

ENTE PROPONENTE

**Comune di Belluno**  
sindaco Jacopo Massaro  
ass. all'Urbanistica, Rigenerazione urbana Franco Frison



Piazza Duomo 1 - 32100 Belluno  
tel. 0437.913111 e-mail: info@comune.belluno.it

RESPONSABILE  
DEL PROGRAMMA

Alfonsina Tedesco

UFFICIO  
URBANISTICA-MOBILITÀ

Anna Ribul Olzer, Sara Gnech, Zoella Uliana  
Aquilino Chinazzi e Federica Mis

PROGETTAZIONE  
GENERALE

Archipiùdue architetti associati  
Paolo Miotto, Mauro Sarti

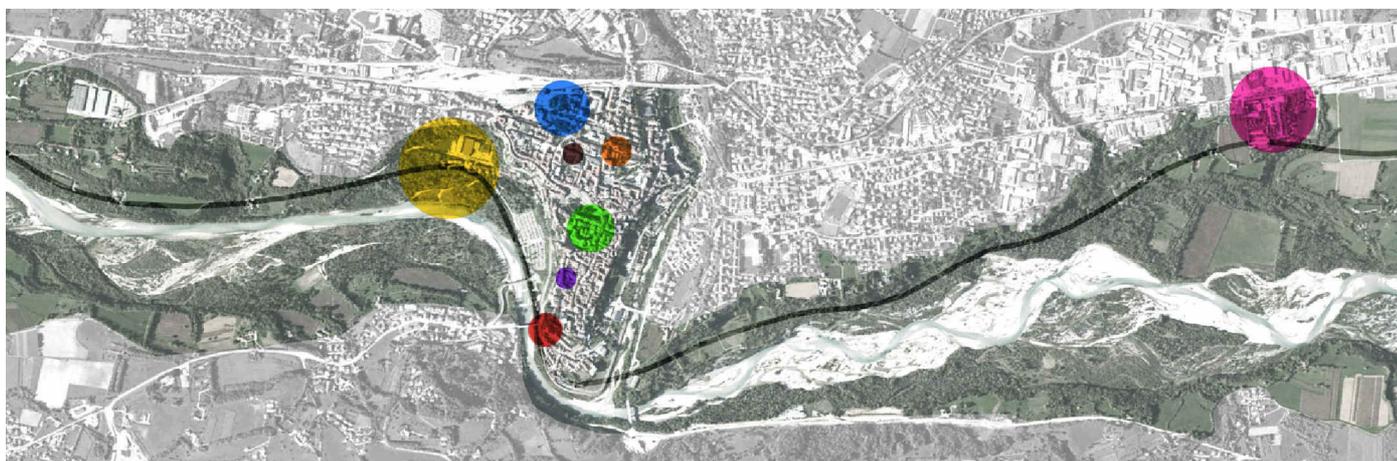
via Germania 7/14 - 35010 Vigonza (Pd)  
tel. 049.7380542 e-mail info@archpiudue.com

**Progetto per la Riqualificazione Urbana di Belluno Capoluogo**

# Progetto Belluno, da periferia del Veneto a capoluogo delle Dolomiti

Proposta di Progetto utile ai fini del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia

## PROGETTO PRELIMINARE



### AZIONE 1\_IL PARCO DELLA PIAVE

INTERVENTO **1D**\_Nuove attività a servizio della Piave  
La locanda ai Zater

SOGGETTO ATTUATORE

Maurizio D'Isep

Via Agordo 61 - 32100 Belluno  
tel. 3474917034 e-mail: maurizio.disepeg@gmail.com

RESPONSABILE DEL PROGETTO

Maurizio D'Isep

Via Agordo 61 - 32100 Belluno  
tel. 3474917034 e-mail: maurizio.disepeg@gmail.com

PROGETTISTA

Arch. Chiara Luciani

Viale Fantuzzi 26 - 32100 Belluno  
tel. 3406153231 e-mail: lucianichiara@pec.it

CON

Arch. Tiziano De Cian

Viale Fantuzzi 26 - 32100 Belluno  
tel. 3203385545 e-mail: tizianodecian@pec.it

LOCANDA "AI ZATER"

INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE  
ARCHITETTURA E CENNI STORICI - RELAZIONE TECNICA E  
ILLUSTRATIVA - SCHEMI FUNZIONALI - LAYOUT DI PROGETTO

ELABORATO

**B**

scala

data

agosto 2016

## Sommario

1. PREMESSA .....	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	2
3. ARCHITETTURA E CENNI STORICI.....	5
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	8
5. STATO DI FATTO .....	8
6. SERVIZI OFFERTI .....	9
7. SCELTE PROGETTUALI DEL PROGETTO PRELIMINARE .....	11
8. STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE .....	13

## 1. PREMESSA

La presente relazione descrive gli interventi previsti per il recupero dell'edificio conosciuto come "La Locanda" di Lambioi, in funzione di un riutilizzo della struttura con scopo di creare un punto di riferimento inserito all'interno del progetto per la riqualificazione urbana di Belluno capoluogo.

Il progetto prevede la realizzazione di un birrificio con ristorante e una serie di servizi connessi alle strutture esistenti nelle aree limitrofe, alle famiglie e alla mobilità sostenibile.

L'area e l'edificio sono distinti catastalmente dal foglio 70, mappali 120-121-285-287-387-389-391 (porzione).

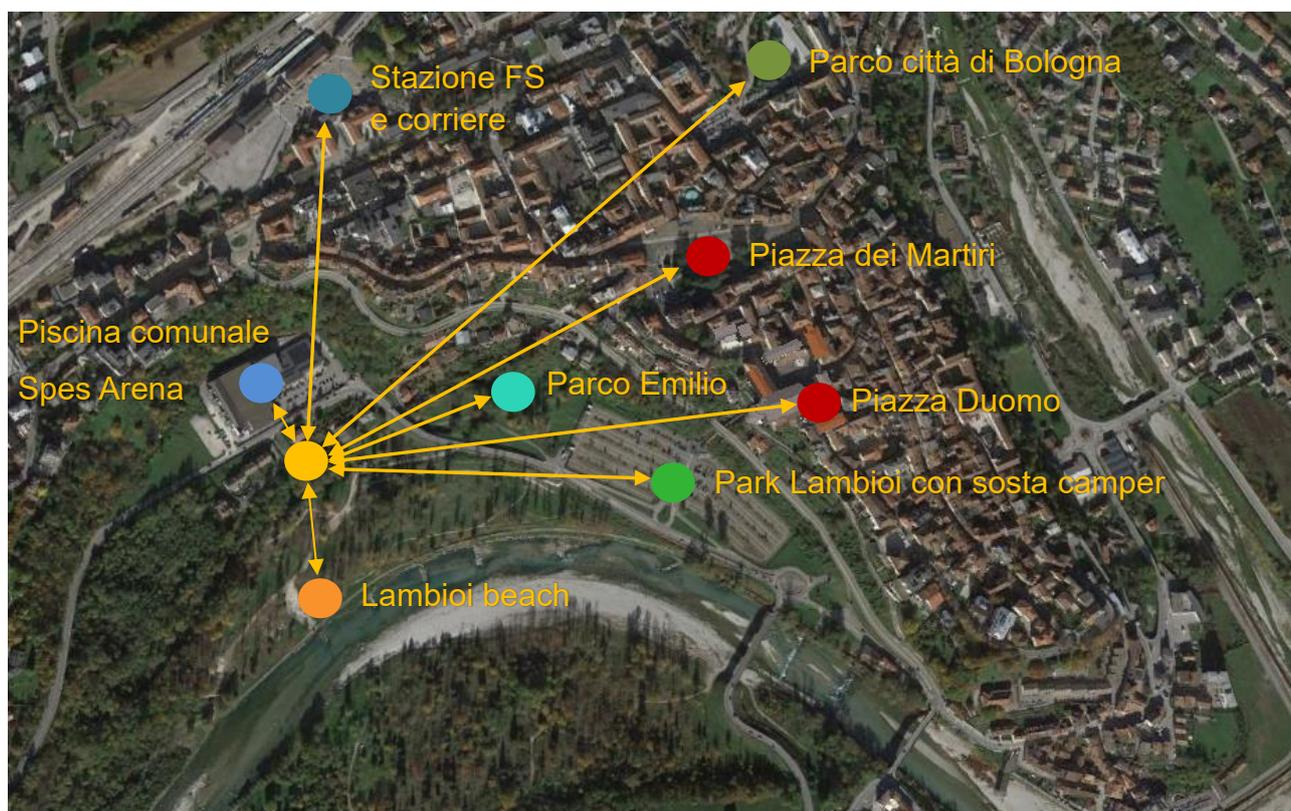
## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AMBIENTALE

### *Inquadramento territoriale*

L'edificio si colloca nella prima periferia di Belluno, nell'area di Lambioi, all'interno della quale oggi sono presenti una serie di strutture a servizio della popolazione: il palazzetto "Spes Arena"; la piscina comunale; il "Park Lambioi" con zona dedicata alla sosta camper e la nuova area attrezzata "Lambioi beach".

Si tratta di una zona dalle alte potenzialità, tant'è che è inserita all'interno del documento preliminare per la riqualificazione urbana di Belluno e il recupero delle periferie.

La valorizzazione di quest'area è fondamentale per lo sviluppo di nuovi tipi di turismo che vanno dal turismo sostenibile al ciclo-turismo, che siano una valida alternativa al classico turismo di montagna.



Nell'immagine sono evidenziati i principali collegamenti con i servizi e le zone più attrattive del centro di Belluno.

Di seguito vengono riportate le distanze e i relativi tempi di percorrenza a piedi per raggiungere l'edificio oggetto dell'intervento.

<b>Provenienza</b>	<b>Distanza (metri)</b>	<b>Tempo di percorrenza</b>
Stazione FS e Corriere	1300	20 minuti
Parco città di Bologna	1000	14 minuti
Piazza dei Martiri	800	12 minuti
Piazza Duomo	750	11 minuti
Park Lambioi	550	8 minuti
Lambioi beach	300	6 minuti
Spes Arena e Piscina	150	3 minuti

L'intervento si collega direttamente al progetto per la riqualificazione urbana di Belluno, in vista della sua candidatura a **capoluogo delle Dolomiti nel 2022**, nonché alla candidatura **Paesaggio Culturale Patrimonio dell'Umanità – UNESCO**.

Il progetto di riqualificazione urbana del capoluogo prevede una serie di interventi che puntano a rendere accessibile la zona del Piave, a rafforzare i collegamenti ciclopedonali, a incentivare le attività del tempo libero lungo il fiume.

Quattro sono i punti su cui il documento preliminare si focalizza:

1. Parco delle Fontane, con valorizzazione del sistema del fiume dalla Caserma Piave al Lido
2. Lambioi beach: la spiaggia dei bellunesi nel parco del Piave
3. Dal Centro al Piave: creazione di percorsi ciclopedonali nella città di Belluno e le connessioni con il parco del Piave
4. Fare sistema: attuare accordi per promuovere e gestire l'offerta

Tali argomenti sono ampiamente trattati nel documento preliminare, pertanto se ne tralasciano i contenuti, essendo gli stessi in possesso della pubblica amministrazione.

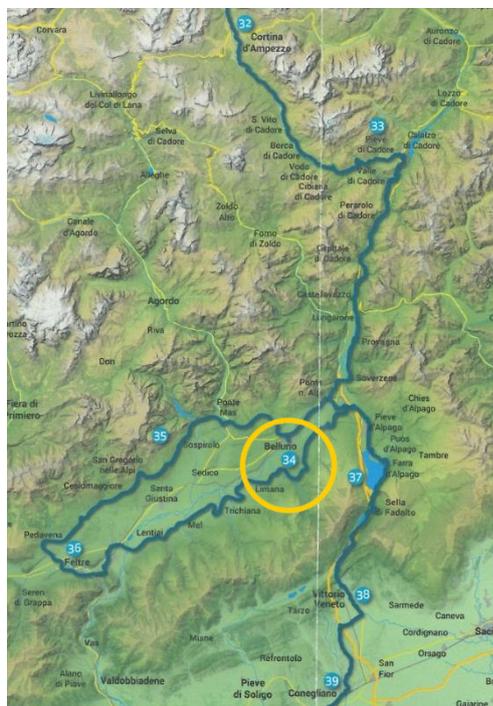
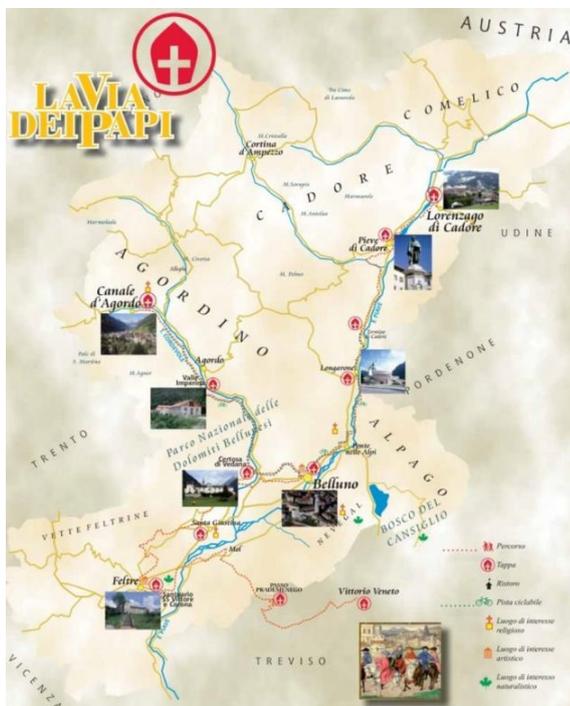
L'intervento proposto si collega direttamente ai punti 2 e 3, diventando un punto nodale del rapporto fra il centro di Belluno con la spiaggia di Lambioi.

Un altro elemento che valorizza l'area di Lambioi è la stretta connessione con la tappa n°28 del **Cammino delle Dolomiti** (percorso di fede ad anello attraverso le vallate bellunesi) che in questo tratto si sovrappone alla **Via dei Papi**<sup>1</sup> (via di pellegrinaggio dalle Dolomiti a

---

<sup>1</sup> La **Via dei Papi**, è una via di pellegrinaggio dalle vallate bellunesi a Roma, confluendo nelle vie Francigena e Adriatica, e sfrutta in gran parte sentieri e ciclabili già esistenti e tratti dell'antica via Claudia Augusta Altinate toccando luoghi nei quali vi è memoria di legame con alcuni Papi (Gregorio XVI, Giovanni Paolo I e II, Benedetto XVI, Pio X): In entrambi i tracciati, destra e sinistra Piave, il capoluogo Arch. Chiara Luciani – Arch. Tiziano De Cian

Roma) e con la tappa n°34 della **Lunga via delle Dolomiti** (Ciclovìa che parte da Monaco in Germania e giunge sino a Venezia): l'edificio in oggetto si trova quindi lungo importanti direttrici turistiche, ai margini del **Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi**.



Itinerari del Cammino delle Dolomiti e della Via dei Papi e Lunga via delle Dolomiti

### *Inquadramento ambientale*

Dal punto di vista naturalistico, l'edificio si colloca in prossimità del parco della Piave, già inserita all'interno della Rete Natura 2000, quale sito di interesse comunitario (SIC) e identificata come zona a protezione speciale (ZPS). Si tratta di un'area di particolare interesse naturalistico, caratterizzato dall'ecosistema fluviale.

L'ampio greto del fiume Piave con le sue aree golenali, è sempre rimasto estraneo a fenomeni di marcata antropizzazione e al suo interno si rinvengono comunità vegetali e animali ricche ed eterogenee, di notevole significato naturalistico: fitti boschi ripariali a ontano si alternano a cespuglieti con varie specie di salici; ampie distese di sabbie e ghiaie sono colonizzate da peculiari comunità erbacee, risorgive, lanche, rami secondari del fiume contribuiscono ad incrementare la variabilità e complessità ambientale di questo ecosistema.

Dal punto di vista floristico-vegetazionale sono individuabili alcune tipologie ambientali: ambienti umidi delle risorgive; ambienti limicoli-rami secondari del Piave; alluvioni sabbioso-ghiaiose; prati e aree coltivate; boschi ripariali.

Il greto del fiume si presenta molto articolato sotto il profilo ambientale: ampie distese di ghiaia si alternano a densi cespuglieti; il corso principale del fiume si contrappone

---

è interessato dal suo passaggio.

ai numerosi rami laterali e a zone paludose dando luogo, nel complesso, a una grande varietà di habitat, particolarmente ospitali, soprattutto, nei confronti degli uccelli.

Fra le specie significative sono da citare il corriere piccolo (*Charadrius dubius*), il piro piro piccolo (*Actitis hypoleucos*), gli aironi, numerosi anatidi (germano reale, alzavola, marzaiola), molti rallidi (porciglione, voltolino, schiribilla) a altri passiformi (sterpazzola, cardellino, verdone, ecc...). Molte di queste specie si osservano solo nel corso delle migrazioni durante le quali il greto del fiume Piave assume un'importanza notevole.

### 3. ARCHITETTURA E CENNI STORICI

**Lambioi:** gruppo di case sulla destra della Piave dove anticamente aveva fine il porto delle zattere. "...1410, fu statuito che il porto della Piave debba considerarsi dall'Anta a Lambioi...". Lambioi è nome dialettale bellunese forse derivato da "Ambiolo", che avrebbe origine longobarda (Andrich), e vorrebbe significare il rumore dello scorrere dell'acqua, oppure sul fiume (G. Fontana, toponomastica di Belluno, 1965).



Giampiccoli, "Notizie storiche e geografiche di Belluno", Belluno 1870

La documentazione storica allegata dimostra come l'edificio oggetto dell'intervento si trovi nel punto finale di quello che era il porto delle zattere, che si estendeva da Borgo Piave a Lambioi.

Il Borgo della Piave era il centro commerciale di Belluno e ospitava numerosi laboratori artigianali. La fine del porto era identificata da un edificio dotato di torretta, che consentiva di controllare il traffico delle merci e dei legnami verso Venezia.

Tale edificio nel tempo si è modificato, nella struttura e nella funzione, fino a giungere ai giorni nostri praticamente inalterato, grazie all'intervento di recupero avvenuto negli anni ottanta.



Dalla documentazione fotografica storica si può notare che l'edificio con torretta, negli anni si è dotato di una serie di superfetazioni che però hanno mantenuto leggibile la struttura originaria. Nella foto sopra, si vede come sia stato aggiunto un corpo di fabbrica alla destra della torretta, che nell'immagine precedente era visibile nella sua interezza.



In questa immagine si comprende meglio come si siano susseguiti nel tempo gli interventi di addizione al fabbricato principale.

Sul retro sono presenti due edifici staccati da quello principale, con torretta, uno dei quali non è più esistente, mentre il secondo è stato oggetto di recupero e trasformazione da fienile a residenza.

Il grande corpo di fabbrica sul retro dell'edificio con torretta, è stato realizzato in un primo momento leggermente distaccato di qualche metro.

In tempi successivi, mutate le esigenze, i due fabbricati sono stati collegati in maniera approssimativa con delle opere che hanno intaccato l'identità architettoniche del corpo più antico.

Si può notare anche la "carpenada" che è tutt'oggi presente nel viale che conduce all'ingresso della piscina comunale.

Come si potrà notare dalla documentazione fotografica dello stato di fatto, con l'intervento di recupero degli anni ottanta, sono stati eseguiti alcuni interventi che oggi non sarebbero più tollerati, quali il rifacimento dei tetti con solette in c.a., dovuti alla necessità di adeguare staticamente l'edificio, che si trovava in condizioni precarie.

Fortunatamente le murature sono state mantenute e l'architettura del fabbricato è rimasta leggibile. Anche la connessione fra l'edificio con torretta e quello sul retro è stata

risolta in modo migliore di quanto non fosse stato fatto nel passato, nonostante i prospetti siano stati leggermente modificati per necessità distributive interne.

Purtroppo è andato perso il corpo di fabbrica più piccolo a seguito dei citati interventi di recupero del complesso.

#### **4. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'edificio oggetto dell'intervento è gravato dal grado di protezione 6, demolizione e ricostruzione in sito.

L'area in cui è inserito rientra nella z.t.o EVV, verde privato ed è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.490/99 e successive modifiche (D.Lgs. 42/2004).

L'ambito di intervento ricade all'interno della tavola 1 relativa alla delimitazione dei centri abitati.

Non sono presenti altri tipi di vincoli.

L'edificio è stato oggetto di parecchi interventi, di cui se ne elencano i principali:

- 28.04.1975 Primo progetto riguardante il recupero dei tre fabbricati, compreso quello più piccolo in prossimità dalla "carpenada"
- 02.07.1981 Concessione edilizia 7614 PE n 23482/80 con visto Soprintendenza ai monumenti del 11.05.1981 n 269 bl 6/2
- 17.10.1984 Aut. Variante n. 23482/1980
- 11.11.1993 Richiesta di variante
- 09.12.1993 Ripresa lavori; variante corso d'opera; richiesta parere beni ambientali
- 11.01.1994 Parere favorevole soprintendenza
- 24.10.1994 Progetto di variante con parere favorevole commissione beni ambientali
- 31.10.1994 Autorizzazione paesaggistica n. 63
- 13.08.1997 Certificato sanatoria: Attestato n. 1332 – Pratica condono 879/1995
- 19.12.1997 Agibilità con attestazione della formazione del silenzio/assenso
- 23.04.1998 Dichiarazione corretta esecuzione opere d parte dei gestori Marco e Riccardo Cecchet.

In data 5 giugno 1998 è stato inaugurato il locale "La locanda"

#### **5. STATO DI FATTO**

Attualmente lo stabile è in disuso. Per diversi anni è stato utilizzato come ristorante-pub, apprezzato dai fruitori delle piscine e dello Spes Arena, per la sua vicinanza e per la sua capienza, oltre che per l'offerta culinaria e di intrattenimento.

E' stato punto di ritrovo per le persone provenienti da Belluno e dalle zona limitrofe, grazie anche alla presenza dei parcheggi nelle vicinanze.

A causa dell'abbandono degli ultimi anni e alla mancanza di manutenzione, esternamente la vegetazione ha iniziato a invaderne le pertinenze, andando a corrompere le pavimentazioni esterne (attualmente in asfalto). L'umidità di risalita ha interessato alcune parti delle murature perimetrali, ma senza creare particolari danni agli spazi interni.

Internamente i locali e gli impianti si presentano in buono stato, anche se è necessario un adeguamento agli standard attuali.

Al piano interrato sono presenti locali adibiti a magazzino e cantina, direttamente raggiungibili da una scala interna. Attraverso una scala esterna posizionata sul lato sud-ovest del fabbricato si può raggiungere il locale caldaia.

Al piano terra sono presenti diverse funzioni.

Sulla parte posteriore, verso nord, è posizionata la cucina con lo spogliatoio per gli addetti e un wc.

In posizione più baricentrica si trovano i servizi igienici ad uso degli avventori del locale, la scala che conduce al piano primo e un'uscita di sicurezza. In prossimità della connessione fra i due fabbricati è posizionato l'ingresso principale al locale.

Nel corpo edilizio rivolto verso il fiume Piave è presente un unico grande spazio adibito a sala da pranzo/bar. Nel periodo di attività del locale, il lato ovest era adibito a bar, con un grande banco disposto longitudinalmente, dotato di sgabelli e qualche tavolino sul fondo. Sul lato est, inizialmente si trovava il birrificio, successivamente smantellato per lasciare spazio alla sala da pranzo.

Al piano primo si giunge percorrendo la scala descritta sopra, che conduce ad un disimpegno posizionato proprio sopra l'ingresso. Da qui, si potevano raggiungere tre aree ben distinte.

La prima, collocata sul fabbricato a nord, era adibita a bar/ristorante, con un bancone per la distribuzione delle bevande. In quest'ala si trovano anche i servizi igienici ed una scala privata che conduce ad altri locali di servizio.

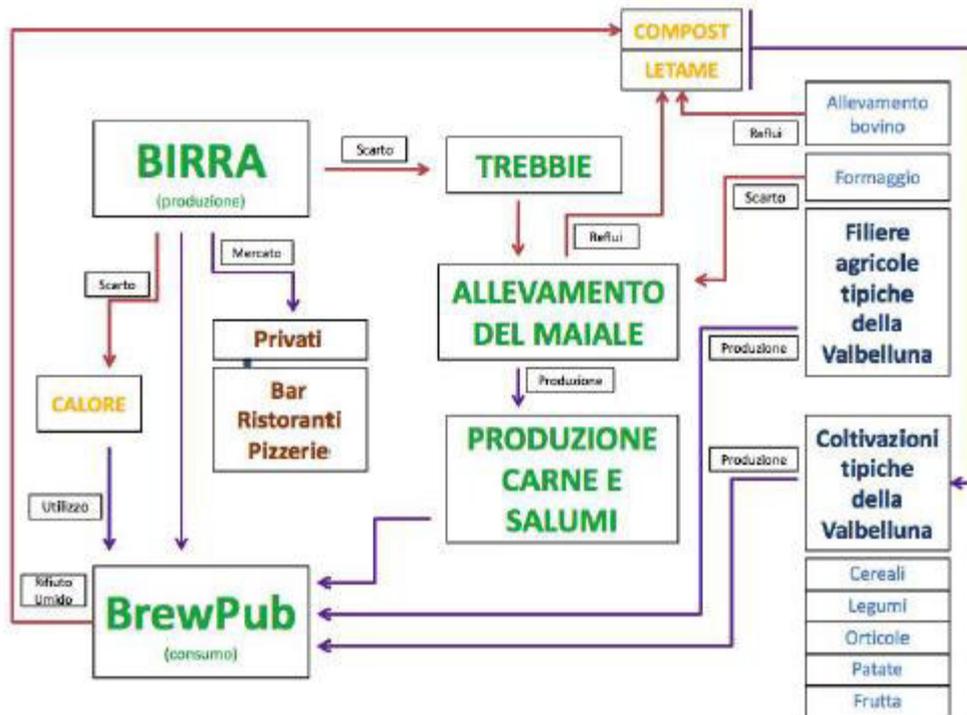
Sul fabbricato fronte Piave, verso ovest si trova un altro ambiente adibito un tempo a pub inglese, separato da una bussola in vetro che aveva lo scopo di isolare acusticamente lo spazio. Verso est invece sono collocati i locali amministrativi, con due uffici, un wc e una segreteria. Dalla segreteria una scala conduce alla sala riunioni ricavata nel sottotetto della torretta.

Al piano sottotetto della porzione di fabbricato a nord sono collocati alcuni locali a servizio del personale consistenti in due ripostigli e un wc.

## **6. SERVIZI OFFERTI**

Il progetto prevede il recupero dello stabile allo scopo di realizzare al suo interno un birrificio con mescita diretta e un ristorante della tradizione bellunese, che faccia da punto

d'incontro fra due filiere locali quali agricoltura e allevamento, che garantiranno la materia prima per la produzione della birra e dei piatti tipici della tradizione bellunese.



### *La filiera della tradizione bellunese*

La struttura offrirà dei servizi che spaziano in vari settori.

Le principali offerte riguardano spazi dedicati alle neo mamme quali una zona per allattamento e cambio neonati, un'area giochi per bambini e zone di relax per i genitori; servizi direttamente connessi alla nuova area denominata Lambioi Beach; servizi per altre attività come il cicloturismo, supporto all'area Camper, al Nevegal.

Data la vicinanza agli impianti sportivi si prevede la nascita di una collaborazione al fine di offrire un punto di ristoro per gli atleti durante le manifestazioni sportive che si svolgono nell'arco dell'anno. Lo Spes Arena viene sfruttato intensamente durante da diverse associazioni sportive e all'interno dello stesso vengono organizzate diverse attività che non riguardano solo le competizioni, ma che coinvolgono gli atleti più giovani per avviarli allo sport. Anche la piscina comunale è utilizzata intensamente, sia per i corsi che per le varie competizioni che vengono organizzate durante l'anno.

Le attività svolte all'interno degli impianti sportivi richiamano gente dalle zone limitrofe ma anche da fuori provincia e spesso si è riscontrato il problema della mancanza di un punto di ristoro nelle immediate vicinanze.

Al fine di dare un'offerta che non si limiti al fine settimana, come avviene nella maggior parte dei locali di Belluno, c'è la volontà di organizzare eventi di carattere culturale grazie alla presenza di diversi spazi distinti all'interno del fabbricato.

Come scritto nei capitoli precedenti, Lambioi, con l'edificio oggetto dell'intervento, costituiva la fine del porto degli zattieri. Essi in passato furono figure molto importanti per Arch. Chiara Luciani – Arch. Tiziano De Cian

l'economia di Belluno, pertanto si vuole render loro omaggio sfruttando i mezzi che la tecnologia oggi ci mette a disposizione, quali totem digitali o apposite applicazioni da scaricare sui dispositivi mobili.

Visto il notevole sviluppo che ha avuto in questi ultimi anni nella provincia di Belluno il turismo di tipo sostenibile, fra cui quello ciclabile, la nuova struttura sarà in grado di offrire una base di appoggio per chi affronta lunghi viaggi di questo tipo attraverso le già citate lunga via delle Dolomiti e via dei Papi, garantendo un ricovero per le biciclette con relativa strumentazione per le riparazioni di emergenza, nonché la possibilità di caricare le batterie delle sempre più diffuse e-bikes.

Un progetto sicuramente ambizioso, ma supportato dal documento preliminare per la riqualificazione urbana di Belluno, che andrà a creare nuovi posti di lavoro all'interno dell'edificio stesso, ma anche all'interno delle attività collaterali che si svilupperanno conseguentemente.

## **7. SCELTE PROGETTUALI DEL PROGETTO PRELIMINARE**

Il progetto prevede una serie di interventi che riguarderanno gli spazi esterni, i rivestimenti e le pavimentazioni, la copertura e gli impianti.

Esternamente, come prima operazione, sarà effettuato il disboscamento delle aree di pertinenza in quanto, a causa dell'inutilizzo degli ultimi anni, la vegetazione è avanzata fino a lambire il fabbricato.

SI provvederà alla rimozione di tutto il manto bituminoso, con successiva scarifica di tutto lo scoperto allo scopo di preparare il fondo per la realizzazione delle nuove pavimentazioni. Si prevede la posa di vari materiali di finitura in relazione alla loro funzione. I materiali utilizzati saranno: il calcestruzzo drenante per il piazzale principale, per la terrazza che affaccia sul Piave e per il vialetto della carpenada; la ghiaia per gli spazi secondari; il legno per la piattaforma sul retro del fabbricato. Le parti restanti saranno trattate a prato. Nella planimetria di progetto sono indicate tutte le aree esterne con i relativi materiali.

La protezione verso il Piave, costituita da parapetti in acciaio zincato fra pilastrini in pietra intonacata, sarà ripristinata.

Si interverrà alla base delle murature perimetrali, caratterizzate da esfoliazioni dell'intonaco e dalla presenza di vegetazione dovuti alla pioggia battente. Le operazioni previste saranno la demolizione dell'intonaco per un'altezza di 80/100 cm e successiva posa di nuovo intonaco civile.

Su tutti i prospetti sarà effettuata una rasatura allo scopo di saturare tutte le lacune presenti, con successiva tinteggiatura con colorazioni da concordare con l'amministrazione previa campionatura.

Gli scuri in legno saranno rimossi, carteggiati e ridipinti con opportuni prodotti per legno da esterni. Anche la ferramenta sarà carteggiata, trattata con antiruggine e riverniciata. Qualora fosse necessario, si provvederà alla sostituzione degli elementi più degradati.

I serramenti saranno mantenuti e pertanto restaurati, mentre i vetri saranno sostituiti.

Il manto di copertura, trovandosi in buono stato, sarà solamente ripassato e le grondaie saranno ripulite. Solo i pluviali e le finestre da tetto saranno sostituiti. Tutti i camini saranno controllati e ripuliti in modo da renderli utilizzabili dagli impiantisti. I camini di sfiato saranno eventualmente sostituiti con dei nuovi.

In prossimità dell'ingresso principale sarà realizzato un portale costituito da tavole di larice con la duplice funzione di reggere l'insegna, delimitare l'area giochi e caratterizzare il vestibolo interno.

L'intervento 1B\_Lido di Belluno, prevede un percorso ciclopedonale che collega la nuova area camper situata in prossimità del palazzetto Spes Arena con la spiaggia denominata "Lambioi beach". Tale percorso attraverserà l'area oggetto del presente intervento e in prossimità del piazzale è prevista la realizzazione di un blocco servizi ad uso pubblico all'interno del quale saranno alloggiati bagni e docce, separati per sesso e un servizio per disabili. La sua posizione baricentrica consentirà il suo raggiungimento in tempi brevi sia dall'area camper che dalla spiaggia. Data la collocazione all'interno dell'area oggetto del presente intervento, esso sarà anche fruibile dal ciclo-turista di passaggio, volendo la proprietà offrire un servizio di supporto ad un modello di turismo ecosostenibile che si sta notevolmente sviluppando in provincia di Belluno e che al momento è carente di strutture di questo tipo.

### Lavorazioni interne

#### *Piano interrato*

Fortunatamente nel piano interrato non si sono manifestate infiltrazioni e i locali sono rimasti in buono stato. Saranno pertanto trattati con prodotti antimuffa e igienizzanti le pareti e i soffitti. Successivamente si procederà con una semplice tinteggiatura con idropittura per interni.

#### *Piano terra*

Si prevedono alcune leggere modifiche rispetto allo stato attuale con lo scopo di adeguare gli spazi alle nuove funzioni previste.

Il pavimento in pietra esistente sarà mantenuto, mentre nei bagni si prevede il rivestimento dei pavimenti e delle superfici verticali con resina cementizia a basso spessore. Saranno sostituite le porte e i sanitari.

I percorsi interni saranno leggermente modificati in modo da rendere accessibili a persone su sedia a ruote tutti gli ambienti aperti al pubblico attraverso piccole nuove rampe.

In prossimità dei bagni sarà realizzato un piccolo spazio riservato all'allattamento e al cambio dei neonati.

La cucina e i locali annessi saranno mantenuti invariati. Sarà solamente installato un montacarichi in modo da servire la sala ristorante al primo piano.

La porzione di fabbricato che si affaccia sul fiume Piave sarà divisa in due zone distinte. La parte di destra, a nord-est, sarà adibita a birrificio mentre quella di sinistra a birreria. Nel mezzo il banco bar, in prossimità dell'ingresso.

Dalla parte dell'ingresso secondario sarà realizzato un ascensore che consentirà il raggiungimento del piano superiore da parte di persone su sedia a ruote. Esso sarà rivestito in lamiera di corten, stesso materiale previsto per il pianerottolo. Tale materiale ben si inserisce nel contesto cromatico-architettonico.

#### *Piano primo*

Anche al piano primo le opere murarie saranno minime.

La scala, i pavimenti e le pareti dei bagni saranno rivestiti con la stessa resina utilizzata al piano terra.

La sala più grande sarà adibita a sala da pranzo mentre la sala più piccola sarà adibita a sala polifunzionale, con possibilità di aumento dei posti a sedere del ristorante quando non utilizzata.

Nella porzione a nord-est, che si affaccia sul Piave, saranno realizzate due camere con servizi separati ad uso dei ciclisti. Sarà realizzata anche una piccola lavanderia al loro servizio in modo che possano lavare ed asciugare l'abbigliamento tecnico durante la permanenza nello stabile.

Al fine di consentire lo sbarco dell'ascensore, sarà realizzato un pianerottolo in acciaio corten, come l'ascensore, e due finestre saranno trasformate in porte-finestre in modo da garantire due accessi separati, uno all'area dedicata ai ciclisti e uno alle sale pubbliche.

Tutte le porte saranno sostituite, le pareti e i soffitti saranno ritinteggiati con idropittura all'acqua per interni.

In tutte le restanti parti del fabbricato saranno effettuate piccole opere di manutenzione ordinaria.

#### *Impianti*

L'impianto elettrico sarà verificato e adeguato alle attuali normative. Sono previste delle integrazioni allo stesso allo scopo di garantire un'adeguata illuminazione degli spazi esterni. Saranno posizionate una serie di derivazioni in tutte le pertinenze del fabbricato.

Gli elementi non più funzionali saranno sostituiti.

Anche l'impianto idro-termo-sanitario sarà verificato e adeguato alle nuove esigenze funzionali.

La caldaia a gasolio sarà sostituita con una a pellets. Sarà realizzato un impianto a pompa di calore in parallelo che utilizzerà il calore dell'acqua derivante dalle cotte della birra, garantendo notevoli risparmi energetici.

Il serbatoio interrato del gasolio sarà rimosso e l'area sarà bonificata. Successivamente sarà posizionato un nuovo serbatoio per il contenimento del pellets.

## **8. STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE**

Non si ritiene necessario uno studio di prefattibilità ambientale in quanto l'intervento proposto riguarda un edificio esistente, utilizzato per le stesse funzioni nel passato più recente.

Intervento 1D: Nuove attività a servizio della Piave  
La locanda ai Zater

Si tratta prevalentemente di opere interne, con alcune sistemazioni esterne a carattere di arredo.

Dal punto di vista impiantistico, l'edificio è già collegato a tutte le reti di distribuzione quali elettrica, idrica e gas metano, nonché alle reti di smaltimento acque nere, grigie e meteoriche, pertanto l'attività prevista non andrà a sovraccaricare le infrastrutture.

L'afflusso di persone che caratterizzerà il sito di progetto, una volta ripresa l'attività, contribuirà a mantenere viva un'area che allo stato attuale versa in totale abbandono, con conseguente avanzamento della vegetazione spontanea nelle aree di pertinenza del fabbricato.

Il recupero del fabbricato e delle sue pertinenze andrà a migliorare nettamente questa situazione, aumentando il valore ambientale di tutta l'area di Lambioi. Infatti, con la ripresa delle attività, sarà cura dei gestori provvedere alla manutenzione delle aree pertinenziali, con la cura della vegetazione, la pulizia delle aree scoperte, al fine di offrire un servizio di qualità.