

ENTE PROPONENTE

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



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

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

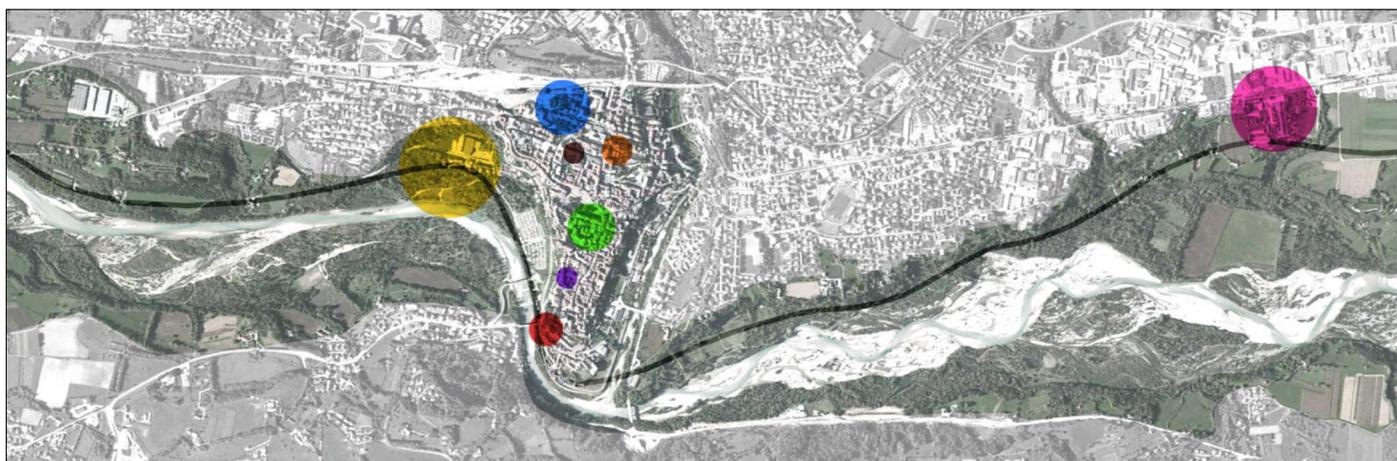
via Germania 7/14 - 35010 Vigonza (Pd)
tel. 049.7380542 e-mail info@archipiudue.com

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

**STUDIO DI PREFATTIBILITA'
AMBIENTALE**

ELABORATO

C

scala

data

11 agosto 2016

STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

PREMESSA

L'intervento si inserisce nell'ottica di un progetto per la Riqualificazione Urbana di Belluno Capoluogo che ha l'obiettivo di frenare lo spopolamento della città favorendo il recupero delle aree urbane non più utilizzate. Il tema della rigenerazione urbana rappresenta ormai da diversi anni non più solo uno spunto per indagare nuove tematiche progettuali, ma una vera e propria necessità dal punto di vista urbano e sociale in grado di cambiare il modo di abitare e di vivere la città in relazione ai continui cambiamenti a cui è sottoposta la civiltà contemporanea. Il continuo aumento della popolazione e la riduzione delle risorse ha spinto le comunità a cercare nuovi luoghi da convertire e ripensare allo scopo di frenare il forte consumo di territorio e trovare nuove soluzioni abitative che rispondano alle nuove esigenze della società. Il processo innescato da questo modo nuovo di intendere la città non coinvolge solo i singoli edifici, ma interessa la riqualificazione di intere aree urbane, la viabilità, i luoghi della socialità e non per ultimo favorisce una tutela del territorio limitando lo sfruttamento delle aree urbane periferiche. Il progetto di rigenerazione urbana promosso svolgerebbe un ruolo di primaria importanza dal punto di vista sociale per la tutela della salute dei cittadini e ambientale per l'attenzione all'utilizzo del territorio.

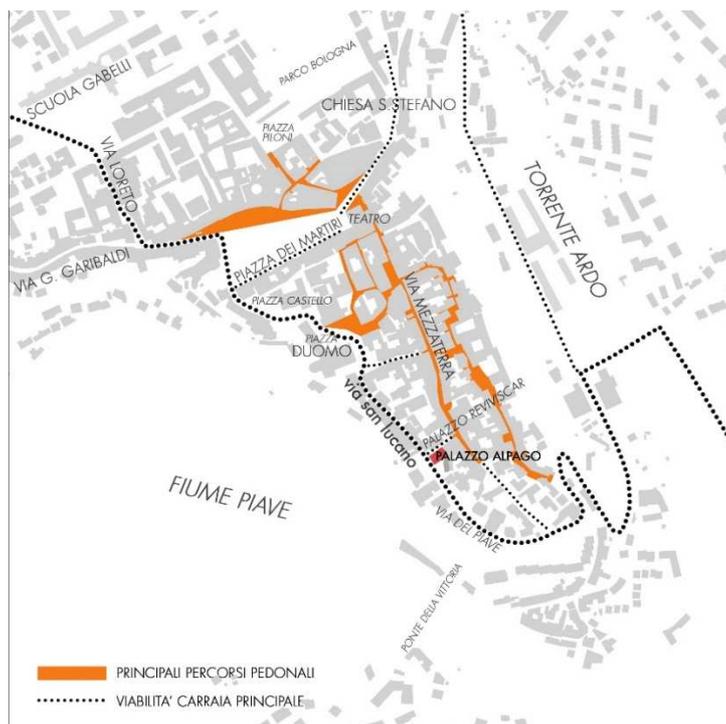
IL CONTESTO

Il contesto è quello del centro storico di Belluno in una delle aree più antiche della città lungo via San Lucano che scende da piazza Duomo in direzione Borgo Piave.

Dal punto di vista insediativo la tipologia è quella tipica delle zone del centro città caratterizzata, sul lato che affaccia sul fiume Piave, da una serie di palazzi a cortina edilizia con altezze comprese tra i tre e i quattro piani, e sul lato opposto da un fronte strada, su via San Lucano, più frastagliato, con una serie di accessi ai giardini interni dell'isolato e con l'arretramento del fronte in corrispondenza dell'allargamento di piazza San Lucano.

A sottolineare l'importanza storico-artistica dell'area sono una serie di palazzi di una certa valenza architettonica che si innestano sull'asse di via San Lucano, tra questi Palazzo Campelli, la cui facciata è frutto di una ricomposizione settecentesca di più edifici e che ospita attualmente la residenza del Vescovo della Diocesi, Palazzo Doglioni-Dal Mas risalente alla metà del XVIII secolo sede dell'Unione Industriali della provincia di Belluno e Palazzo Reviviscar datato XV secolo anch'esso attualmente sede dell'Unione Industriali.

Di seguito estratto planimetrico della zona.



OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

L'intervento si propone da un lato di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso un processo di rigenerazione urbana che permette di valorizzare e riutilizzare parti del tessuto cittadino ormai in disuso, dall'altro tentare di dare risposta ad un nuovo modo di vivere generato dalle profonde trasformazioni che hanno interessato la società nel XXI secolo.

La visione finale dell'intero processo non è quella di proporre un progetto statico e isolato, ma al contrario, quella di ricostruire il tessuto urbano creando una rete di luoghi e di servizi a favore della società e in grado di ridare vita al centro storico di Belluno, contrastando, di conseguenza, lo sfruttamento del territorio tipico della città diffusa generato da un tipo di progettazione estensiva e improntata sul decentramento dei servizi.

IN MERITO A PALAZZO "ALPAGO"

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

1) quello principale, affacciato 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 base all'ipotesi di soluzione avanzata per il riordino funzionale dei percorsi interni, orizzontali e verticali, connessa al rifacimento della scala - che si è documentato consistere già in una realizzazione ex novo in c.a. risalente al 1965, e dunque non presenta alcuna valenza di carattere culturale o storico/architettonico (al riguardo valgono i contenuti delle tavole progettuali "A", "B" e "D")- e correlata ubicazione dell'impianto ascensore - 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;

d) 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, prospiciente 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.

Le unità proposte sono pensate come abitazioni a canone ridotto per categorie sociali deboli e/o disagiate, nel caso individuate in singoli soggetti anziani autosufficienti (o con handicap motori) con eventuale necessità di assistenza saltuaria o continuata: tale pronostico suggerisce la previsione di alloggi di metratura abbastanza contenuta, provvisti peraltro almeno di due camerette.

Il progetto non comporta alcuna ricaduta negativa dal punto di vista ambientale in quanto si propone di intervenire su un fabbricato esistente recuperandone la originaria destinazione residenziale, peraltro pienamente compatibile con l'attuale configurazione ad uffici.

Interviene su di un edificio che non viene modificato nel suo aspetto esteriore (salvo i nuovi camini e due lucernari in copertura) e nella sua dimensione, già dotato dei servizi e delle infrastrutture necessarie al suo utilizzo, senza interferire in alcun modo sul contesto nel quale si inserisce, se non sotto l'aspetto della fruizione del tutto congruente con il contesto del centro città, ed anzi prodromico ad una rivitalizzazione dello stesso sotto il profilo sociale, con ricaduta positiva nel tessuto storico.

Non sono pertinenti all'intervento eventuali richieste di adozione di misure di adattamento e di tutela particolari proprio perché sotto il profilo ambientale e paesaggistico l'intervento non ha alcun rilievo.

Nel rammentare che il complesso immobiliare in esame, è stato 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, si puntualizza come lo stesso sia stato ripetutamente trasformato e pesantemente compromesso nelle sue originarie componenti architettoniche, avendo subito la demolizione delle due scale interne principali originali e di tutti gli antichi solaio interpiano, cui è seguita ricostruzione di una sola scala e degli orizzontamenti, con struttura in c.a., ed il rifacimento/sopralzo della copertura.

In concreto, le componenti che conservano, peraltro solo parzialmente, la pregevole connotazione d'impianto risultano essere i prospetti di facciata e la copertura.

Si ritiene che la proposta progettuale, adeguatamente motivata nelle soluzioni tecniche e nelle modalità operative d'intervento e suffragata dalle risultanze della ricostruzione storica documentata riguardo la sequenza di trasformazioni apportate all'organismo architettonico (vedi tavola D), si profili rispettosa e congruente delle prescrizioni operative puntuali legate al grado di tutela assegnato dal PRG (vedasi estratti cartografici e prescrizioni attuative di seguito riportati) sulla scorta delle considerazioni espresse nella dichiarazione di conformità urbanistica dell'intervento allegata, e congruente con i valori protetti riconducibili alle componenti residue di interesse particolarmente importante, connessi al vincolo puntuale ex L.1089/1939. A ulteriore corredo si producono cartografie dei vincoli di PRG gravanti sull'area ove insiste palazzo "Alpago".



2a - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui al punto a); gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; qualora attraverso ampia documentazione di dettaglio l'analisi di cui al punto a) evidenzi, su parti più o meno estese di fabbricato, elementi di incongruenza tra le caratteristiche oggettive rilevate ed il grado di protezione assegnato, possono essere ammesse, limitatamente a tali parti, modalità di intervento diverse dal presente grado, previo parere favorevole dei Servizi Urbanistica Edilizia;
- c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina, non operando, in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1 – lettere D) ultimo periodo – del D.P.R. 06.06.2001, n° 380; qualora sia stato alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture;
- d) non sono modificabili i solai, le scale principali, l'orditura del tetto, salvo i casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche; è consentito il rifacimento delle parti deteriorate secondo i disposti del punto b); il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate; non sono ammessi nuovi abbaini, altre sovrastrutture o terrazze; è ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario non operando in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380, riferito alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- g) ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; non è ammessa l'apertura di nuovi fori; ove non sia possibile rispettare i parametri regolamentari di altezza minima, illuminamento e ventilazione dei locali abitabili, se non sconvolgendo pesantemente la tipologia architettonica, sono ammesse deroghe ai sopra richiamati parametri, previo parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'autorità sanitaria;
- h) negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) non è ammesso alcun aumento di volume.



VINCOLI

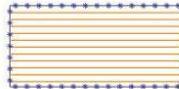
scala 1:10'000



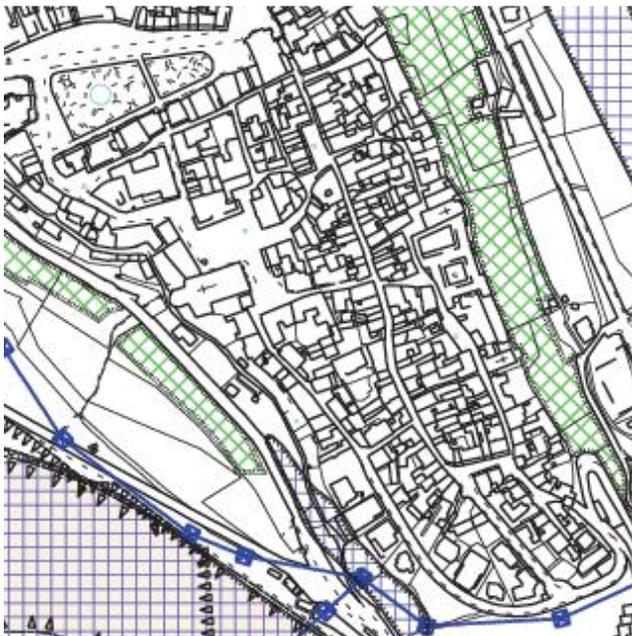
D.Lgs. 490/99 ex L. 29.6.'39 n. 1497



D.Lgs. 490/99 ex L. 1.6.'39 n. 1089
(principali immobili vincolati con decreto)

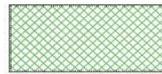


D.Lgs. 490/99 ex L. 8.8.'85 n. 431
fascia di rispetto corsi d'acqua
zone ad altitudine superiore ai 1600 m slm

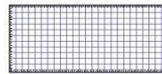


VINCOLI

scala 1:10'000



Paesaggistico



Zone con massima penalita'
ai fini edificatori



Idrogeologico e forestale



Riserva naturale monte Faverghera

Belluno, 11 agosto 2016

I progettisti

per. ind. ed. Alberto Menegon

dott. arch. Sergio Sbardella

per. ind. ed. Giacomo Da Gioz