

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 Riquilificazione 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 riquilificazione 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

**STUDIO DI  
PREFATTIBILITA' AMBIENTALE**



ELABORATO

C

scala

data

agosto 2016

# STUDIO DI PRE-FATTIBILITA' AMBIENTALE

## PREMESSA

L'intervento si inserisce nell'ottica di un progetto per la Riquilificazione 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.

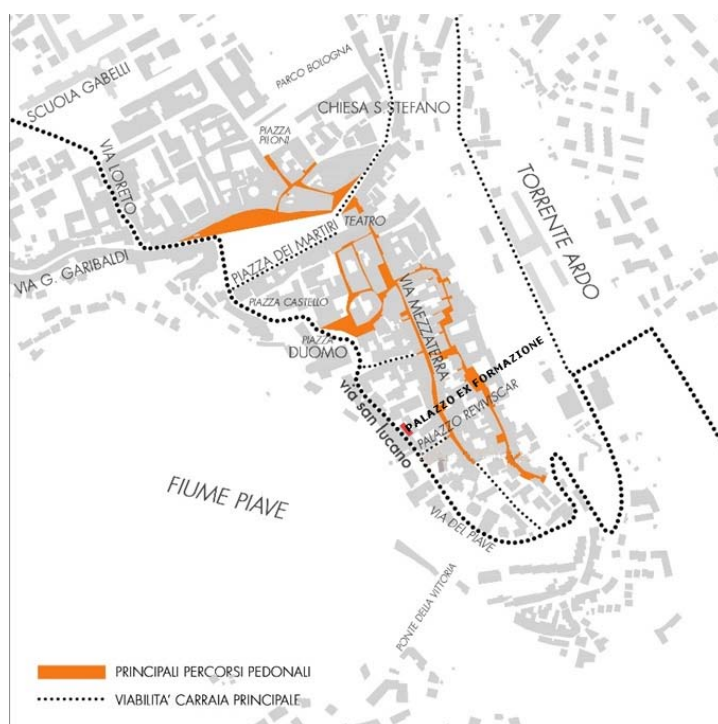
## IL CONTESTO

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-Dalmas 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 "EX FORMAZIONE"

Il progetto prevede di proporre due unità abitative al piano primo del palazzo già facilmente suddivisibile in due porzioni grazie al duplice accesso contrapposto ed alla presenza di due risalite indipendenti in corrispondenza degli stessi. La precedentemente organizzazione del piano primo, che già era suddiviso in due unità abitative, suggerisce una predisposizione all'intervento che risulta pertanto un'operazione non complicata nel rispetto delle forme e delle caratteristiche esistenti. Il piano terra, che non viene interessato dal progetto, data la particolare conformazione e la ridotta presenza di aperture, si prevede che in futuro possa essere utilizzato come spazio di lavoro o dedicato a servizi comuni accessibili anche ad altre realtà esterne all'edificio.

Le unità proposte sono pensate come abitazioni a canone ridotto per le così dette categorie deboli della società e tale destinazione ha suggerito la realizzazione di due unità di metratura ridotta anziché un'unica unità di dimensioni maggiori.

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 la attuale destinazione ad uffici.

Interviene su di un edificio che non viene modificato nel suo aspetto e nella sua dimensione e che è già dotato dei servizi e delle infrastrutture necessarie al suo utilizzo, senza intervenire in alcun modo sul contesto nel quale esso si inserisce se non sotto l'aspetto della fruizione che comporta una rivitalizzazione dello stesso sotto il profilo sociale con ricaduta positiva nel tessuto storico.

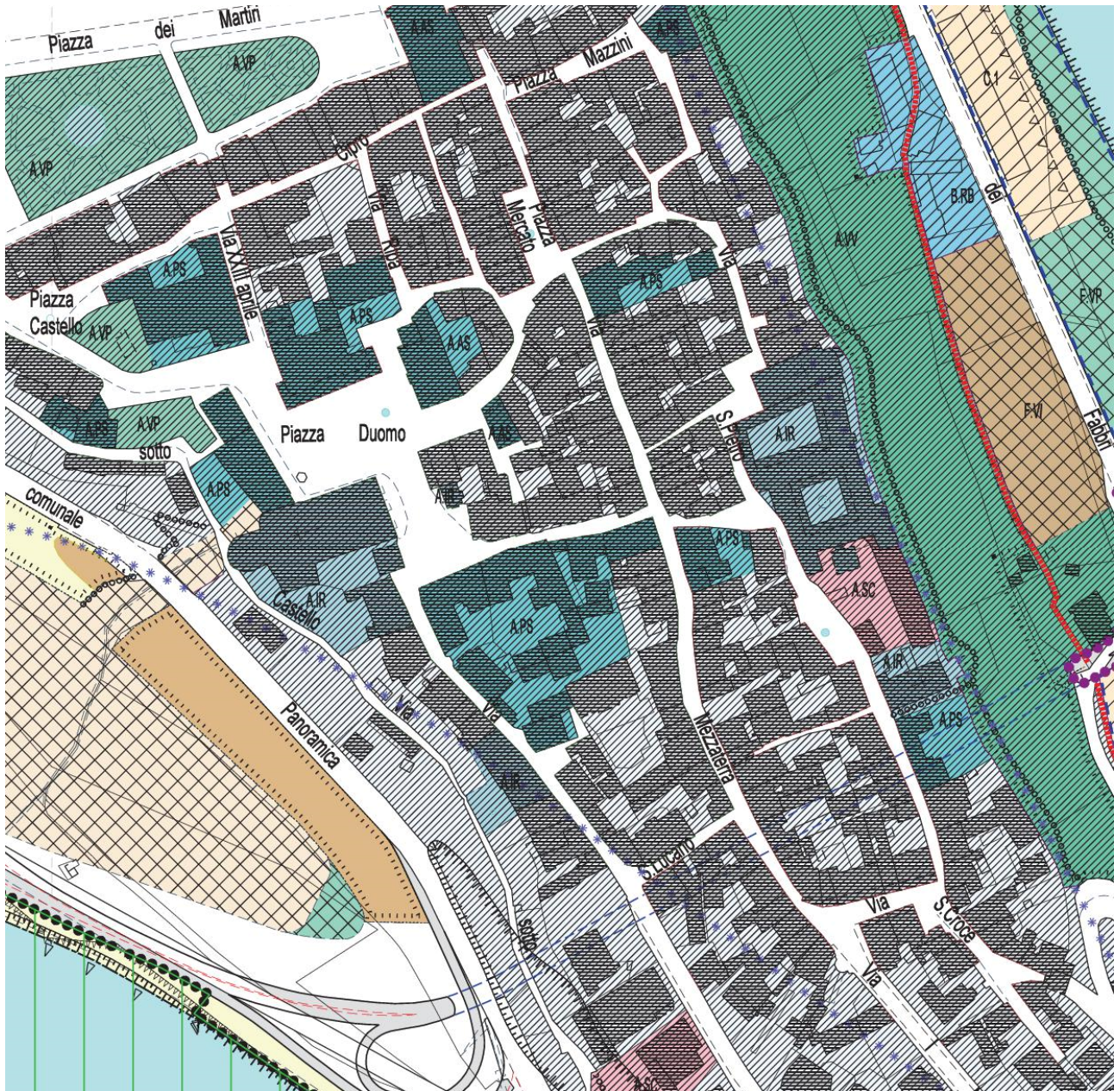
Non sono pertinenti all'intervento eventuali richieste di adozione di misure di adattamento e di tutela particolari proprio perché sotto il profilo ambientale e paesaggistico l'intervento non ha alcun rilievo.

A ulteriore corredo si producono cartografie dei gradi di intervento e dei vincoli di PRG.



## 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.



**LEGENDA**

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

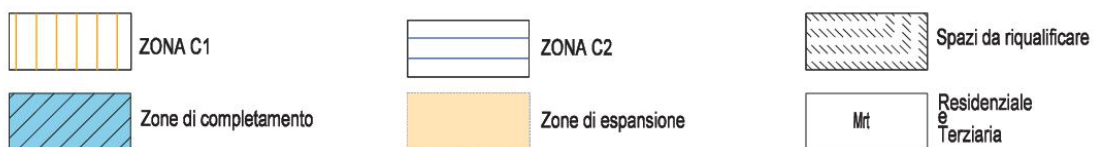


**AZZONAMENTO**

**Zone Agricole**



**Zone Residenziali**





## VINCOLI

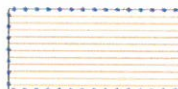
scala 1:10'000



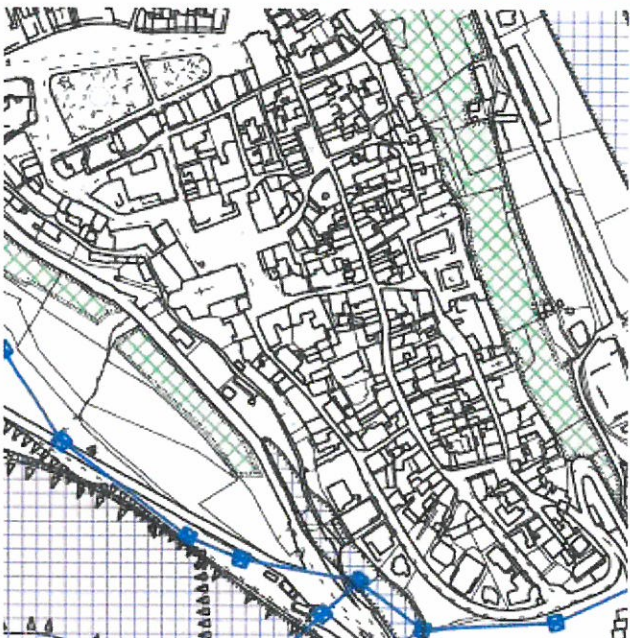
D.Lgs. 490/99 ex L. 29.6.'39 n. 1497



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 sim



## VINCOLI

scala 1:10'000



Paesaggistico



Zone con massima penalita'  
ai fini edificatori



Idrogeologico e forestale



Riserva naturale monte Faverghera

Belluno, 11 agosto 2016

progettisti  
ORDINE DEI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTE E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO  
dott. arch. Alberto Lazzaretti  
**ALBERTO  
LAZZARETTI**  
Sezione A/c 250