

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

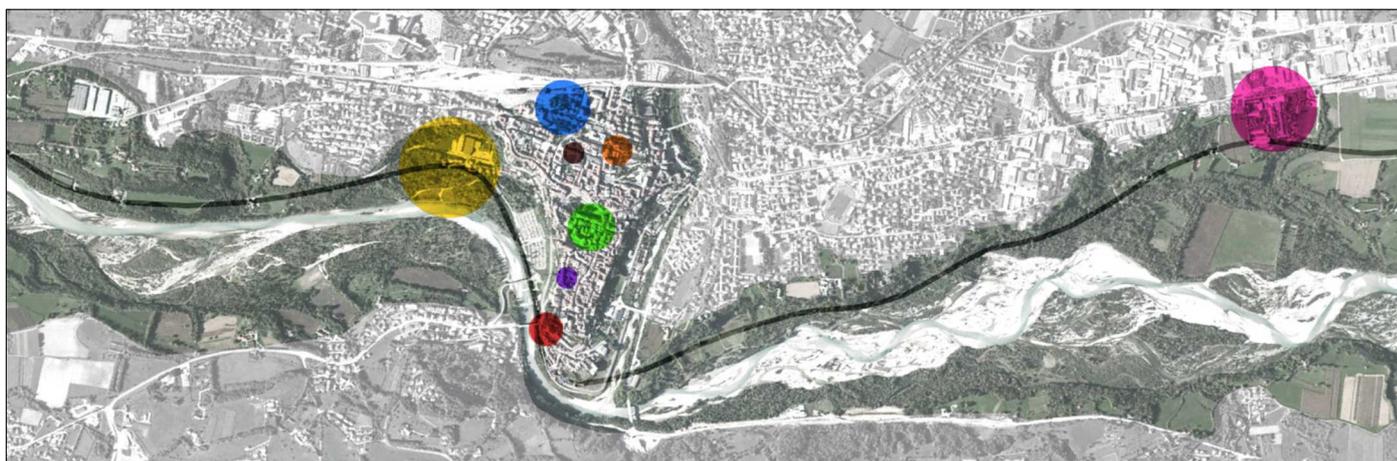
via Germania 7/14 - 35010 Vigonza (Pd)
tel. 049.7380542 e-mail info@archpiudue.com

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 TECNICA

ELABORATO

B

scala

data

11 agosto 2016

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

Il presente elaborato è volto ad illustrare lo spirito del progetto, dando conto delle scelte sottese alla proposta di restauro del 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 Alpagò" e "palazzo ex formazione".

Nel merito la Relazione attiene l'intervento puntuale preordinato al riuso di "palazzo Alpagò", inquadrandone le scelte progettuali e le relative tecniche di attuazione.

I riferimenti correlati alle finalità dell'iniziativa di Reviviscar S.r.L. concernenti "palazzo Alpagò" sono riportati alla tavola A (RELAZIONE ILLUSTRATIVA), mentre l'analisi storico/architettonica dello stabile trova spazio nella tavola D (STUDI DI INQUADRAMENTO PER LA CONOSCENZA DEL CONTESTO STORICO, AMBIENTALE E TOPOGRAFICO IN CUI E' INSERITA L'OPERA), elaborati ai cui contenuti, per quanto utile, si rinvia.

A) LE SCELTE PROGETTUALI SOTTESE AL RESTAURO DI PALAZZO ALPAGO

La proposta di riuso interessa un "edificio del XV secolo, ampiamente rimaneggiato, con elementi del XVI secolo e pesanti interventi successivi. Di particolare interesse il busto in pietra murato nel 1566 che raffigura con vesti orientali Andrea Alpagò (morto nel 1521), medico umanista bellunese che corresse il Canone medico di Avicenna traducendolo direttamente dall'arabo", come recita la targa di catalogazione apposta sulla fronte nord nel 2015 dal Rotary Club Belluno.

Suggerendo l'opportunità di una lettura del presente documento comparata all'esito del percorso storico offerto dalla menzionata tavola D (Studi del contesto), che scandisce puntualmente i ripetuti processi di trasformazione subiti dall'edificio nel tempo, l'odierna configurazione dei locali palesa un'evidente confusione e sovrapposizione dei percorsi-flussi direzionali, sia orizzontali che verticali, derivante dalla concatenazione dei locali e dall'assenza/eliminazione di corridoi; lo smistamento avviene dunque attraverso le stanze, pressoché totalmente intercomunicanti.

Il collegamento verticale è assicurato dall'unica scala baricentrica, interamente ricostruita in c.a. nel 1965 fino al sottotetto, in luogo della preesistente che giungeva solo fino al piano secondo.

L'intersecazione e stratificazione dei percorsi, manifestamente interferenti, trova schematizzazione nelle figure grafiche di pagina successiva.

Interessante il confronto con la simulazione grafica dei percorsi funzionali d'impianto, derivata mediante assemblaggio delle planimetrie catastali storiche, riportata alla tavola D.

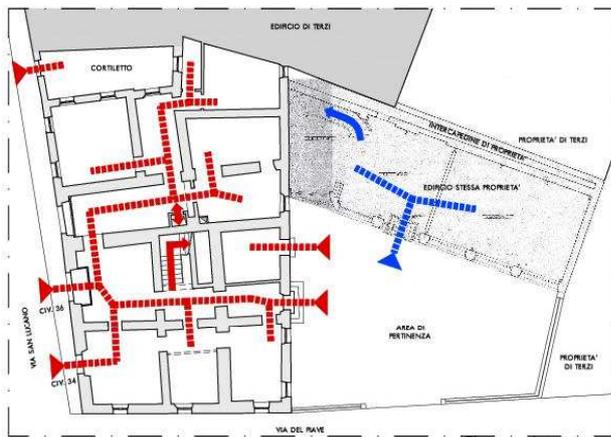
La promiscuità dei percorsi e le conseguenti inferenze funzionali, pur se a lungo tollerate hanno da sempre costituito una problematica in termini di flessibilità degli spazi, privacy ed efficienza gestionale, che ha costretto da ultimo Feinar S.r.L. a traslocare altrove, abbandonando recentemente la struttura.

Quanto alla scala esistente ed alle sue caratteristiche costruttive, si segnala (demandando maggiori dettagli alla tavola D) consistere in una ricostruzione in c.a. degli anni 1965, a foggia regolare, pressoché impermeabile agli spazi contigui e completamente cieca da terra a cielo (allo stato le è precluso ogni eventuale contributo diretto di luce ed aria naturale dai piani o dal tetto), con materiali semplici scarsamente lavorati; una tipica realizzazione da condominio degli anni 60/70, piuttosto priva di personalità ed alquanto avulsa dal contesto architettonico del palazzo.

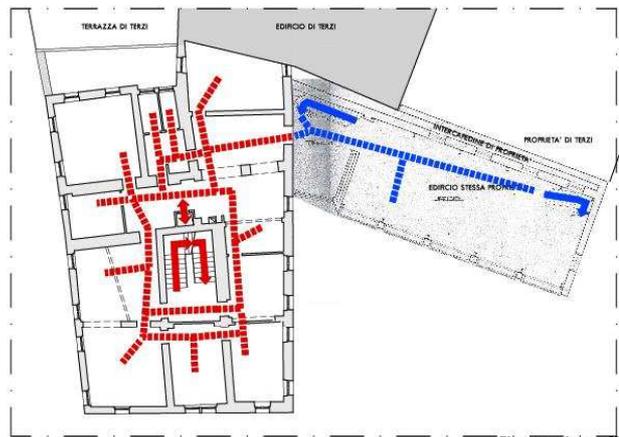
La trattazione ottimale delle componenti costruttive funzionali al tema degli accessi e transiti orizzontali/verticali si rivela, a parere dei progettisti, presupposto preminente nell'impostazione dell'intero progetto; tenuto conto infatti dell'intendimento di (ri)adibire lo stabile alla vocazione residenziale (primaria), si pone assoluta esigenza di una razionalizzazione dei percorsi interni per direttrici principali con riordino di spazi funzionali ad un sistema funzionale di collegamenti interni alle singole unità di piano.

A pagina successiva, la schematizzazione grafica del confuso contesto dei flussi di transito attuali.

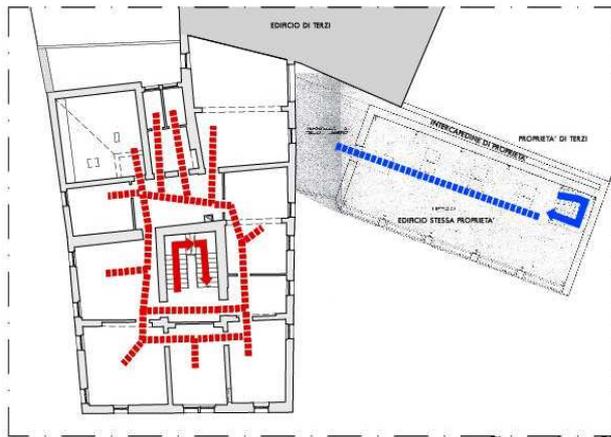
ODIerna CONFIGURAZIONE DEI PERCORSI/FLUSSI DIREZIONALI ORIZZONTALI E VERTICALI DEL COMPLESSO



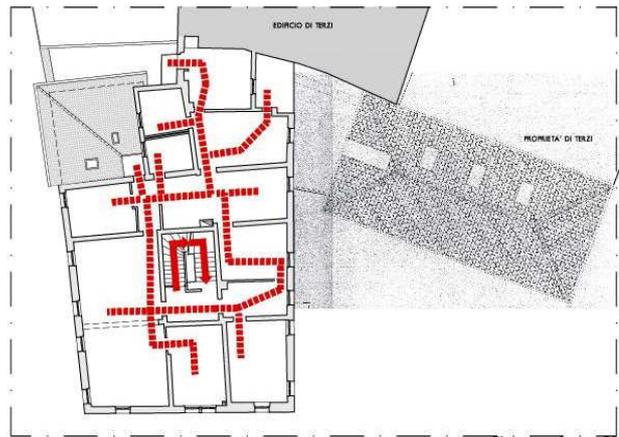
Pianta piano terra



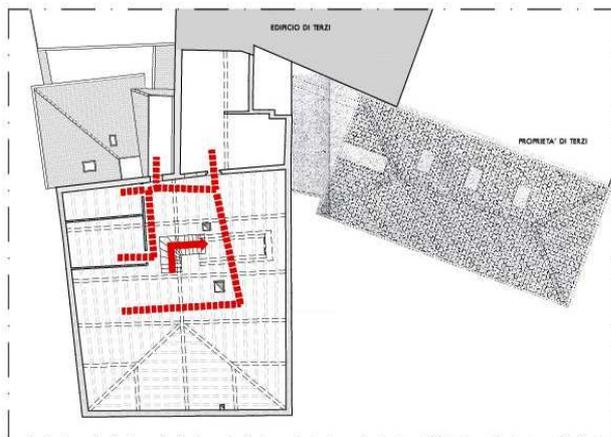
Pianta piano 1



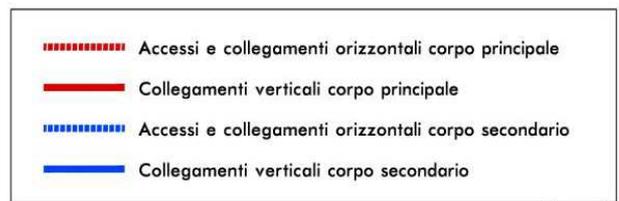
Pianta piano 2



Pianta piano 3



Pianta piano sottotetto



Legenda

A1) IL NODO DELLA SCALA E DELL'ASCENSORE

La prospettiva di riutilizzo dell'immobile ad uso residenziale in logica di social-housing dedicato a persone anziane con ridotta o impedita mobilità, impone oltretutto, con ogni evidenza, necessità di dotarlo di impianto elevatore, che, in ragione del numero degli alloggi (potenziali n. 11) e delle ragionevoli condizioni di salute degli occupanti, dovrebbe risultare certamente comodo: al punto da lasciare aperta l'ipotesi –da affrontare in sede di progettazione definitiva – di essere fruibile anche con lettiga.

Una ulteriore esigenza, aggiuntiva a quella (analogamente stringente) di assicurare disobbligo funzionale ad ogni alloggio ai piani – affatto conciliabile con gli spazi disponibili a lato della scala, in prossimità della zona di arrivo ai piani - ; le piante di rilievo consentono di cogliere chiaramente come l'attuale posizione della scala ed il senso di salita precludano tecnicamente ogni ragionevole eventualità di ricavo di corridoi laterali (accessibili dalle due porte esistenti) e di alloggiamento di un ascensore, agibile dai pianerottoli ai piani.

Con tali presupposti, il progetto considera a questo punto l'opportunità/necessità di riformulare l'articolazione dell'intera scala, entro il sedime attuale sancito dalla partizione dei muri laterali portanti e di quello testato ad est (in ossequio al posizionamento d'impianto del collegamento verticale), revisionandone leggermente la foggia (allo scopo di ricavarvi una tromba centrale) e ribaltandone il senso di salita, in termini opposti all'attuale, così da permettere di giungere ai piani in posizione centrale all'edificio.

La soluzione prefigurata parrebbe ragionevole (considerata la scarsa qualità e recente datazione del manufatto da sostituire -e dunque la plausibile assenza di motivi ostativi ricollegabili ad aspetti di valenza culturale, storica, architettonica ed ornamentale dell'edificio), in quanto idonea a superare ogni criticità esistente e/o preordinata, dipartendosi al piano terra per confluire ai vari piani in comodo slargo baricentrico ortogonale, idoneo a smistare agevolmente gli accessi alle previste singole unità di piano e funzionale a connettere anche eventuale ulteriore autonoma unità, ricavabile in seguito nel corpo secondario ai piani terra, primo e secondo. Non ravvisandosi necessaria una contiguità fisica tra ascensore e vano scala, la soluzione progettuale opta di collocare l'impianto ascensore in zona defilata, di cerniera tra i due blocchi, diversamente poco fruibile a residenza per scarsità di luce ed aria.

L'impostazione progettuale elaborata consentirebbe, in estrema sintesi:

a) di individuare l'ingresso principale all'edificio in corrispondenza nel terzo portone della fronte di via San Lucano (a partire da via Del Piave), riservando all'unità destinata a servizi alla persona (piano terra), duplicità di ingressi diretti dalla via (tramite i portoni ai civ. 34 e 36), utili nell'eventualità di sdoppiamento gestionale delle attività;

b) di destinare ad andito orizzontale un ampio spazio baricentrico, con asse trasversale al corpo principale, che:

- al piano terra -servito anche da ingresso secondario posteriore (accessibile ai disabili dalla corte)- immette alla nuova scala, agli accessori residenziali, all'ascensore e alla attigua superficie del corpo secondario;

- al piano primo disobbliga le abitazioni "B", "C" e "D", l'ascensore e l'attigua superficie del corpo secondario;

- al piano secondo disobbliga gli alloggi "E", "F" e "G". l'ascensore e l'attigua superficie del corpo secondario;

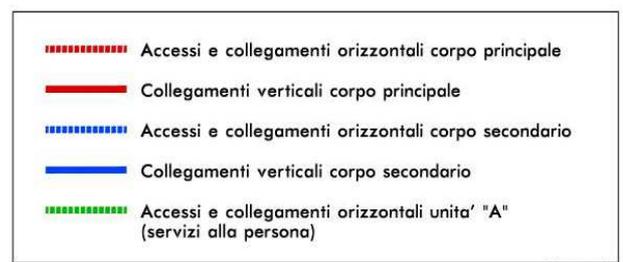
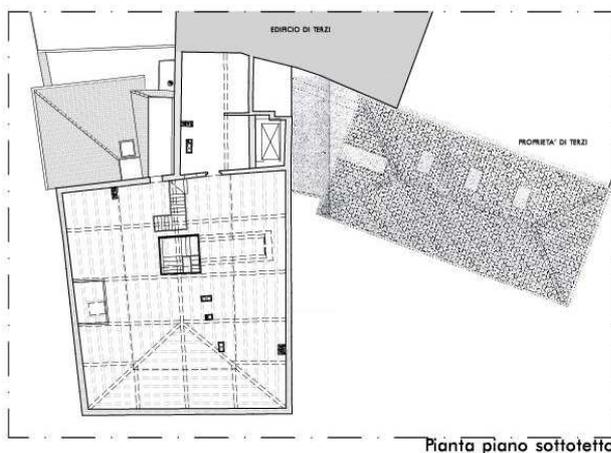
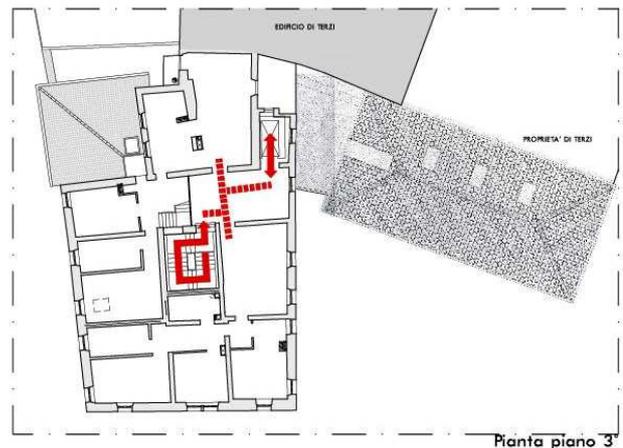
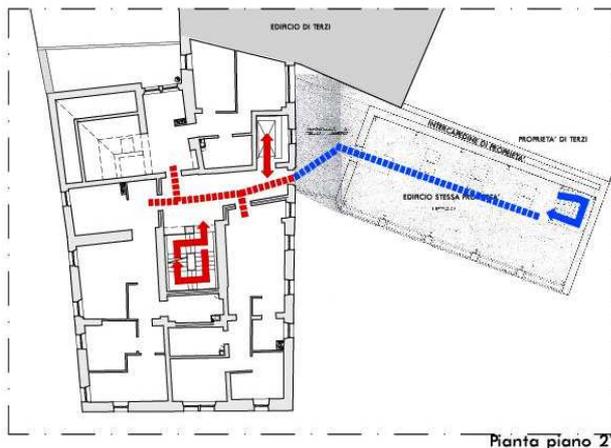
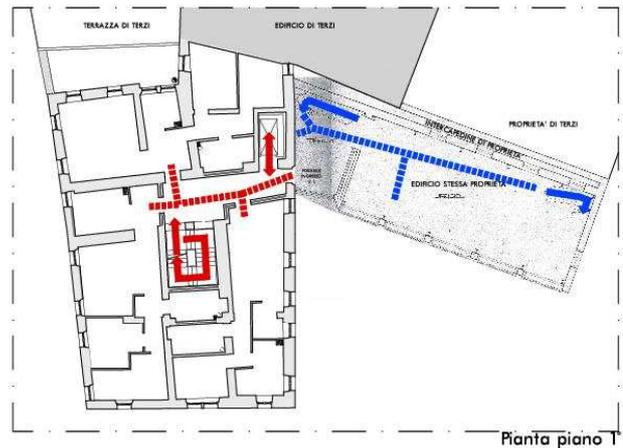
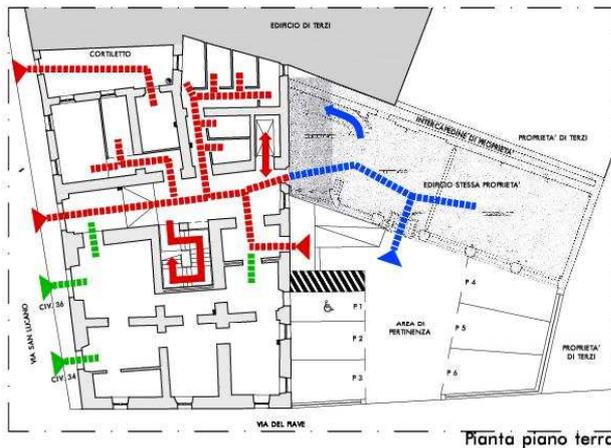
- al piano terzo disobbliga le abitazioni "H", "I" e l'ascensore, assumendo luce ed aria naturale dal foro di finestra sul lato sud.

La prefigurazione della distribuzione orizzontale e verticale conseguibile dalla proposta progettuale trova esplicitazione nella raffigurazione grafica di pagina seguente.

Nel ripensare la scala si è posta attenzione alla possibilità di contenere la percezione dei limiti spaziali ed estetici propri della compartimentazione odierna, favorendo possibilmente la sensazione di dilatazione degli spazi con un ideale dialogo funzionale delle aree contigue, a livelli anche diversi (apprezzabile in ottica residenziale); si è immaginato, per questo, di praticare due aperture verticali nella muratura est del vano scala odierno, in corrispondenza dei pianerottoli delle rampe, destinati a costituire portali di arrivo ai piani e ballatoi intercomunicanti.

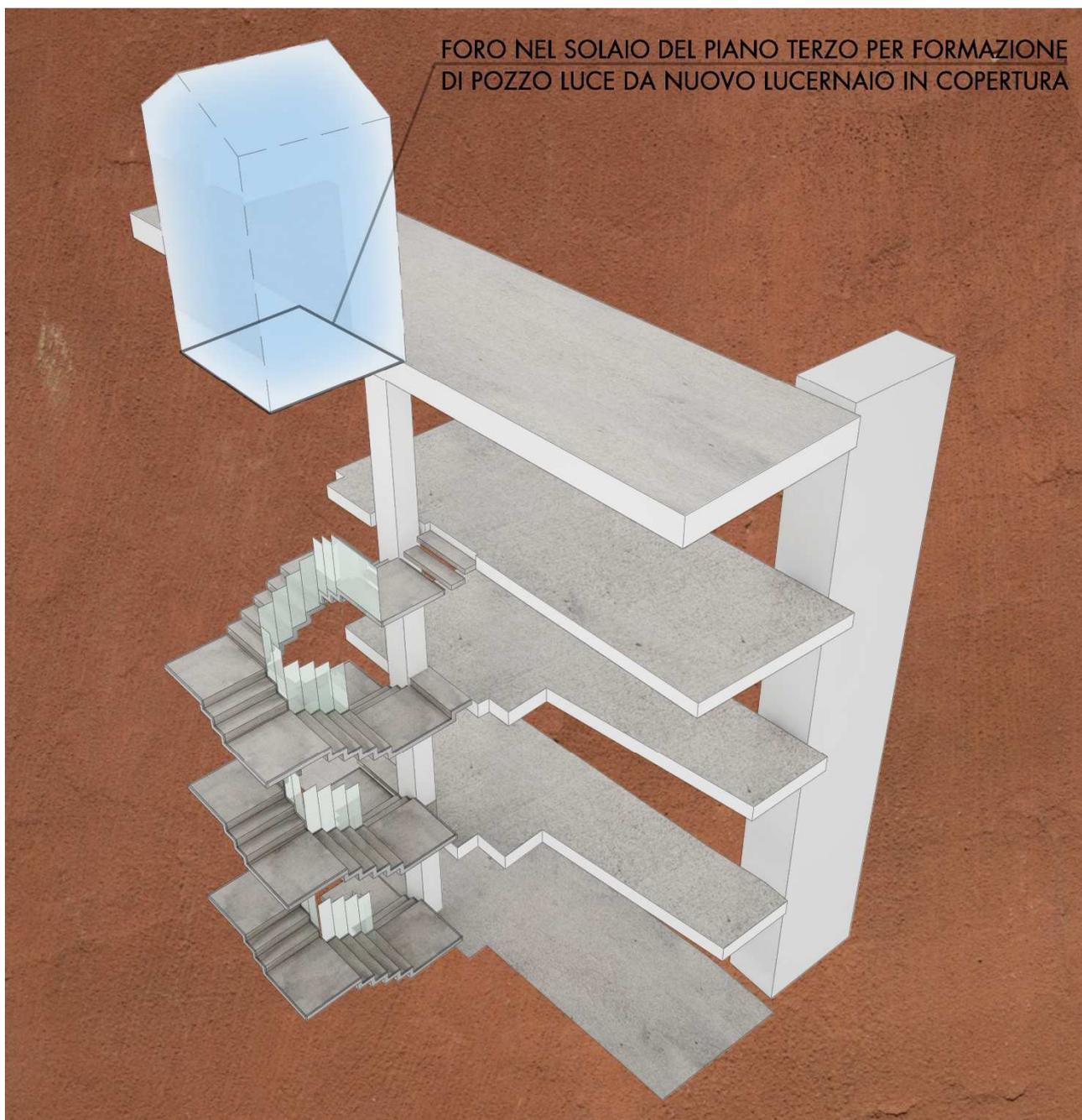
La scala, in questo caso, meriterebbe una foggia maggiormente connotata (in termini di materiali e di sistema costruttivo, divenendo in tal modo elemento percettivo caratteristico dell'intera riqualificazione), sviluppabile su quattro rampe intervallate da pianerottoli regolari formanti un pozzo luce centrale, in grado di proiettare in basso l'illuminazione naturale conseguibile tramite cavedio attraversante il sottotetto, dotato di lucernario vetrato in copertura.

CONFIGURAZIONE DI PROGETTO DEI PERCORSI/FLUSSI DIREZIONALI ORIZZONTALI E VERTICALI DEL COMPLESSO

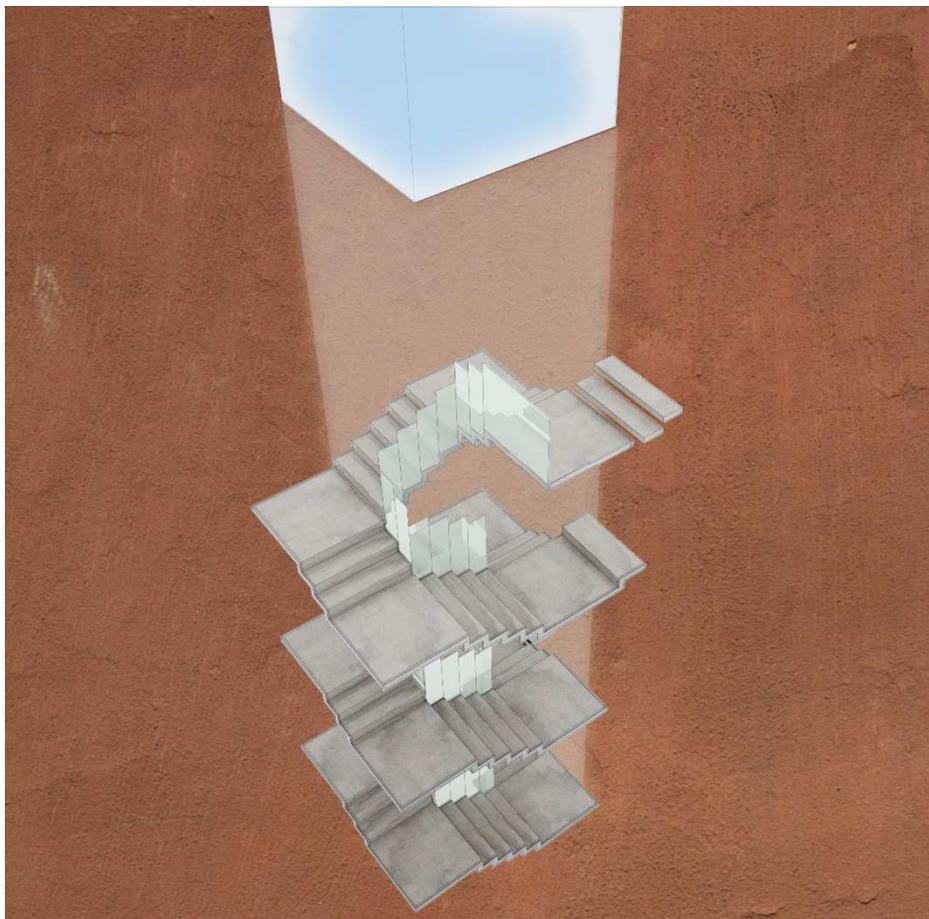


Sotto il profilo compositivo la foggia ed il sistema costruttivo della nuova scala dovrebbero facilitare una chiara lettura della contemporaneità dell'inserimento, aspetto rimarcabile ricorrendo al distacco del manufatto dalle murature d'ambito, all'utilizzo di forme lineari dei gradini e delle rampe, associato all'uso di materiali metallici (cosciali laterali in acciaio a vista o trattato effetto "corten") per l'intelaiatura, naturali (pietre locali tipo "Bianco di Cugnan" o "Castellavazzo a piano di sega") per la pavimentazione, vetro o elementi grigliati metallici piuttosto sottili e trasparenti per i parapetti.

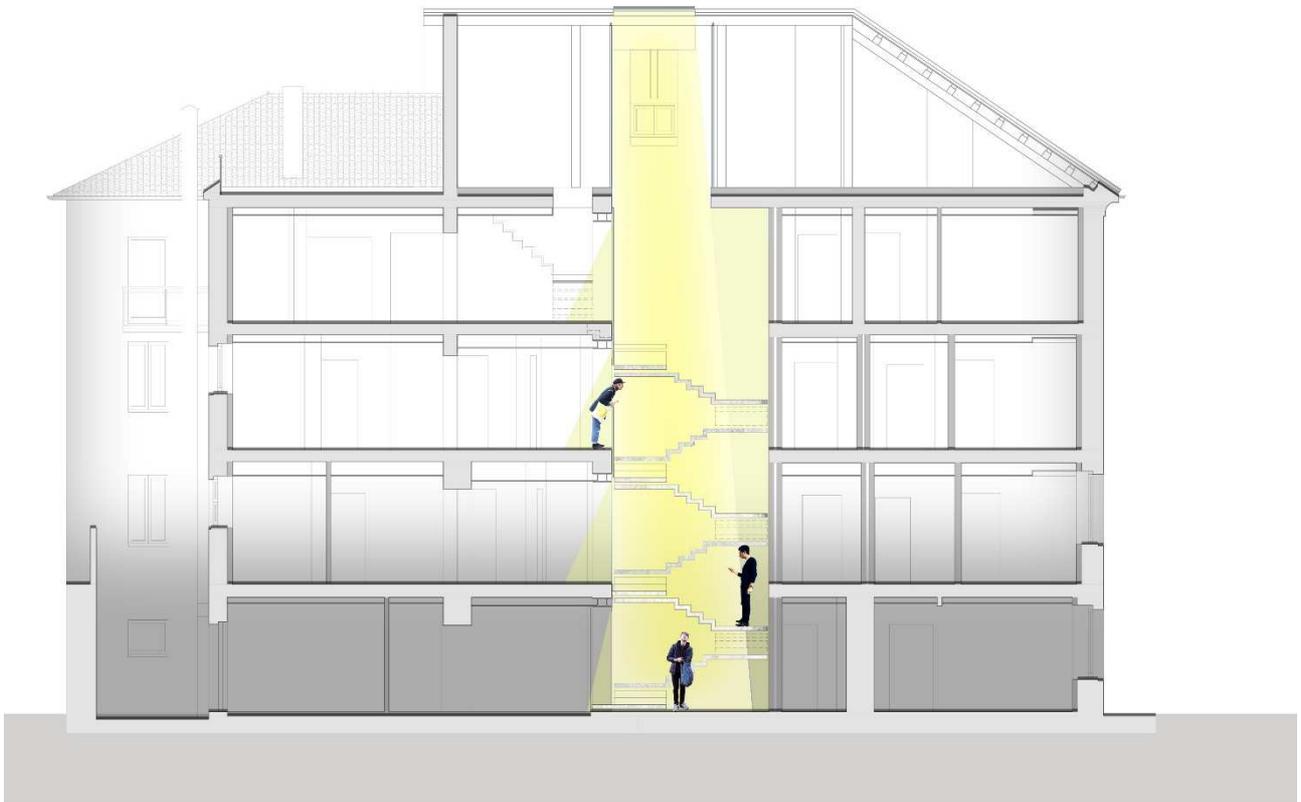
Taluni degli spunti immaginati trovano raffigurazione di seguito, quali meri bozzetti e nelle simulazioni grafiche rese nella tavola E5.



FORO NEL SOLAIO DEL PIANO TERZO PER FORMAZIONE
DI POZZO LUCE DA NUOVO LUCERNAIO IN COPERTURA



Indubbio effetto favorevole, sotto il profilo pratico e scenografico, conseguirà -durante il giorno- dalla proiezione a terra della luce naturale fornita dal pozzo luce sommitale, mentre la sera l'immissione luminosa potrebbe ottenersi mediante cascata di luce artificiale prodotta da una serie di tubi sospesi a led, di altezza variabile.



A2) L'ORGANIZZAZIONE DELLE UNITA' RESIDENZIALI AI PIANI

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 -in ragione dell'ipotesi di soluzione avanzata per il riordino funzionale dei percorsi interni, orizzontali e verticali, connessa alla revisione della scala e all'ubicazione dell'impianto ascensore nei termini sopra illustrati- 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.

A3) L'IMPOSTAZIONE PROGETTUALE DELLE UNITA' RESIDENZIALI

Qualche breve informazione sulla conformazione degli alloggi in progetto, di tipo molto semplice, caratterizzata da un taglio di superfici sull'ordine degli 85 metri quadrati circa, ottimali per l'abitazione di una/due persone; oltre al residente (prevedibilmente solo) potrebbe ricorrere l'opportunità della presenza di altra persona (un parente, una badante, ecc.). Circostanza che induce a ritenere utili due camere, non necessariamente ampie (dovendo ospitare ciascuna un letto ad una piazza e mezzo, non doppio).

Per il resto gli spazi disponibili vengono adibiti ad ingresso, zona giorno con angolo cottura comunicante, un corridoio, ampio servizio igienico (che ove eventualmente privo di finestre viene dotato di tunnel solare per l'illuminazione naturale dal tetto: vedasi dettagli alla tavola E5, oltre ovviamente ad impianto di aspirazione forzata).

Le porte sono pensate di dimensioni superiori agli standard usuali, per facilitarne la comodità di attraversamento con ausili ortopedici; naturalmente la disciplina relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche troverà applicazione con soluzioni mirate e contestualizzate all'iniziativa all'esame.

Nel rinviare per ulteriori informazioni alla consultazione della tavola progettuale E3, nelle pagine successive si riportano alcune simulazioni grafiche delle unità in progetto.

A4) LE QUESTIONI STRUTTURALI

Ferma restando l'evidente necessità di condurre un successivo approfondito esame delle condizioni statiche generali del complesso, si annota che entrambi i corpi di fabbrica che compongono il palazzo sono stati rimaneggiati nel tempo, con interventi a valenza anche strutturale, funzionale alla trasformazione/riedificazione ad uso uffici.

Il blocco principale presenta infatti orizzontamenti e scala in c.a. costruiti nel 1965 le cui strutture sono state debitamente calcolate e successivamente collaudate; la copertura permane in legno con sistema di capriate che il progetto prevede di conservare.

Il corpo secondario è stato addirittura integralmente demolito e ricostruito nei primi anni '80 con intelaiatura portante in ferro, solai e tetto in c.a.

Ciò depone a favore della verosimile adeguatezza delle componenti strutturali del complesso, da indagare comunque all'atto della progettazione definitiva anche mediante saggi e riscontri rispetto ai calcoli e progetti dell'epoca; a favore di sicurezza, in fase preliminare, pare comunque di poter considerare come il sovraccarico normativo afferente la destinazione residenziale in progetto (200 kg/mq) risulti sensibilmente inferiore a quello caratteristico della destinazione ad ufficio (350 kg/mq) verosimilmente assunto a suo tempo.

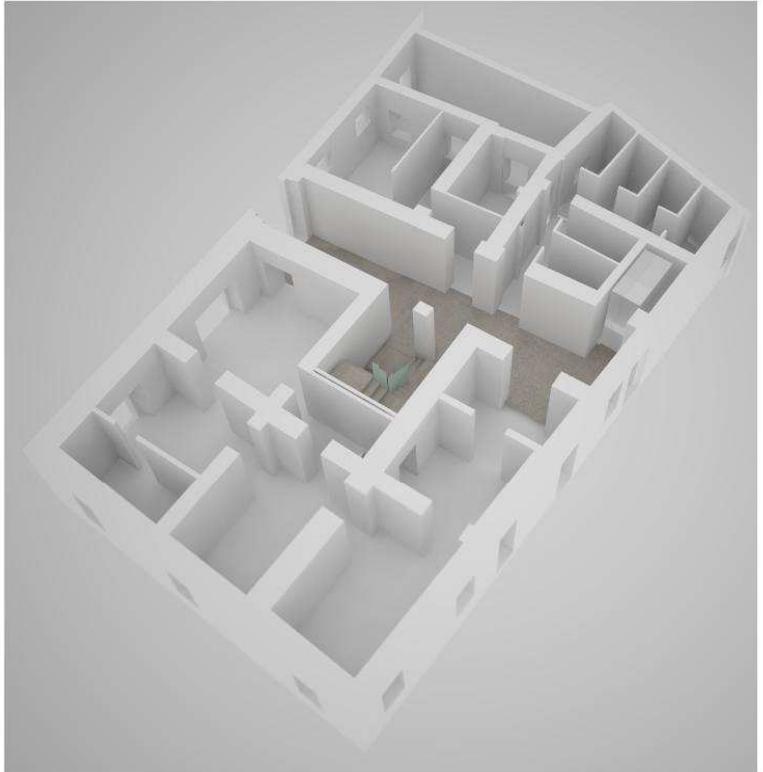
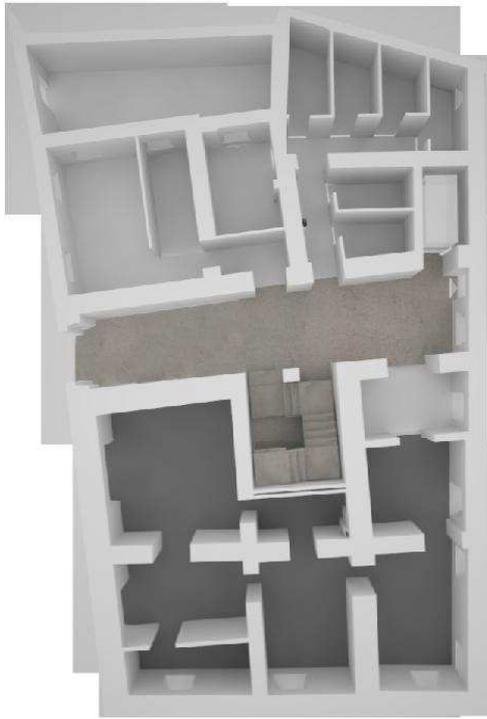
Va da se che il rifacimento della scala e l'inserimento dell'ascensore, unitamente alle previste limitate modifiche ai muri portanti, implicheranno l'esigenza di consolidamento localizzati e di rinforzi puntuali, gestibili ordinariamente con strutture metalliche (architravi e collegamenti, cerchiature di fori, piastre e connettori, tiranti ecc.) proprie della tecnica del restauro.

A5) LE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E FINITURE

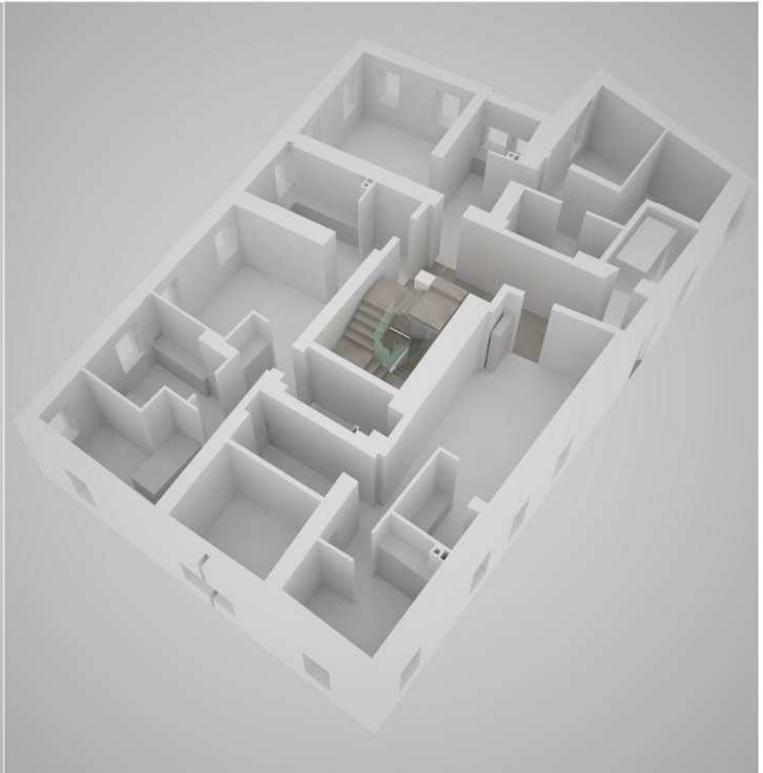
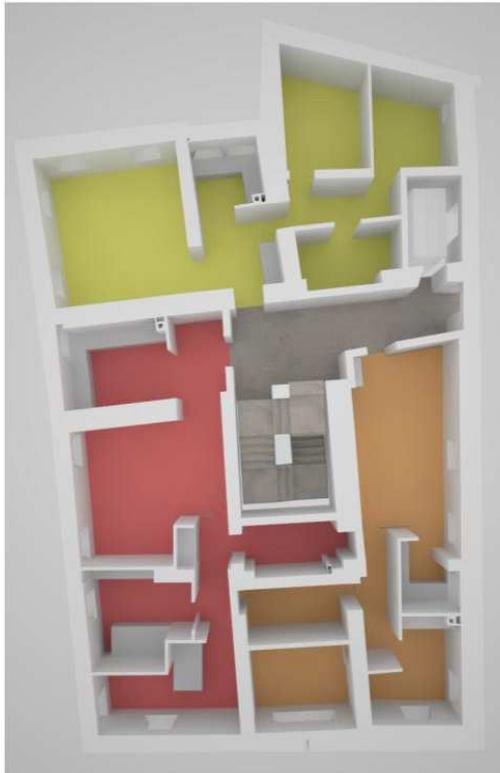
La portata dell'intervento presupporrà il rifacimento di tutti gli impianti tecnologici, a cominciare dalle colonne di scarico (separate per acque nere e separate), relativi pozzetti di ispezione e chiarificazione (condensagrassi) che confluiranno in rispettivi allacci alle reti dei sottoservizi; analogamente, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento estivo di tipo centralizzato, alimentato a gas metano, ottenibile da pannelli modulari sospesi a soffitto delle singole unità, regolabili autonomamente, l'impianto idrico ed elettrico.

I materiali e le finiture interne alle unità saranno di buona qualità ed uso pratico.

VISUALIZZAZIONE TRIDIMENSIONALE DELLE UNITA' AL PIANO TERRA



VISUALIZZAZIONE TRIDIMENSIONALE DELLE UNITA' AL PIANO 1°



VISUALIZZAZIONE TRIDIMENSIONALE DELLE UNITA' AL PIANO 2°



VISUALIZZAZIONE TRIDIMENSIONALE DELLE UNITA' AL PIANO 3°



A6) GLI ESTERNI

Gli esterni, come testimonia il rilievo fotografico, versano generalmente in buone condizioni manutentive; associata all'intervento in programma vi sarà certamente la sostituzione degli infissi, il ripasso del manto di copertura in occasione dell'installazione dei nuovi camini, della posa del lucernario del pozzo luce scala, del previsto velux e dei tunnel solari.

A parte queste modestissime innovazioni dunque, i prospetti conserveranno le odierne sembianze e finiture.

B) LE SOLUZIONI TECNICHE PER IL SISTEMA COSTRUTTIVO.

Le metodologie d'intervento pianificate in fase preliminare puntano a risolvere le usuali problematiche correlate all'aggravio dei carichi e alla compromissione dell'esistente, ricorrendo alla tipologia costruttiva cd. "a secco", poco invasiva e certamente più flessibile rispetto alle tecniche tradizionali, oltre che di minor peso e di ideale reversibilità.

L'intervento, affrontati i circoscritti interventi strutturali riconducibili alle previste limitate modifiche delle componenti portanti dell'edificio come accennato precedentemente, prevede di mantenere invariate le quote degli orizzontamenti esistenti; ciò per evitare di innescare problematiche correlate a modifiche di quota dei davanzali delle finestre e delle soglie delle porte, sia per evitare innalzamenti delle architravi dei fori nelle murature portanti di spina, che presentano altezze utili di passaggio piuttosto contenute (ml. 2.05-2.10-2.15).

Il tema energetico potrà essere risolto realizzando:

- contropareti di placcaggio interne alle murature perimetrali, formate da struttura in cartongesso debitamente coibentata con spazio retrostante disponibile per la distribuzione impiantistica; il che permetterà di evitare lesioni delle murature con tracce di vario tipo;

- controsoffitti sospesi ad orditure metalliche poggianti sui muri portanti, provvisti di pannelli isolanti con integrato impianto radiante/raffrescante a soffitto e finitura a gesso cartonato, al di sopra dei quali potrà correre tutta l'impiantistica elettrica da calare poi nelle contropareti di placcaggio perimetrali, ovvero nelle pareti interne in cartongesso coibentate.

Il tema acustico sarà risolto con applicazione di materiali fonoisolanti e fonoimpedenti fissati a soffitto dei solai esistenti, superiormente alla controsoffittatura impiantistica integrata.

I pavimenti verranno sostituiti previa rimozione degli esistenti e ripresa di idonea caldana.

Ulteriori ragguagli possono desumersi dalla schematizzazione grafica fornita alla tavola E5.

Il progetto persegue l'obiettivo di una classificazione di tutte le unità immobiliari, quantomeno in classe energetica B.

Belluno, 11 agosto 2016

I progettisti

per. ind. ed. Alberto Menegon

dott. arch. Sergio Sbardella

per. ind. ed. Giacomo Da Gioz