

ENTE PROPONENTE

Comune di Belluno

sindaco Jacopo Massaro

ass. all'Urbanistica, Rigenerazione urbana Franco Frison

Alfonsina Tedesco

RESPONSABILE
DEL PROGRAMMA

UFFICIO
URBANISTICA-MOBILITÀ

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

PROGETTAZIONE
GENERALE

Archipiùdue architetti associati
Paolo Miotto, Mauro Sarti



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

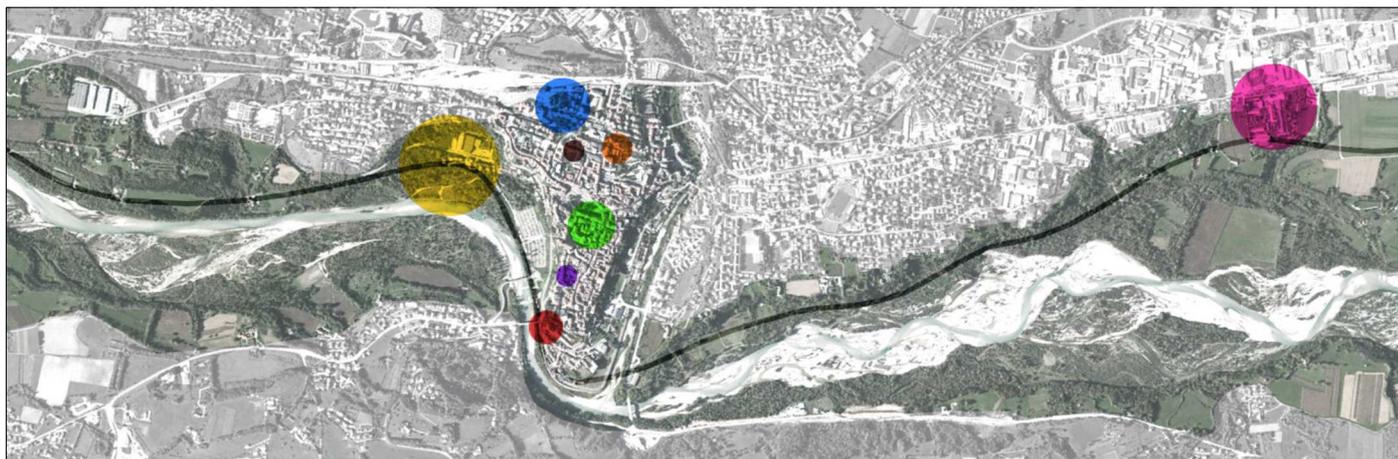
via Germania 7/14 - 35010 Vigonza (Pd)
tel. 049.7380542 e-mail info@archpiudue.com

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 3_WELFARE INNOVATIVO

INTERVENTO 3B_Ripopolare il centro 1

Reviviscar srl

PALAZZO ALPAGO

PALAZZO EX FORMAZIONE

SOGGETTO ATTUATORE

Reviviscar Srl

Via San Lucano n.15, 32100 Belluno (BL)
tel. 0437951111 e-mail: confindustriabelluno@pec.reviviscar.it

RESPONSABILE DEL PROGETTO

Dott. Luca Barbini
Legale rappresentante Reviviscar srl

Via San Lucano n.15, 32100 Belluno (BL)
tel. 0437951111 e-mail: confindustriabelluno@pec.reviviscar.it

CO - PROGETTISTI

per. ind. ed. ALBERTO MENEGON

P.zza Martiri n.27 - 32100 Belluno (BL)
tel. 0437 943683 pec: alberto.menegon@pec.eppi.it

dott. arch. SERGIO SBARDELLA

Via Tisoi n. 202 - 32100 Belluno (BL)
tel. 389 6798027 e-mail: s.sbardella@archiworldpec.it

per. ind. ed. GIACOMO DA GIOZ

Via Sois n. 302 - 32100 Belluno (BL)
tel. 349 4930341 pec: giacomo.dagioz@pec.eppi.it

TITOLO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO

A

scala

data

11 agosto 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO DELL'INIZIATIVA

Il presente elaborato è volto a presentare finalità e peculiarità dell'iniziativa legata al compendio immobiliare composto da due distinte costruzioni alquanto prossime tra loro, di proprietà Reviviscar S.r.L. (società controllata di Confindustria Belluno Dolomiti): ovvero il complesso denominato "palazzo Alpage" e il fabbricato conosciuto come "palazzo ex formazione"

Trattasi di fabbricati di antica memoria, allocati nella porzione sud del centro cittadino e segnatamente in Via San Lucano angolo Via del Piave, fino a qualche anno addietro pienamente fruiti a scopi direzionali da Feinar S.r.L. - importante società esercente servizi contabili ed amministrativi a favore di imprese artigiane ed industriali della provincia di Belluno - compartecipata dagli organismi di rappresentanza delle due categorie datoriali.



Palazzo Alpago ospitava la sede operativa di Feinar S.r.L., e dunque tutti gli uffici (assiepati in ogni anfratto disponibile), mentre il fabbricato noto come “palazzo ex formazione” costituiva struttura di supporto funzionale al primo, dedicata a corsi di formazione, meeting, incontri, riunioni e convegni.

Il recente trasloco dell'ente (indotto da esigenze funzionali e logistiche) nella nuova sede realizzata in loc. Mier, ha liberato entrambi gli edifici, fatto salvo alcuni locali al piano terra di palazzo “Alpago” ed attigua appendice, in cui permangono tutt'ora attivi due uffici correlati all'associazione industriali, peraltro agevolmente traslocabili all'occorrenza in altre sedi.

A seguito dell'intervenuta dismissione, la proprietà ha ricercato possibili nuove soluzioni di riuso degli edifici, in logica di valorizzazione e sostenibilità economica (dei sottesi interventi edilizi) correlati all'auspicabile (quanto mai improcrastinabile) rigenerazione del centro urbano; è noto infatti come in un mercato immobiliare in crisi avanzata (di sistema, quale quello attuale), reiterare modelli consolidati porterebbe a derivare prodotti concettualmente obsoleti e di scarso “appeal” commerciale, del tutto sostanzialmente analoghi alla prevalenza di quelli già disponibili (ancorché di norma circoscritti ad unità immobiliari singole), con l'inevitabile risultato di un avvitamento della spirale ribassisti dei prezzi.

Si è dunque ritenuto di esplorare ipotesi di lavoro diverse, in grado di prefigurare nuovi trend di sviluppo, maggiormente coerenti alle dinamiche socioeconomiche in atto; un recente studio condotto dal Censis ha evidenziato, ad esempio, come negli ultimi due-tre decenni a vincere in Italia, aumentando in misura quasi esponenziale, siano state soltanto le famiglie unipersonali, ovvero quelle composte da una singola persona, ovvero ancora le non famiglie, arrivate alla cifra di 7.7 milioni due anni fa, ed oggi probabilmente attorno agli 8 milioni.

In tale fenomeno, assoluto rilievo assume l'incidenza della fascia - socialmente debole - delle persone anziane, il cui numero in costante aumento (sull'evidente presupposto del continuo innalzamento dell'età vivibile) genera problemi di sempre più difficile soluzione.

Per questo, in aggiunta alle esperienze pubbliche declinate nelle note “case di soggiorno per anziani” (o case di riposo), si è avviata -principalmente su iniziativa privata- la costituzione di residenze sanitarie assistenziali e/o varie forme di co-housing dedicato, connotato dalla somministrazione di servizi dedicati.

Una simile richiesta è in continua crescita e non potrà che amplificarsi in futuro, suggerendo di prefigurare come il fabbisogno assistenziale legato all'invecchiamento della popolazione possa considerarsi non solo come un fattore di costo, ma piuttosto come un'opportunità per il sistema economico.

(A titolo di cronaca, si riporta che già oggi il ritorno da investimenti nelle RSA è mediamente superiore al 6 per cento all'anno).

Ulteriori fasce sociali disagiate sono ovviamente individuabili nei giovani e soggetti separati/divorziati/vedovi/e. Assumendo -sotto il profilo organizzativo- di intendere palazzo “Alpago” ed il palazzo “ex formazione” come un *unicum* per la vicinanza logistica e reciprocità funzionale in termini di dotazioni a parcheggio, oltre che per le potenziali valenze d'integrazione gestionale, si propone di contrastare il lento abbandono del centro storico, valorizzando entrambi gli stabili ad uso residenziale, con un mix di soluzioni abitative che possano favorire la coabitazione tra soggetti diversi, pur accumulati da uno svantaggio di tipo sociale.

Invero, il contesto accennato consentirebbe di variegare la tipologia di fasce disagiate, privilegiando ad esempio l'insediamento -con affitto a canone calmierato- nei 2 alloggi ricavabili entro il palazzo “ex formazione” di nuclei familiari in difficoltà (coppie con figli) e nei 6 alloggi derivabili ai piani primo e secondo di palazzo “Alpago” (con accessori al piano terra) di un'utenza prevalente di singoli anziani autosufficienti o a rischio disabilità.

Proprio in quest'ottica il piano terra di palazzo “Alpago” potrebbe ospitare, in aggiunta alle usuali cantine e centrale termica, alcuni locali comuni complementari, destinabili a lavanderia/stireria e a deposito biciclette e/o ausili ortopedici, oltre ad una unità dedicata a soluzioni commerciali/professionali di servizi, comunque correlati alle esigenze degli utenti principali dell'immobile (in ipotesi: assistenza comune ed organizzazione di servizi quali pulizia ed approvvigionamento della spesa, telesoccorso e supporto per ogni unità, con possibile presenza di presidio medico per cure, riabilitazione, massaggi, ecc.).

Tale genere di servizi integrati, sviluppabile entro l'unità del piano terra di palazzo “Alpago”, potrebbe trovare inoltre implementazione, all'occorrenza, nei locali posti al piano terra, primo e secondo dell'appendice attigua, al momento estranei all'intervento in menzione.

Giova infatti considerare come questa formula di servizi integrati di assistenza alla persona, potrebbe risultare di potenziale estremo interesse anche per altri residenti nella zona sud del centro storico, potendosi agevolmente pianificare un servizio di trasporto privato fino allo scoperto pertinenziale di palazzo "Alpago", da cui potrà accedere alla struttura anche soggetto con scarsa o impedita capacità motoria.

IN MERITO A PALAZZO "ALPAGO"

Nello specifico, con riferimento all'intervento prefigurato per palazzo "Alpago", previo richiamo per quanto utile agli (ulteriori) elementi conoscitivi rassegnati nelle tavole progettuali lett. B (*relazione tecnica*) e lett. D (*studi per l'inquadramento del contesto storico, ambientale e topografico in cui è inserita l'opera*), pare opportuno precisare quanto segue:

Il palazzo "Alpago" si articola in due distinti corpi di fabbrica:

1) quello principale, affacciandosi su Via San Lucano, consiste in un blocco a forma compatta, avente sedime di circa mq 310, provvisto di cortiletto di circa mq 23 (accessibile solo pedonalmente) e di una corte, sul lato sud, della superficie di circa mq 160 (accessibile, anche con automezzi, da Via del Piave), con sviluppo verticale su quattro piani, oltre a sottotetto.

La superficie commerciale complessiva lorda di pavimento ammonta a circa mq 1.200 (soffitta esclusa) e la volumetria (al netto del sottotetto) a circa mc 3.560, mentre quest'ultima -calcolata v.p.p.- misura circa mc 4.060.

E' la porzione interessata dal presente intervento, mediante il quale si conta di conseguire:

a) al piano terra, 1 unità dotata anche di proprio accesso dall'esterno, destinata a servizi alla persona, della superficie commerciale di circa mq 135, spazi per ingresso, vano scala, ascensore comuni per circa mq 85 e n. 6 cantine, centrale termica, locali per lavanderia/stenditoio e stireria comuni, oltre a deposito biciclette e ausili ortopedici, per superficie di circa mq 95;

b) al piano primo 3 unità abitative destinate ad housing sociale (canone calmierato) per persone anziane, ciascuna provvista di due camerette (per eventuale assistenza di badante o congiunto), della complessiva superficie di circa mq 263, oltre a parti comuni per scale, corridoio e ascensore per mq 48;

c) al piano secondo ulteriori 3 unità abitative destinate ad housing sociale (canone calmierato) per persone anziane, come le sottostanti, per complessiva superficie di circa mq 246, oltre a parti comuni per scale, corridoio e ascensore per mq 48;

c) n. 2 alloggi sviluppati tra piano terzo e sottotetto, per complessiva superficie lorda residenziale di circa mq 230 e vano scala per mq 58 al piano terzo; il sottotetto potrà costituire accessorio di una delle due unità, tramite collegamento funzionale interno, riservando alla scala comune un pozzo luce dalla copertura, della superficie di circa mq 6.

2) quello secondario, prospettante sulla pertinenza scoperta del complesso (e dunque su Via del Piave), è un blocco rettangolare, di proporzioni minori, disposto quasi ortogonalmente al precedente, della superficie di circa mq 380, con sviluppo di tre piani (compreso il sottotetto).

E' frutto di una riedificazione integrale, condotta nei primi anni '80, sulla scorta del progetto dell'arch. Mario Dal Mas con destinazione direzionale.

Parzialmente occupato in attualità per funzioni correlate all'Associazione Industriali, presenta pavimenti dei piani alla medesima quota dei corrispondenti in Palazzo "Alpago".

Risulta estraneo al presente intervento, mantenendo allo stato una propria autonomia funzionale anche se la soluzione progettuale considera espressamente potenziali interazioni di collegamento orizzontale e verticale con il corpo principale, in ottica di eventuale successiva integrazione.

Questo blocco potrebbe infatti essere in seguito trasformato, senza alcuna problematica particolare, in ulteriori 3 unità abitative e/o adibito a ulteriori spazi per servizi alla persona, accessibili internamente dal vano scala del corpo principale e serviti dallo stesso impianto elevatore comune.

A pagina successiva due riprese fotografiche di palazzo "Alpago".



scorcio da via San Lucano



scorcio da via del Piave

Questa breve rassegna si conclude rammentando che il complesso immobiliare in esame, per quanto dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della L. 01.06.1939 n. 1089, con decreto di vincolo del Ministero della Pubblica Istruzione 21.02.1962, come puntualizzato e documentato nella tavola D, è stato pesantemente trasformato e compromesso nelle sue originarie caratteristiche compositive e architettoniche, avendo subito la demolizione delle due scale interne principali originarie e di ogni solaio interpiano d'impianto, cui è seguita ricostruzione di una sola scala e degli orizzontamenti con struttura in c.a., oltre a parziale modifica della foronomia del fronte sud e al rifacimento della copertura, con sopralzo di circa 20 centimetri,

Belluno, 11 agosto 2016

I progettisti

per. ind. ed. Alberto Menegon

dott. arch. Sergio Sbardella

per. ind. ed. Giacomo Da Gioz