

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

Archpiùdue architetti associati
Paolo Miotto, Mauro Sarti

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

Progetto per la Riqualficazione 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 riqualficazione 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 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

PROGETTISTA Arch. Alberto Lazzaretti
LProgetti

via Catullo n.6, 32100 Belluno (BL)
tel. 04377427116 e-mail: info@lprogetti.it
alberto.lazzaretti@archiworldpec.it

TITOLO
RELAZIONE TECNICA



ELABORATO

B

scala

data

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 Alpago" e "palazzo ex formazione".

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

I riferimenti correlati alle finalità dell'iniziativa di Reviviscar S.r.L. concernenti "palazzo Alpago" 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.

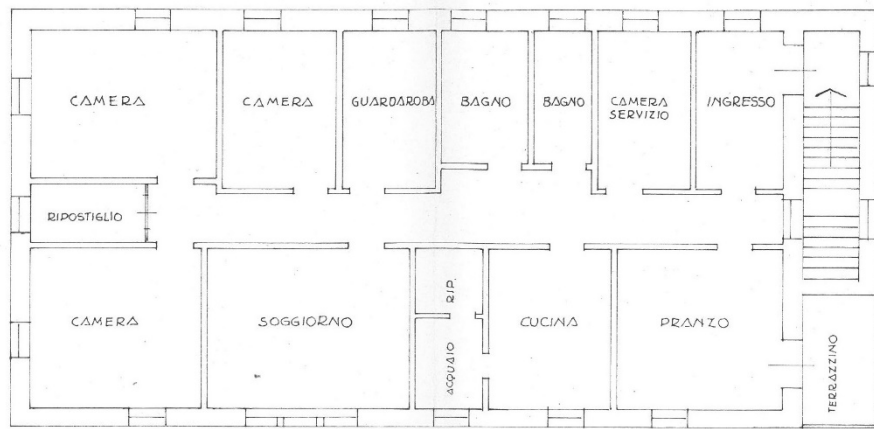
A) LE SCELTE PROGETTUALI SOTTESE ALLA RISTRUTTURAZIONE DEL PALAZZO "EX FORMAZIONE"

La proposta di riuso interessa un edificio che risale nella sua prima impostazione al quattordicesimo secolo. In anni che si possono ricondurre al primo Novecento il fabbricato è stato sopraelevato ricavando il piano su cui oggi si propone di intervenire con un cambio di destinazione d'uso da uffici a residenza ripristinando di fatto la condizione originaria.

Il fabbricato una volta sopraelevato doveva configurarsi come di seguito rappresentato:

TAVOLA DELLO STATO ATTUALE

PRIMO PIANO
1:100

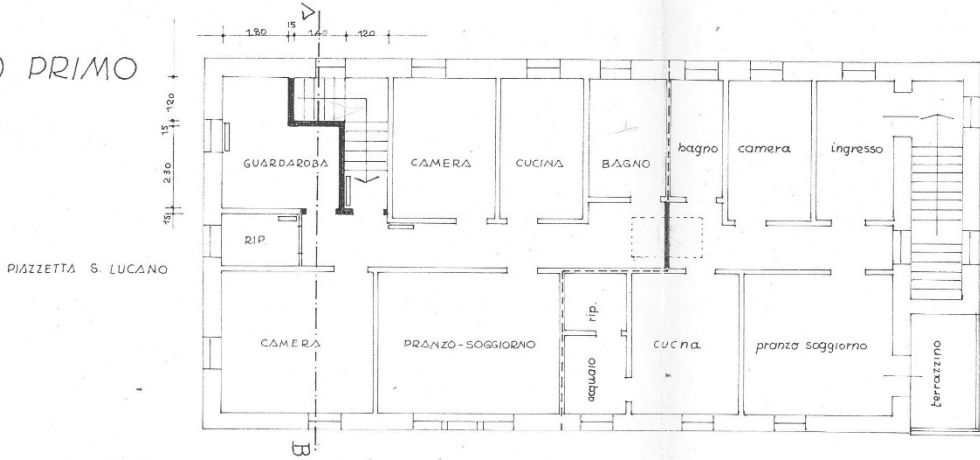


Si vede che la destinazione originaria era quella residenziale, veniva disegnato un unico appartamento. Data l'estensione molto importante dell'appartamento nel 1963 veniva progettato ed approvato un progetto che prevedeva di disegnare due alloggi e quindi proponeva di realizzare una seconda scala per consentire al secondo appartamento di accedervi dal piano terra in modo indipendente.

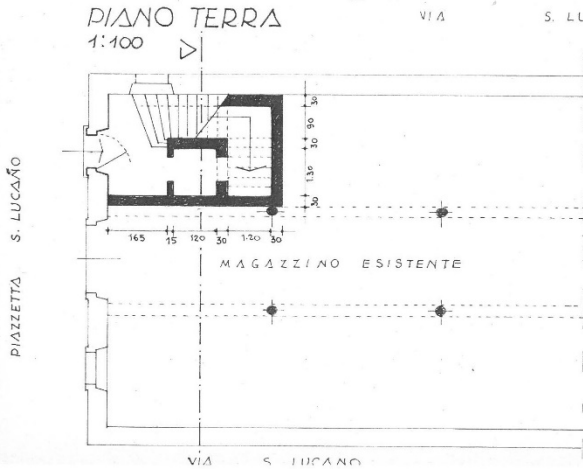
Di seguito l'intervento:

TAVOLA DI PROGETTO

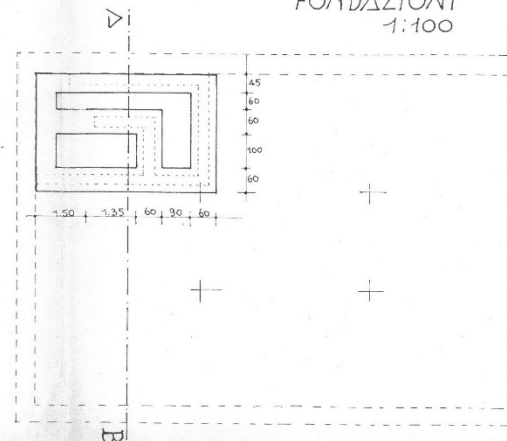
PIAZZETTA S. LUCANO
100



PIANO TERRA
1:100

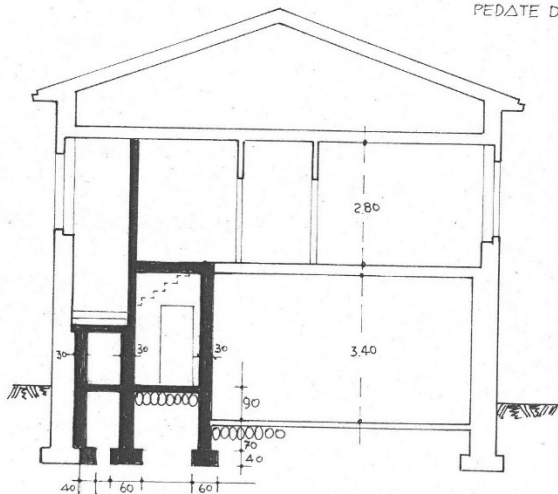


FONDAZIONI
1:100



SEZIONE A-B - 1:100

SCALA Δ. DA CM 17 # 17
PEDATE DA CM. 28

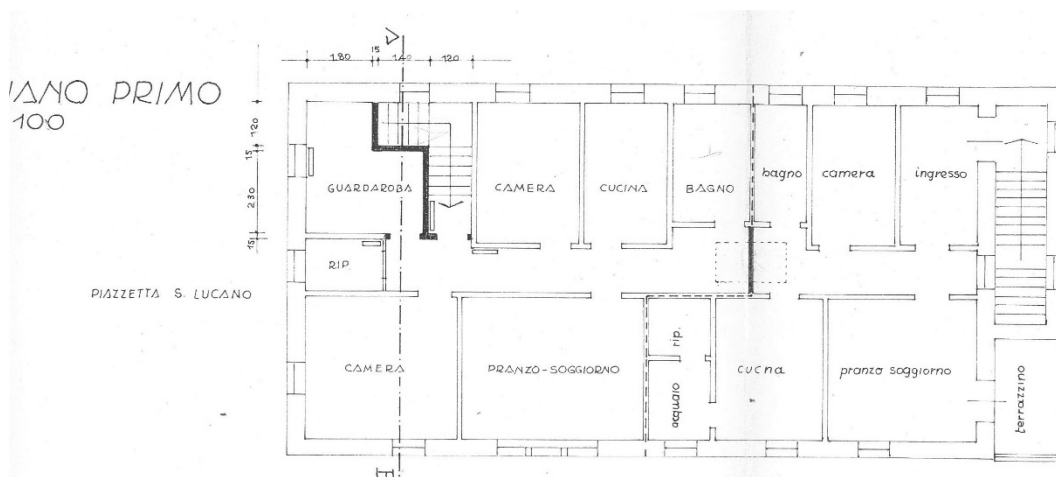


Nel 1997 l'arch. Vedana curava un restauro del Palazzo per conto della proprietà che allora era l'Unione Artigiani Cooperativa Artigiana di Garanzia della Provincia di Belluno. Allo momento della redazione del progetto gli ambienti del piano primo erano già utilizzati come uffici e come tali sono poi passati alla nuova proprietà (Reviviscar srl).

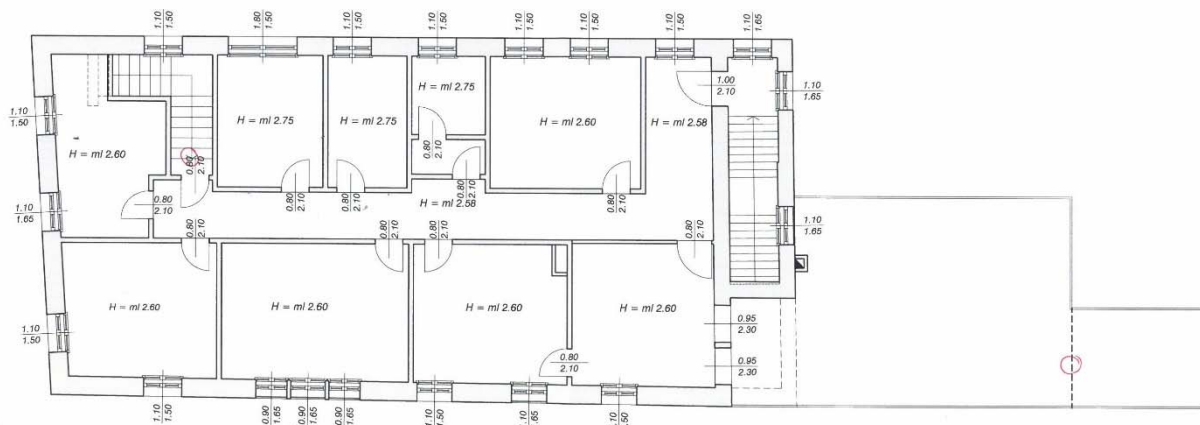
È da subito chiaro come in un certo momento storico si potesse immaginare che il centro fosse appannaggio degli studi e delle professioni al punto da suggerire cambi di destinazione d'uso da residenziali ad altro, mentre oggi si mostra opportuno recuperare la destinazione originaria con risvolti positivi per il contesto particolare e per la città in generale come illustrato un po' in tutta la documentazione che compone il presente progetto.

L'odierna disposizione dei locali è funzionale alla destinazione ufficio: si tratta infatti di un corridoio lungo che separa uffici a destra ed uffici a sinistra dello stesso. Sono ben riconoscibili gli ambienti degli appartamenti che sono stati riuniti attraverso la demolizione della parete divisoria:

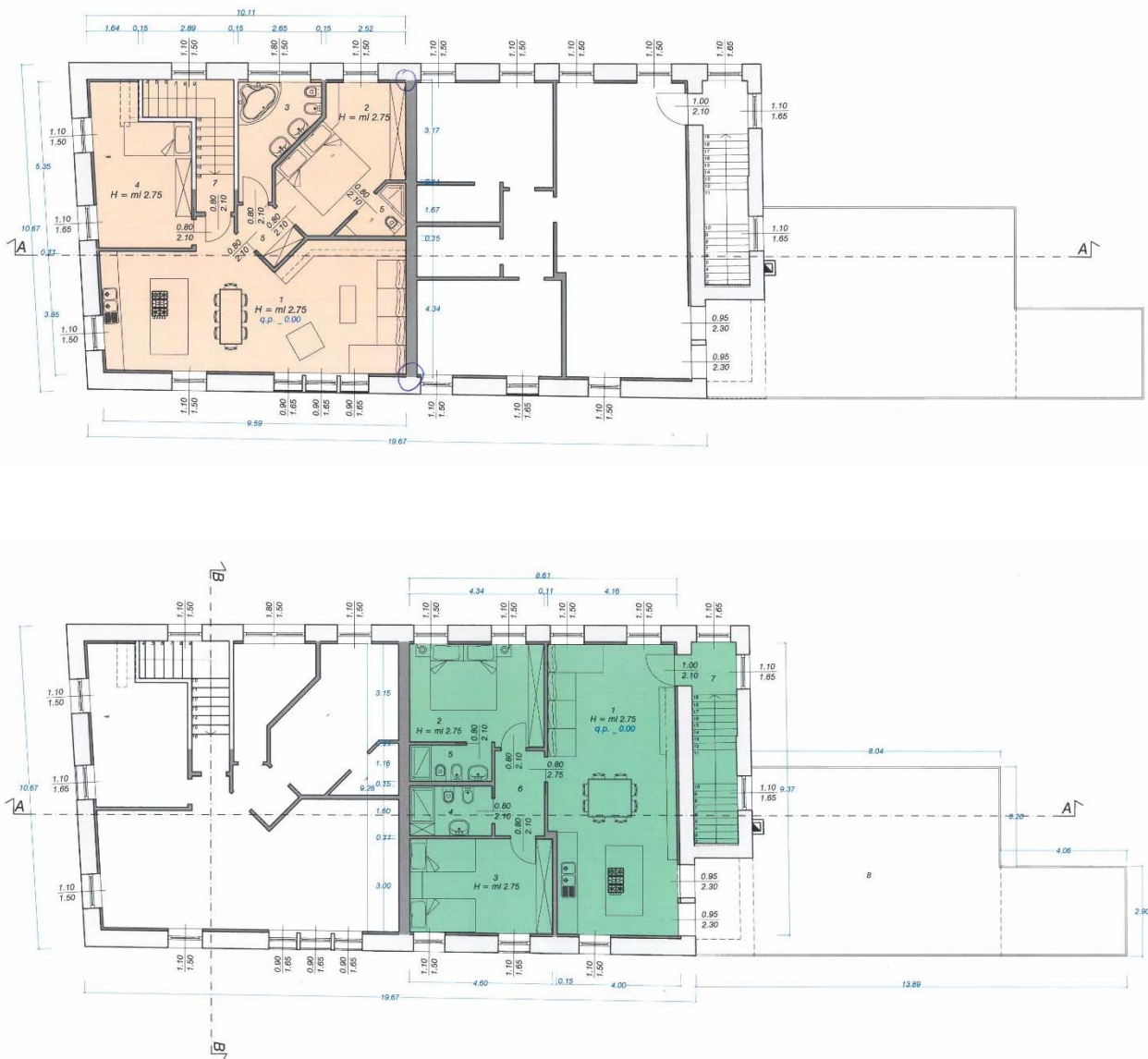
Stato precedente la trasformazione in uffici



Stato attuale: uffici



Le esigenze abitative odierne suggeriscono una revisione complessiva dell'impostazione progettuale, ragione per cui oggi non è più immaginabile di servire le stanze con un corridoio centrale e il progetto si propone di eliminare completamente le partizioni interne per seguire una idea progettuale più moderna e funzionale come si vede nelle immagini che seguono:



A1) L'ORGANIZZAZIONE E L'IMPOSTAZIONE PROGETTUALE DELLE UNITA' RESIDENZIALI

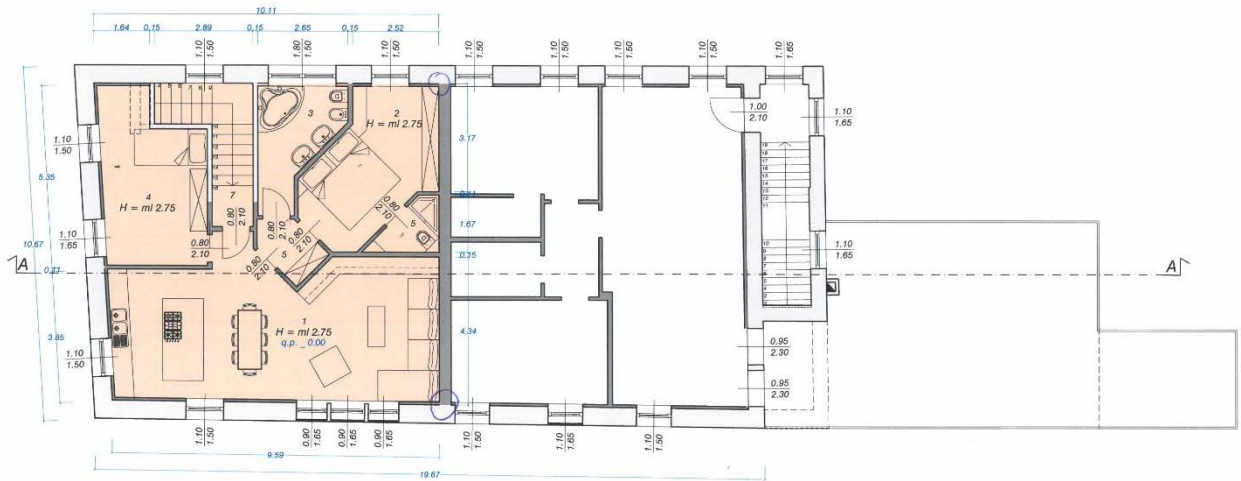
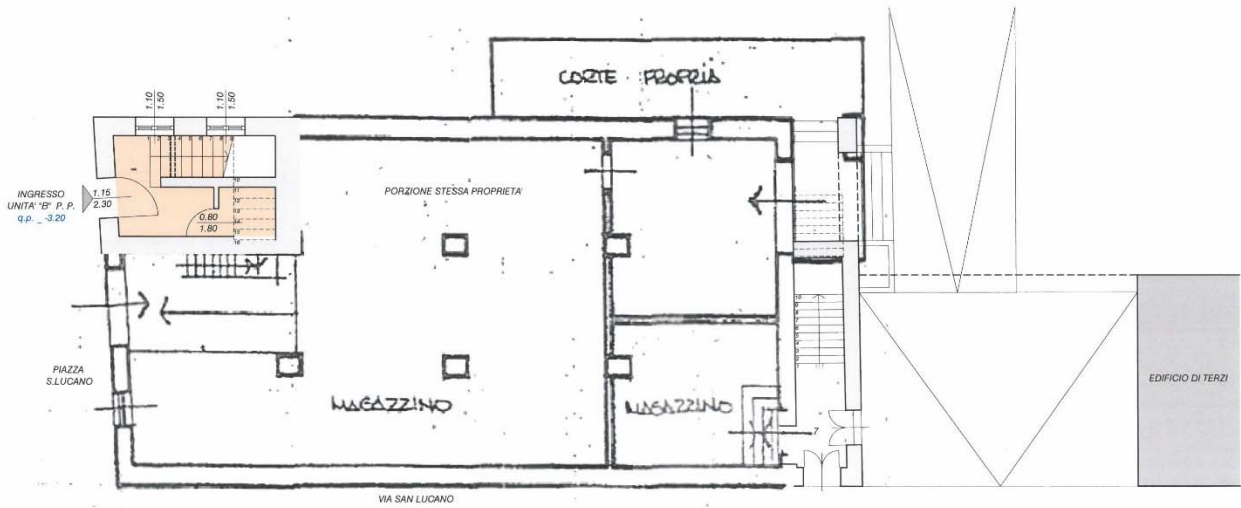
Nulla si dice in questo progetto, per salvaguardare la versatilità dei locali al piano terra e sottotetto per garantire la continuità di una vocazione pluriorientata capace di rispondere alle esigenze abitative ma anche alle esigenze del centro storico anche in relazione con il vicino e compagno palazzo Alpago.

Il progetto consiste nel riuso di un piano ad uso uffici convertendolo in residenziale.

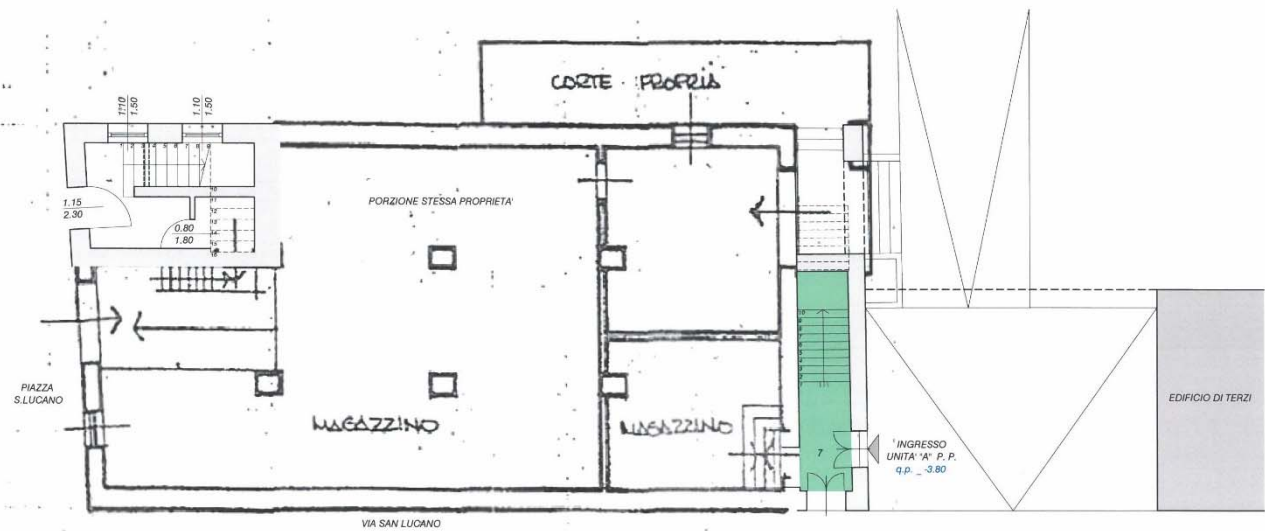
La superficie lorda del piano è di mq 175

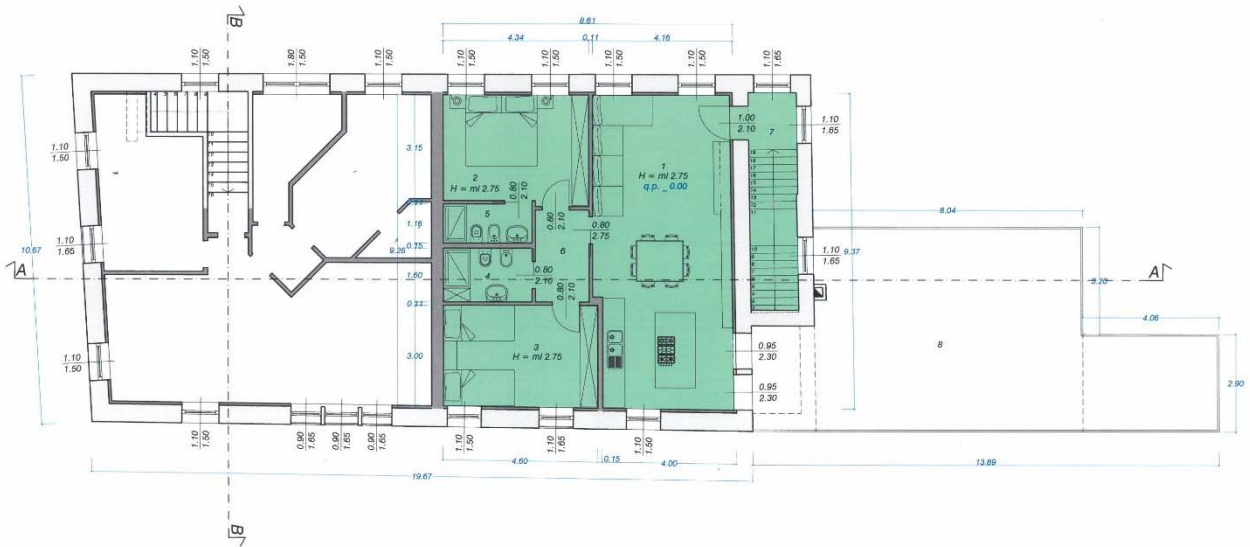
Si propone di ricavare due appartamenti di mq 84 lordi uno (che continueremo di qui in avanti a chiamare appartamento A e troveremo colorato con campitura verde) e mq 91 lordi l'altro (che continueremo di qui in avanti a chiamare appartamento B e troveremo colorato con campitura arancio).

L'appartamento B risulta accessibile da ingresso indipendente sul lato nord.



L'appartamento A viene servito dalla scala esistente addossata al fabbricato sul lato sud.





A2) LE QUESTIONI STRUTTURALI

Ferma restando l'evidente necessità di condurre un successivo approfondito esame delle condizioni statiche generali del complesso, si annota che il fabbricato è stato oggetto di studio e di progettazione nel momento in cui è stata fatta la sopraelevazione, prova ne sono i setti murari che incamiciano le colonne al piano terra della vecchia "Scola". Elementi di progettazione strutturale sono stati rilevati anche dall'arch. Vedana nel suo lavoro. Non intendendo intervenire al piano terra, almeno per il momento, si ritiene che il progetto non Il solaio tra il piano terra (non oggetto di intervento in questa fase) e il piano primo è in legno, con una parte in laterocemento.

Non ci sono ragioni per pensare ad un suo consolidamento, per la natura dell'intervento e vista la compatibilità della destinazione d'uso che si intende proporre con quella attuale di uffici.

Non ci sono opere strutturali riguardanti fondazioni e copertura per le ragioni sopra richiamate che non si interviene con opere che comportano nuovi carichi (non si interviene neanche sulla copertura che è stata oggetto di intervento con sostanziale rifacimento nel progetto richiamato alla mente).

A3) LE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E FINITURE

Si propone di rivedere completamente l'impianto meccanico (idrotermosanitario) e quello elettrico per adeguarli alle nuove intervenute esigenze. La centrale termica è alloggiata in un locale al piano terra e si propone di installare una centrale termica che consenta di riscaldare i due appartamenti (si potrà valutare una scelta diversa in fase di studio del progetto definitivo).

I serramenti (attualmente doppi) verranno sostituiti da un serramento unico e ad unica anta: gli attuali serramenti, ancorché con disegno tradizionale, sono moderni, di recente fattura, nulla hanno a che vedere con i serramenti di un palazzo storico e per questa ragione si propone di alloggiare serramenti in legno ad anta unica in grado di convogliare quanta più luce possibile in ambienti di fatto bui perché ritagliati in un tessuto con alta densità come è il tessuto di un centro storico.

Il riscaldamento avverrà a soffitto e a parete: l'altezza dei locali è superiore al minimo dettato dalla normativa vigente e per tale ragione è immaginabile più che alzare la quota del piano di calpestio con introduzione di un riscaldamento a pavimento perché tale scelta avrebbe delle conseguenze sulla quota dei davanzali delle finestre e sulla gestione dello sbarco delle scale.

Sulle pareti esterne si ipotizza di intervenire con la posa di un cappotto e controparete in cartongesso o fibrogesso. Gli impianti possono correre sotto traccia lungo le murature, qualora la muratura in pietra rendesse difficoltosa la cosa è immaginabile di ricavare una intercapedine per il passaggio degli stessi.


Tutte le tramezze attualmente disposte sul piano verranno rimosse e tutte le nuove tramezze saranno realizzate in cartongesso in modo da gravare con un peso ridotto sul solaio sopra il piano terra.

Verranno rimossi tutti gli attuali pavimenti e posati nuovi pavimenti.

Per il piano terra attualmente non sono previste opere, si rimanda ogni decisione circa la destinazione ed il riuso ad un secondo momento anche in funzione di un test di verifica del riuso inteso come riqualificazione combinata del palazzo ex formazione e del palazzo Alpago.

Belluno, 11 agosto 2016

Il Progettista
dott. Arch. Alberto Lazzaretti



Architetto
ALBERTO
LAZZARETTI
Sezione A/a 250