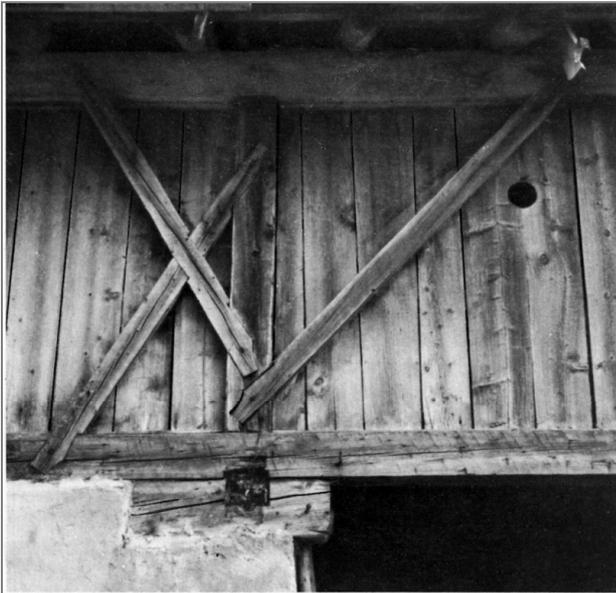
La funzione portante non è affidata ad elementi orizzontali semplicemente sovrapposti, come nella tecnica « a castello », ma viene assolta da elementi verticali che, per resistere al carico di punta, sono legati in diagonale o in croce.

Per rendere evidente la complessità di un'ossatura lignea del tipo più recente di « toulà » con pareti portanti « a crociera » rispetto a quello archaicò con pareti portanti « a castello », sono state « montate » le orditure delle pertinenti coperture con relative incastellature centrali.

Si veda raffronto fra disegno (D+H) - supporto « a castello », e disegno (E+2K) - supporto « a crociera » - alto due piani (ill. 55, 57).

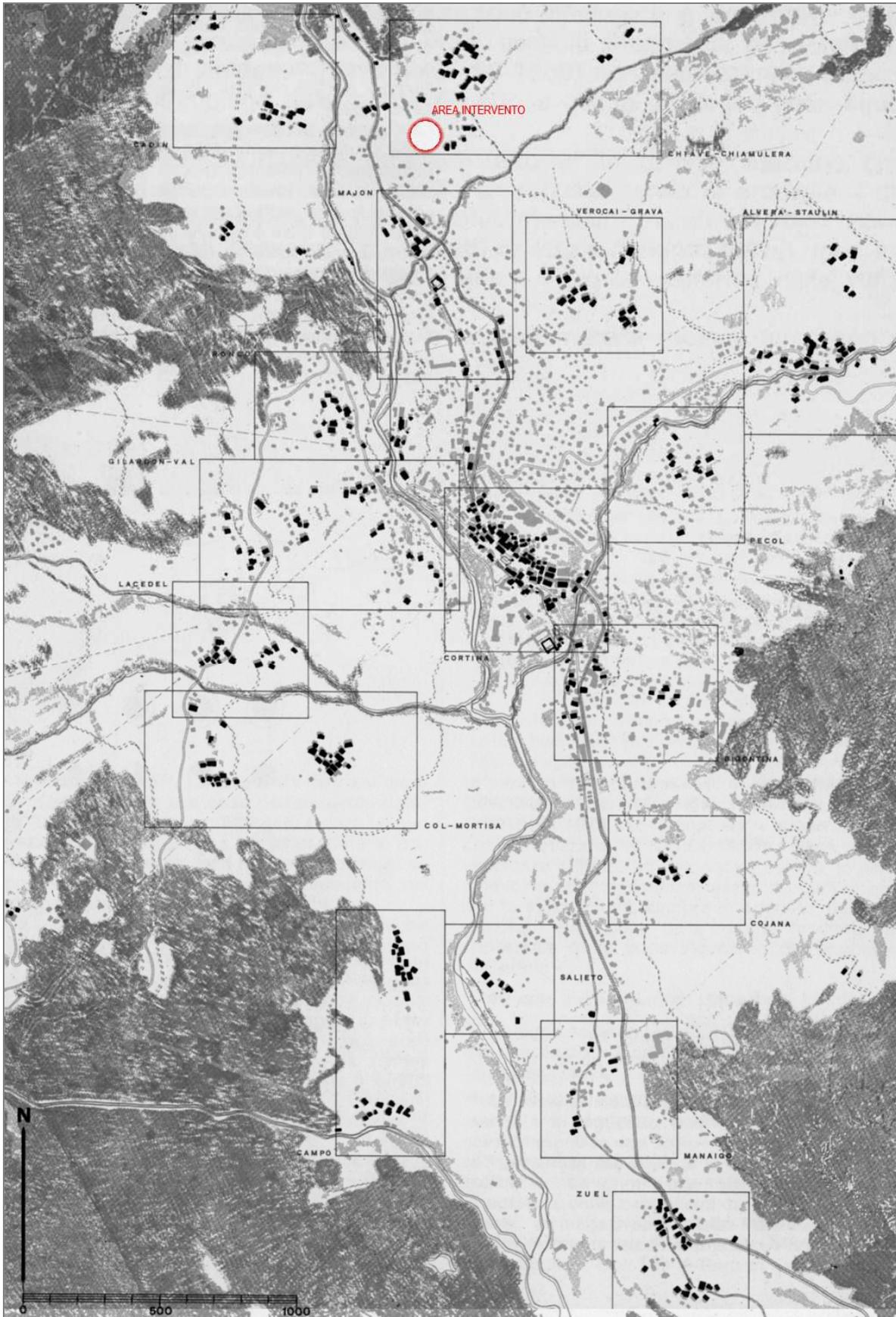
G _ estratto documentazione storica

AAA_005 Esempi di carpenteria in legno



G _ estratto documentazione storica

AAA_006 Evoluzione dell'edificato tra il 1845 e il 1980



G _ estratto documentazione storica

AAA_007 Paesaggio estivo



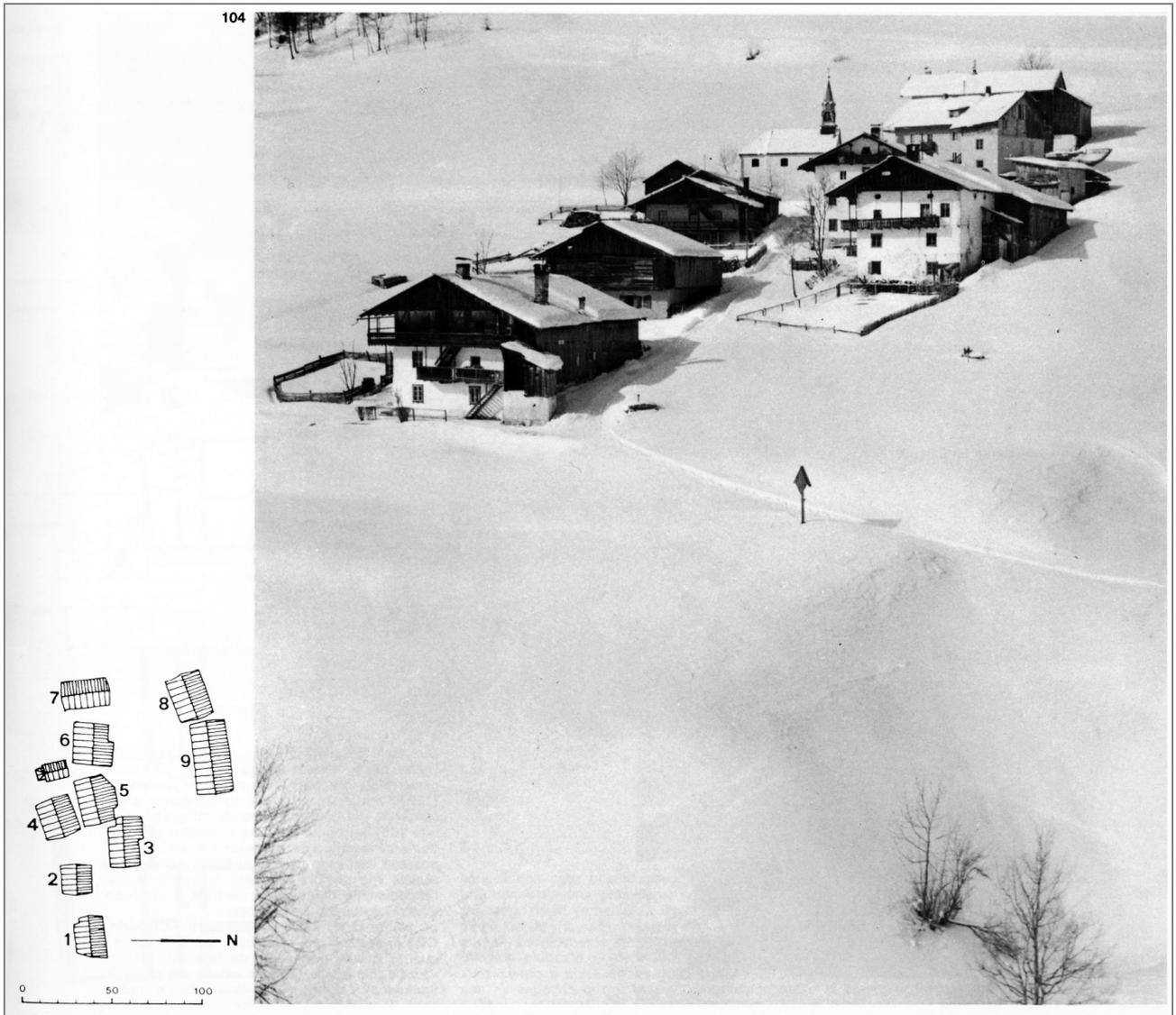
G _ estratto documentazione storica

AAA_008 Paesaggio invernale



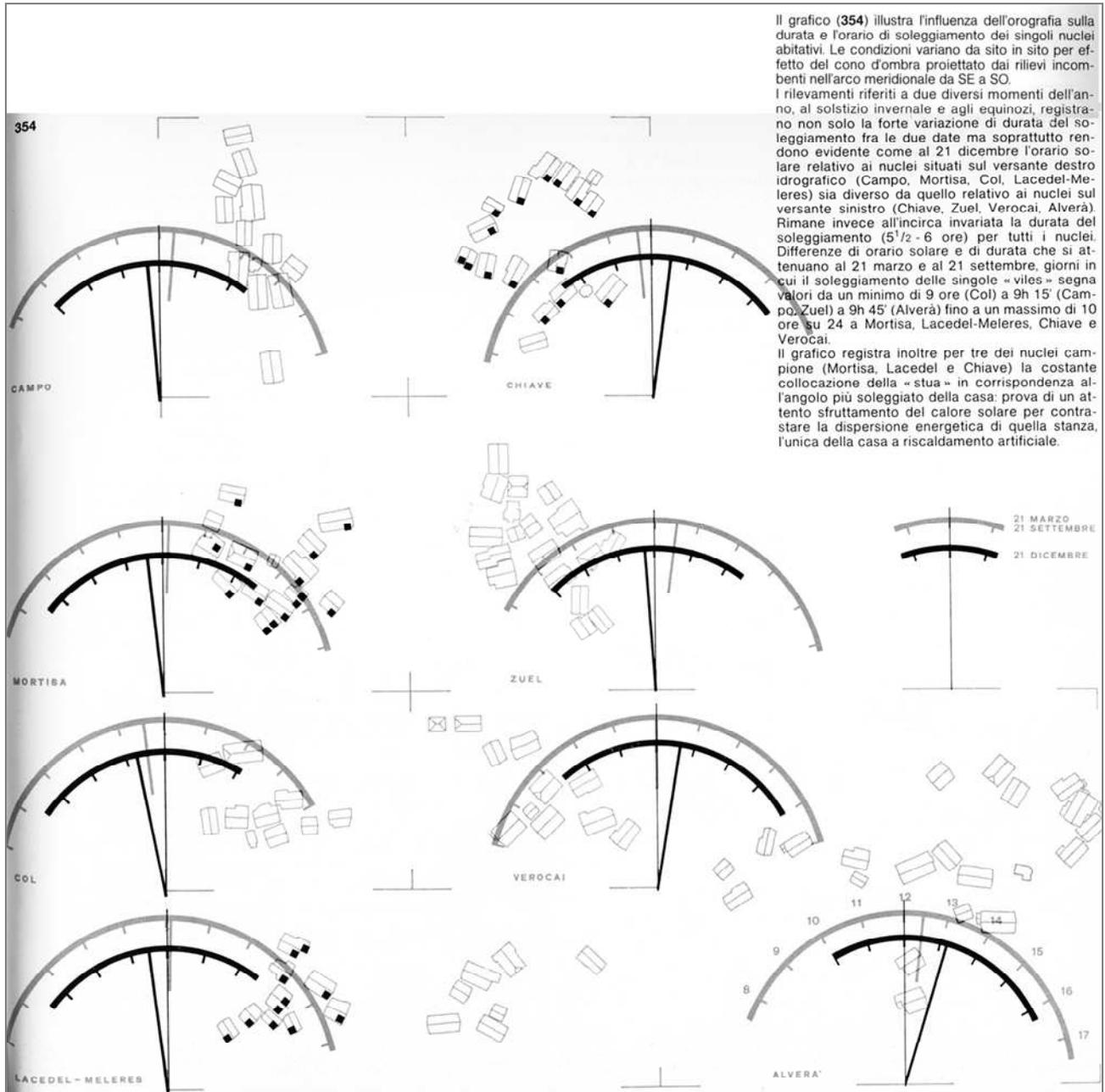
G _ estratto documentazione storica

AAA_009 Un tipico nucleo con chiesetta



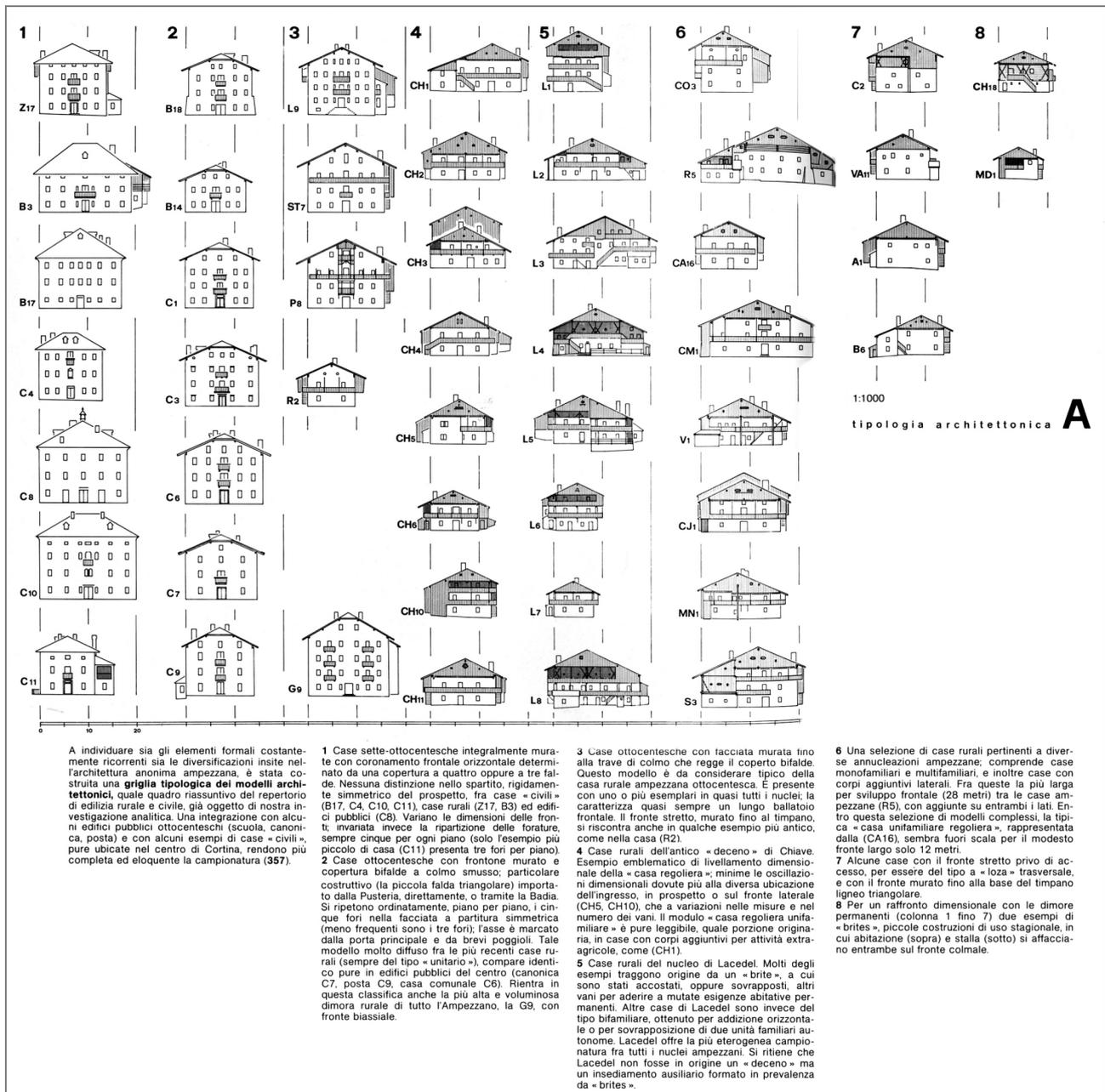
G _ estratto documentazione storica

AAA_010 Grafico dell'insolazione



G _ estratto documentazione storica

AAA_011 Grafico delle varianti tipologiche



G _ estratto documentazione storica

AAA_012 Il centro di Cortina d'Ampezzo in una stampa della metà Ottocento



H _ bibliografia

Bibliografia di approfondimento per la conoscenza del sito:

- E.Gellner, 1981, "Architettura anonima ampezzana", Muzzio editore Padova;
- E.Gellner, 1984-2009, "Architettura Rurale nelle Dolomiti Venete", Edizioni Dolomiti;
- Giuseppe Richebuono, 1974-2010 "Storia di Cortina d'Ampezzo" Mursia;
- AAVV, 2010, "Manuale di diritto regoliero", Istituto Bellunese di Ricerche sociali e Culturali, Belluno;
- Evaldo Gaspari, 1994, "La ferrovia delle Dolomiti - Calalzo Cortina Dobbiaco 1921/64", Athesia, Bolzano;
- Luciano Bolzoni, 2001, "Architettura moderna nelle Alpi Italiane" 2 volumi, Priuli&Verluccha, Torino.