

**Progetto** 3B\_Ripopolare il centro 1. Reviviscar Srl

**Soggetti coinvolti** Reviviscar Srl

**Coerenza interna**  
(aderenza al *Progetto Belluno*) AZIONE 3\_Welfare innovativo

**Coerenza esterna**  
(aderenza al Bando allegato al DPCM 25.05.2016) Cfr. art. 4.3, lett. b), d)

**Localizzazione** Belluno - Via San Lucano 36 – Palazzo Alpago  
Foglio 71 Mappale 1055  
Belluno - Via San Lucano 4 – Palazzo Ex-Formazione  
Foglio 71 Mappale 446

**Ortofoto**



Documentazione fotografica  
PALAZZO ALPAGO



Fronte nord su via San Lucano



Fronte nord su via San Lucano



Fronte nord su via San Lucano



Fronte ovest su via del Piave





Fronte ovest su via del Piave



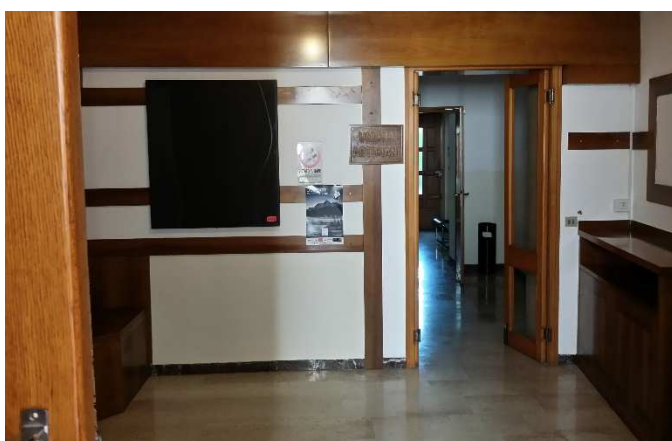
Fronte sud su corte di proprietà



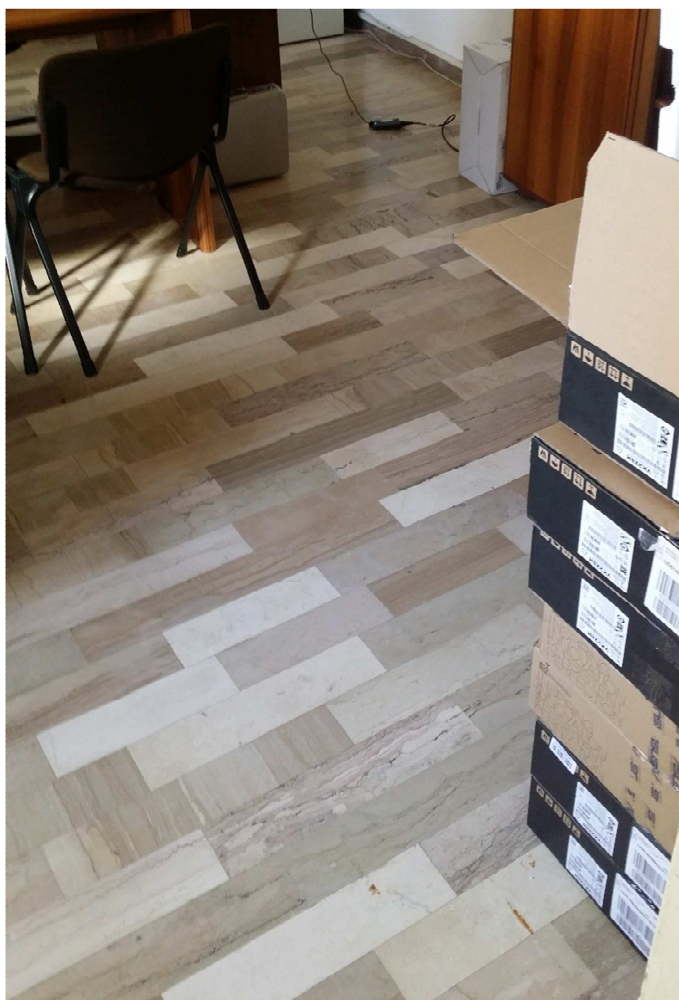
Fronte ovest corpo secondario



Fronte sud visto da Via del Piave



Atrio ingresso da Via San Lucano – piano terra



Scorcio pavimentazione al piano terra



Partenza della scala al piano terra



Arrivo della scala al piano primo





Scorcio di pavimentazione al piano primo



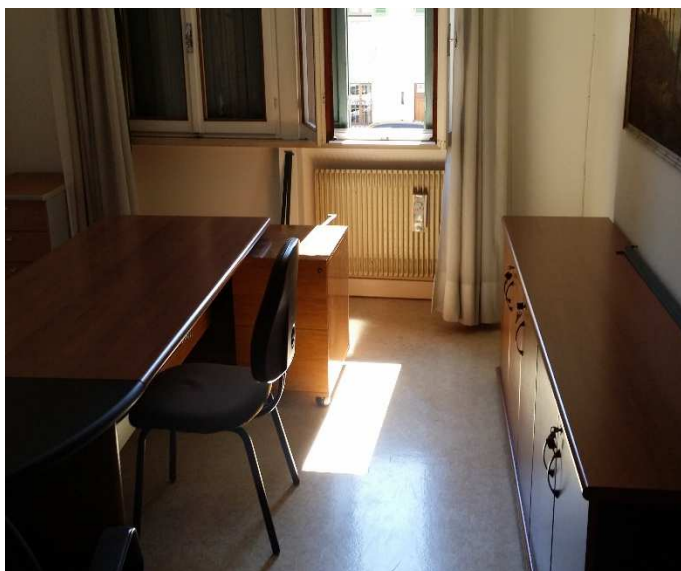
Pilastri e putrelle in ferro al piano primo



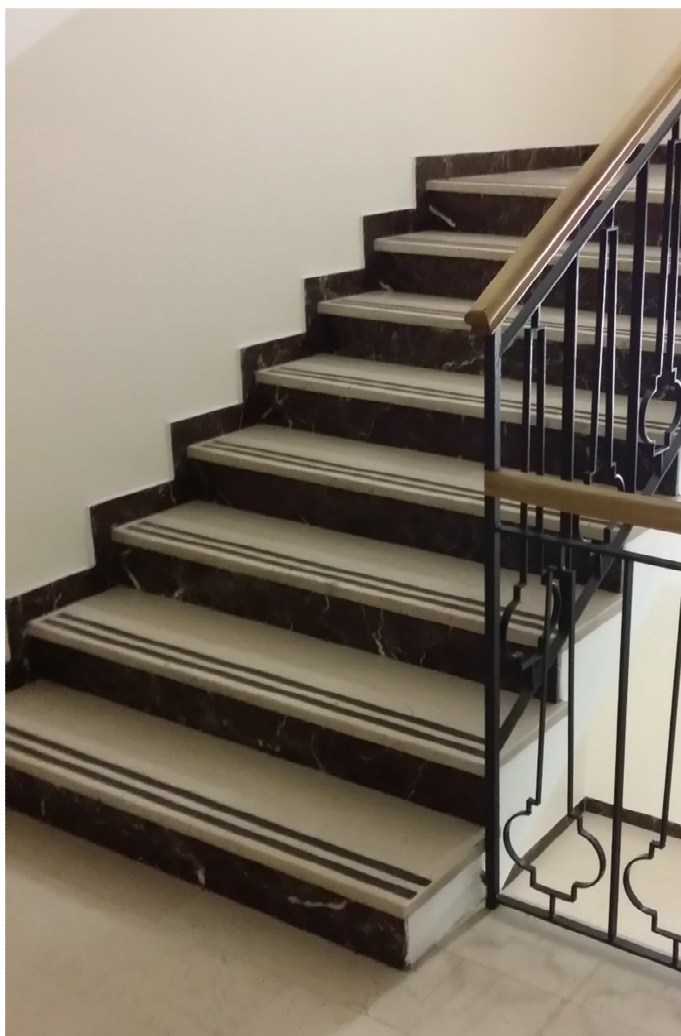
Montacarichi al piano primo



Trave a soffitto al piano primo



Stanza al piano primo con affaccio su Via del Piave



Partenza della scala al piano primo per il piano secondo



Scorcio pavimentazione stanza al piano secondo





Servizi igienici al piano secondo



Vista della scala dal piano secondo



Arrivo della scala al piano terzo



Stanza al piano terzo con affaccio su Via del Piave



Scorcio di pavimentazione al piano terzo





Scorcio ingresso al piano terzo dal vano scale



Vista della struttura di copertura al piano sottotetto



Una delle capriate lignee del tetto



Particolare di un nodo del tetto a padiglione



Timpano sul lato est del sottotetto



Documentazione fotografica  
PALAZZO EX FORMAZIONE



Fronte su Piazza San Lucano



Fronte su Via San Lucano



Fronte su Via San Lucano



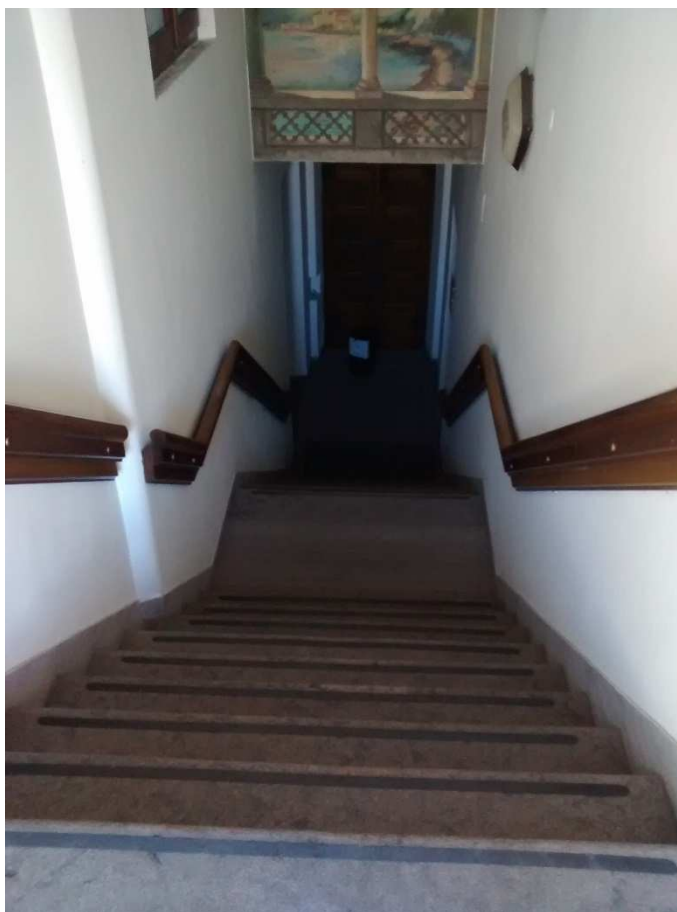
Fronte su Via San Lucano



Fronte sulla corte di Palazzo San Lucano



Fronte sulla corte esclusiva



Scala di accesso da Via San Lucano



Ingresso al piano primo da Via San Lucano





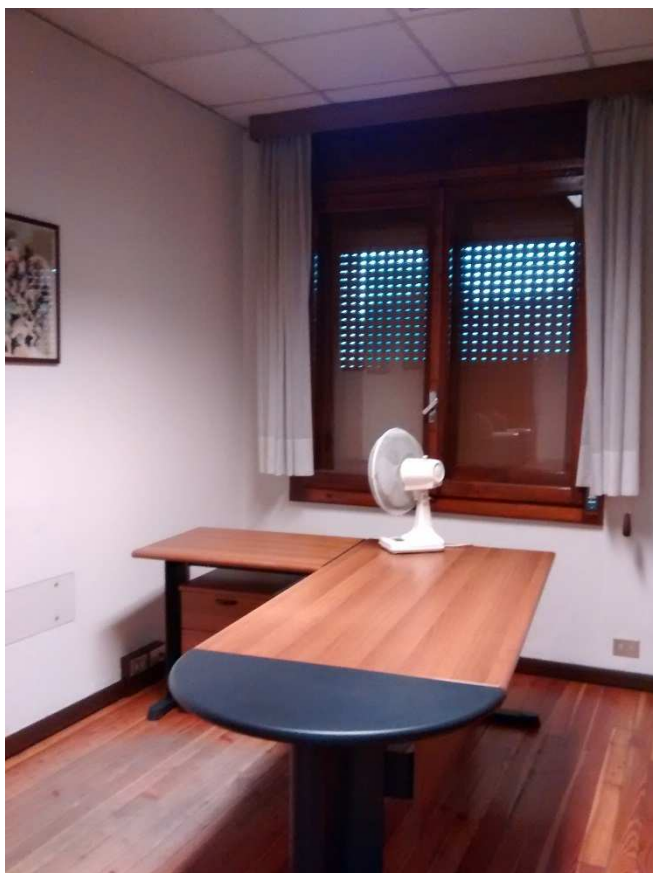
Corridoio di distribuzione



Accesso e scala da Piazza San Lucano



Porta finestra che da accesso alla terrazza



Ufficio controsoffittato  
con affaccio sulla corte di Palazzo San Lucano



Antibagno



Ufficio senza controsoffitto con affaccio su Via San Lucano

**Vincolo culturale**  
**(Parte II, D.Lgs. 42/2004)**

Palazzo Alpago: vincolo ai sensi dell'art. 1, Legge 1089/1939, Decreto 21/02/1962

Palazzo Ex-Formazione: non risultano provvedimenti espliciti di vincolo

**Vincolo paesaggistico**  
**(Parte III, D.Lgs. 42/2004)**

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico

**Cenni storici**

Palazzo Alpago e Palazzo Ex Formazione si trovano entrambi nel centro storico del comune di Belluno lungo Via San Lucano.

Palazzo Alpago risale quantomeno al XV secolo. I lavori di radicale ristrutturazione eseguiti nel 1965, su progetto dell'ing. Giuliano Licini, pur previamente autorizzati dalla Soprintendenza di Venezia, comportarono la demolizione delle due preesistenti scale d'impianto ed il rifacimento di una sola scala in c.a., la sostituzione di tutti gli orizzontamenti lignei con nuovi solai in c.a. e l'inserimento di nuovi rilevanti setti murari che hanno portato alla sostanziale compromissione di eventuali stucchi od ornamenti interni alle stanze. Emerge dunque come il valore residuale tutelato consista, in definitiva, nel pregio estetico delle facciate e della copertura del palazzo, solo in parte peraltro preservatosi.

L'impianto originario di Palazzo Ex Formazione risale al XIV secolo. Dal punto di vista strutturale importate modifiche sono state effettuate a seguito della sopraelevazione datata intorno agli anni cinquanta, che ha inciso sulla lunghezza dello stesso a causa dell'inserimento di una nuova scala per raggiungere il piano superiore e di un passaggio per l'accesso al giardino interno dell'isolato. Attualmente l'edificio risulta caratterizzato da una serie di interventi sovrapposti che sono intervenuti in maniera massiccia sulla struttura originaria del XIV secolo.

**Descrizione progetto**

Entrambi i progetti prevedono un intervento di Restauro e Risanamento Conservativo, atto a riqualificare funzionalmente Palazzo Alpago come residenza a Social-Housing dedicato a persone anziane con ridotta o impedita mobilità e Palazzo Ex Formazione, come unità abitative affittabili a canone calmierato a giovani famiglie o coppie in condizioni di disagio sociale.

Nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi accennati, l'intervento principale su Palazzo Alpago vedrà la riorganizzazione organica dei flussi (percorsi interni orizzontali e verticali), rimediando alla situazione attuale piuttosto confusionaria, tramite una riarticolazione dell'intera scala, sulla cui porzione sommitale è previsto un lucernario, ed installando un impianto ascensore. Per quanto riguarda invece la conformazione degli alloggi in progetto, essa sarà 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 di presenza di altra persona (parente, 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, corridoio e ampio servizio igienico, che ove eventualmente privo di finestre verrà dotato di

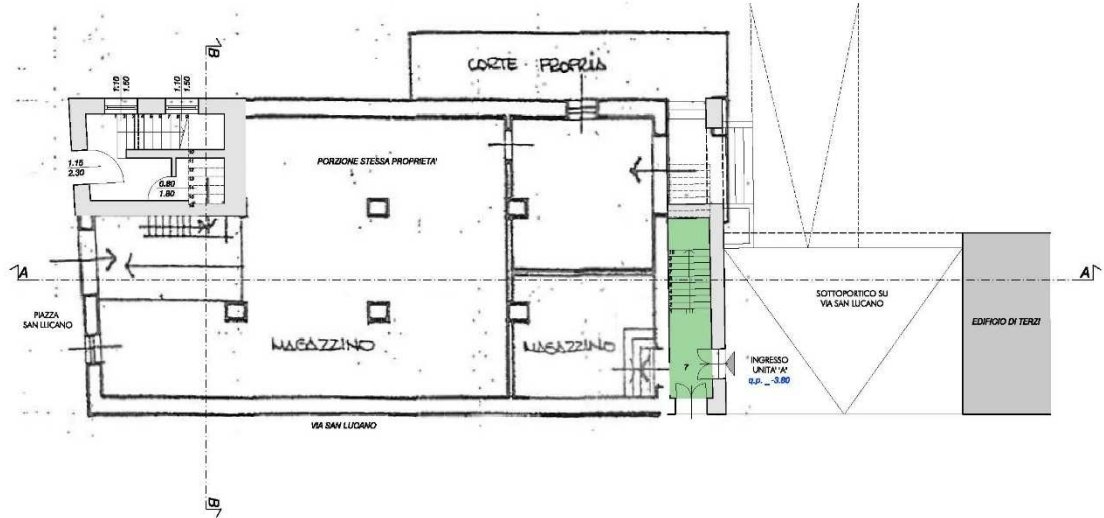


tunnel solare per l'illuminazione naturale dal tetto oltre ovviamente ad impianto di aspirazione forzata.

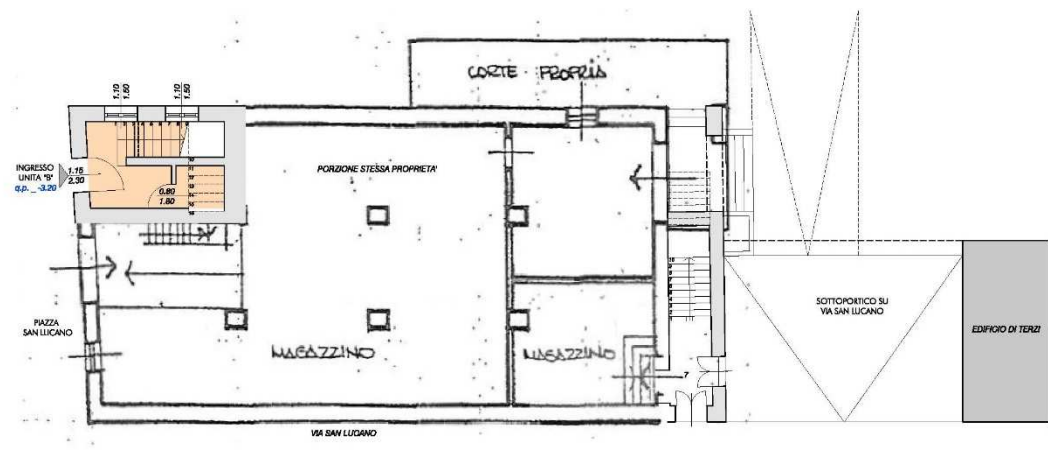
Palazzo ex Formazione invece verrà modificato solo parzialmente con un intervento che consiste nel riuso di un piano ad uso uffici convertendolo in residenziale sostanzialmente attraverso la demolizione e ricostruzione delle tramezze, ed un intervento necessario di isolamento e rinnovo impiantistico. La superficie lorda del piano è di mq 175 e si propone di ricavare due appartamenti di mq 83 circa lordi uno (che continueremo di qui in avanti a chiamare appartamento A) e mq 92 circa lordi l'altro (che continueremo di qui in avanti a chiamare appartamento B). L'appartamento A viene servito dalla scala esistente addossata al fabbricato sul lato sud ed è costituito da un'ampia zona giorno comprendente salotto, pranzo e cucina che si affaccia sulla grande terrazza esterna; ed una zona notte con camera matrimoniale con servizio annesso, camera doppia e bagno a servizio anche della zona giorno. L'appartamento B risulta accessibile da ingresso indipendente sul lato nord ed è costituito come l'appartamento A, solamente in una conformazione differente dato il diverso posizionamento.

Elaborati grafici  
PALAZZO EX FORMAZIONE

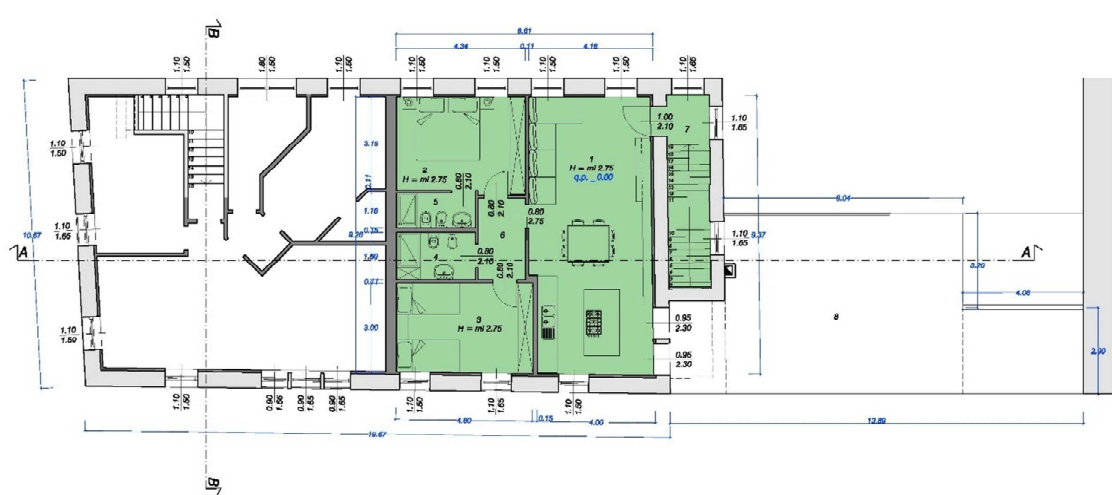
Pianta piano terra unita' "A"



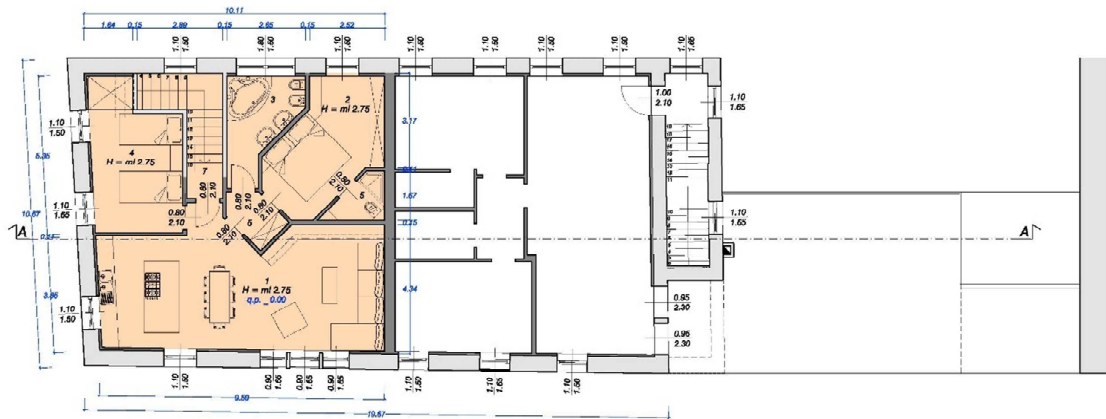
Pianta piano terra unita' "B"



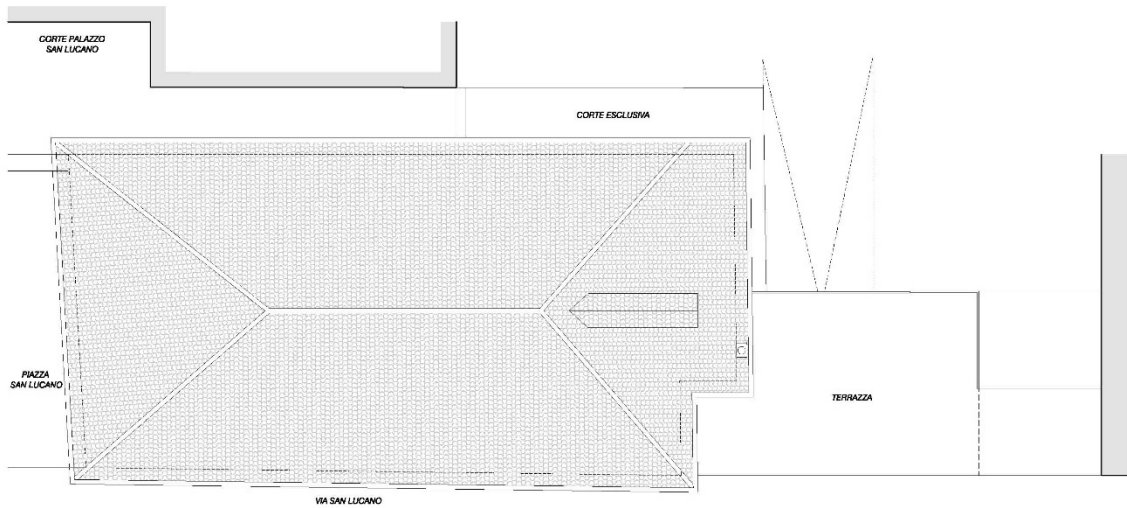
Pianta piano primo unita' "A"



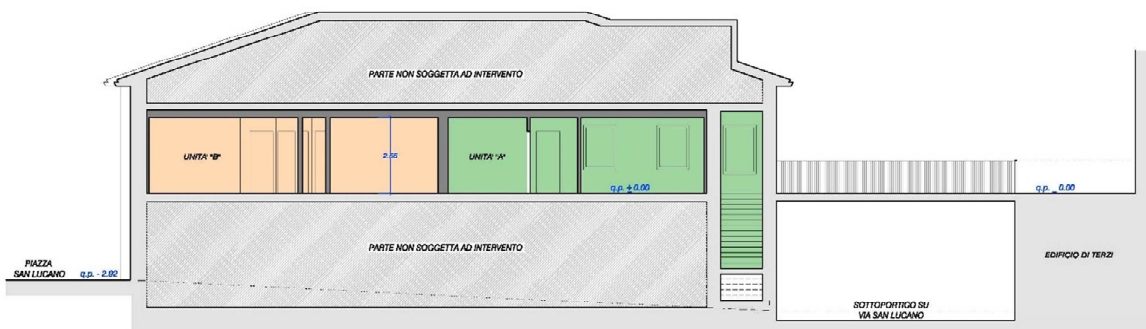
## Pianta piano primo unita' "A"



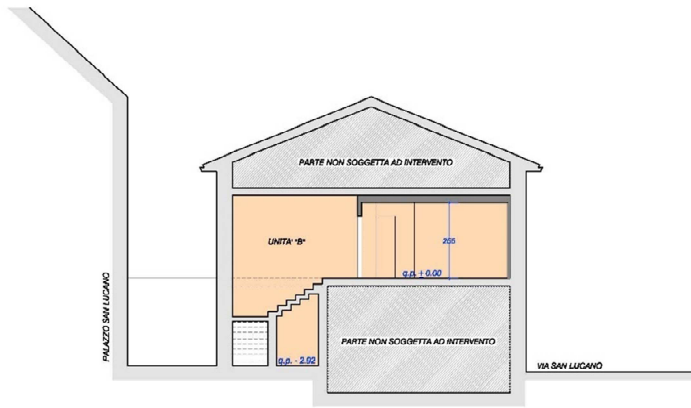
## Pianta della copertura



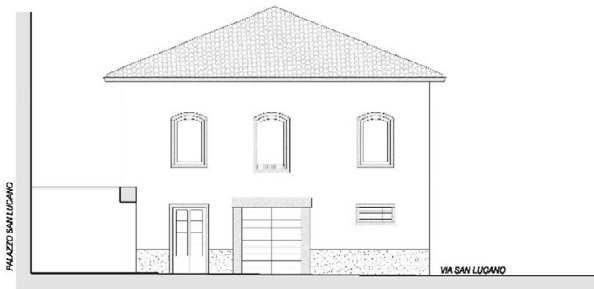
## Sezione longitudinale



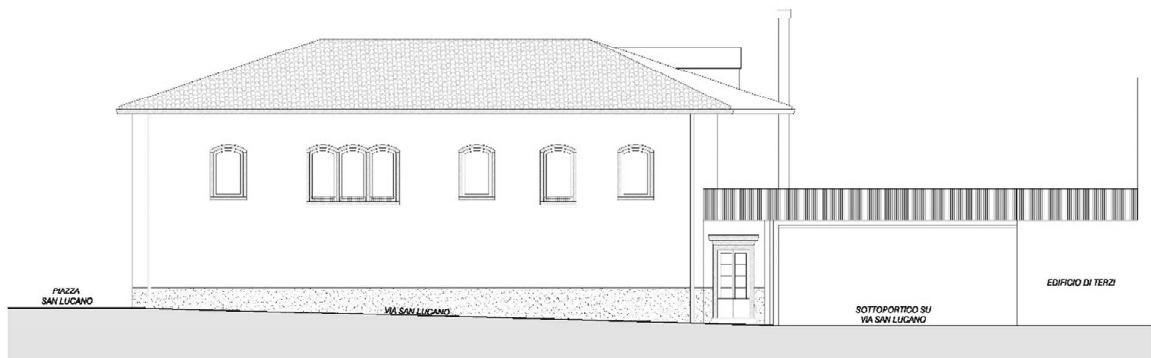
## Sezione trasversale



**Prospetto nord**



**Prospetto ovest**

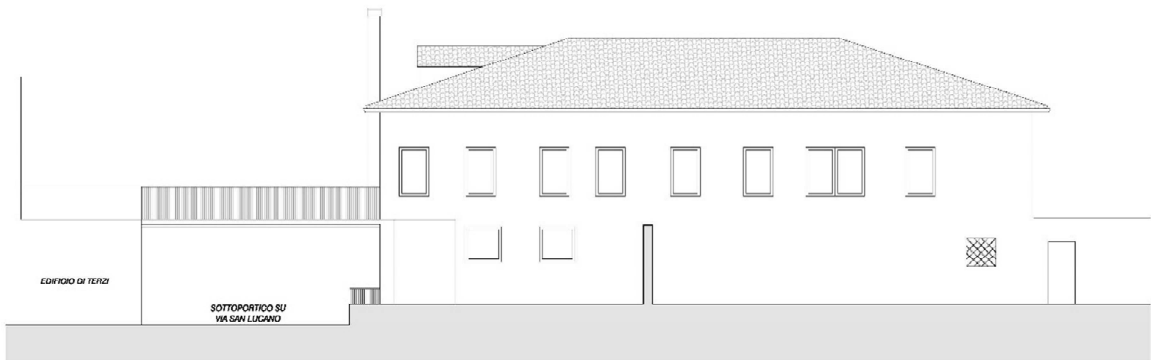


**Prospetto Sud**



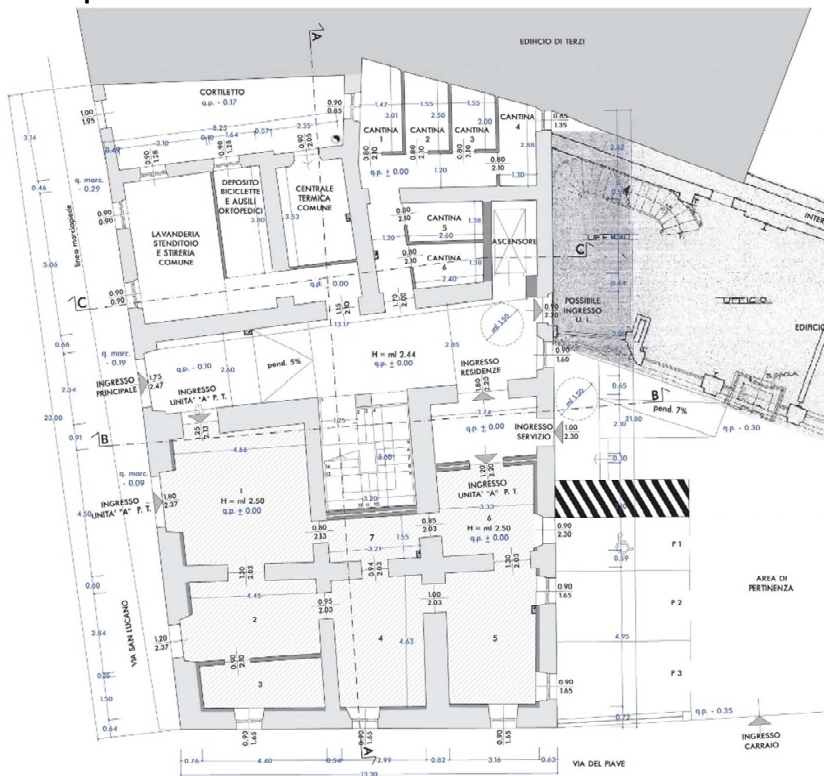


Prospetto Est

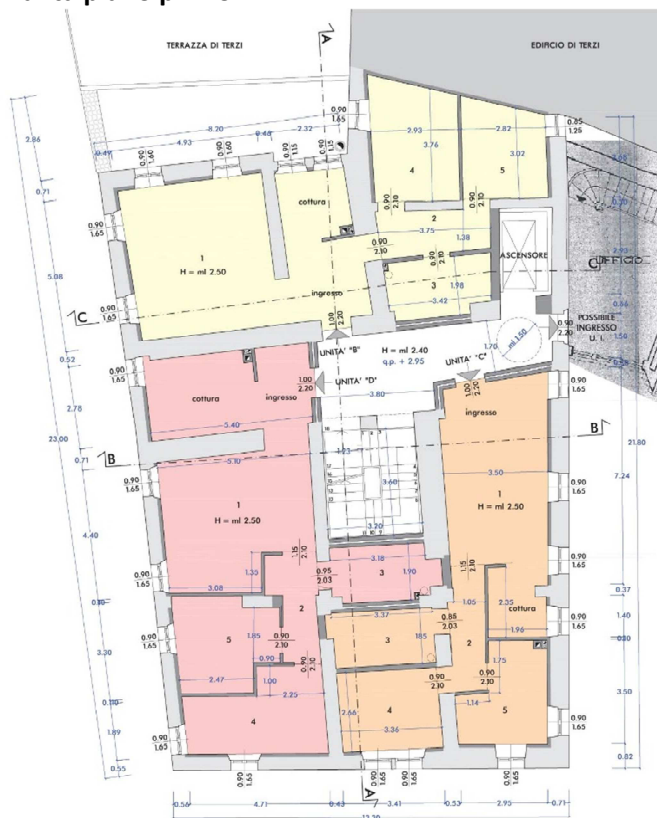


**Elaborati grafici  
PALAZZO ALPAGO**

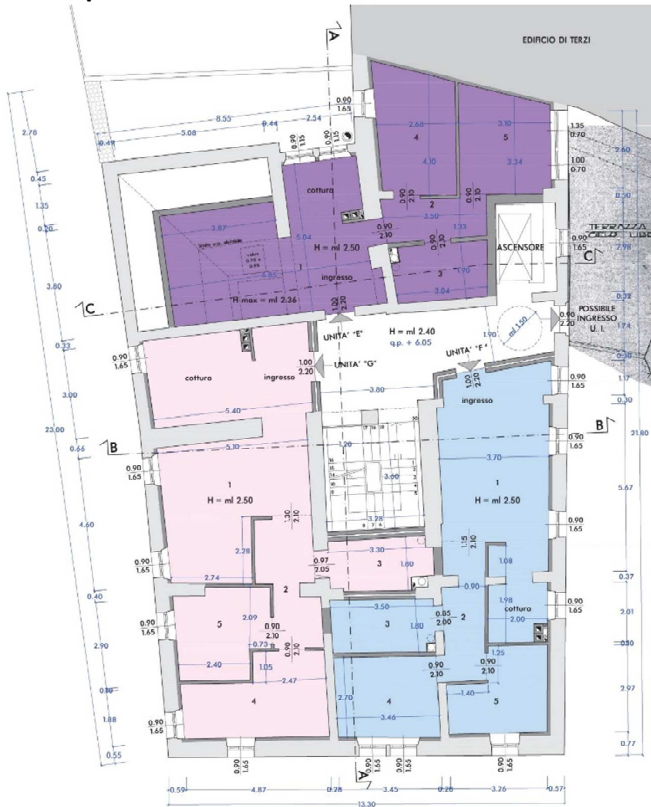
**Pianta piano terra**



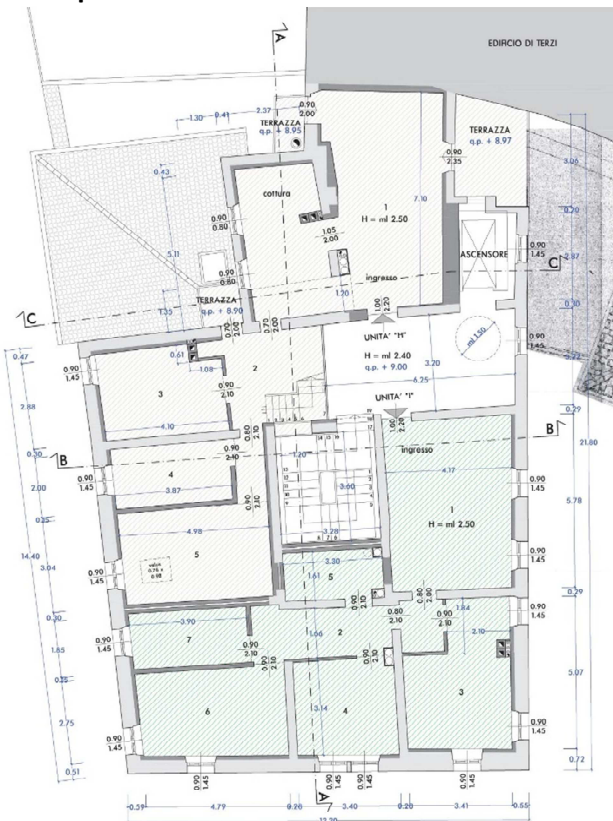
**Pianta piano primo**



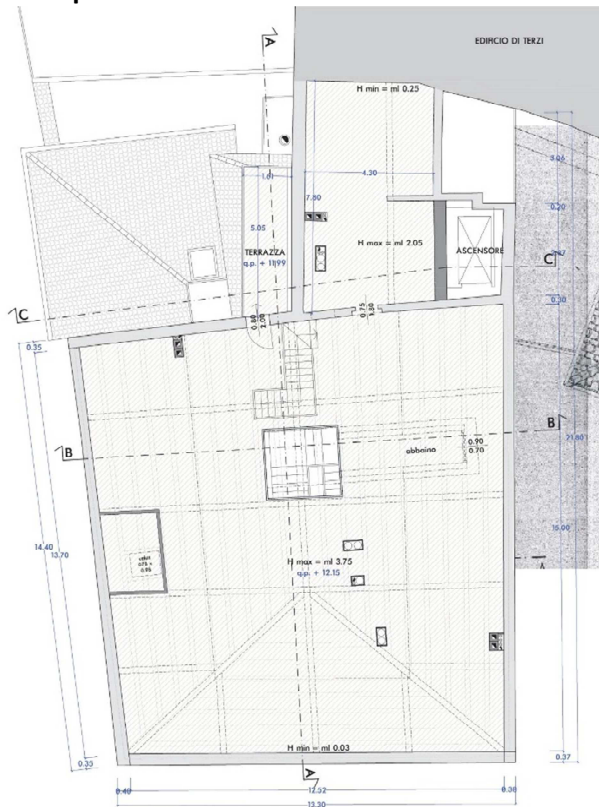
### Pianta piano secondo



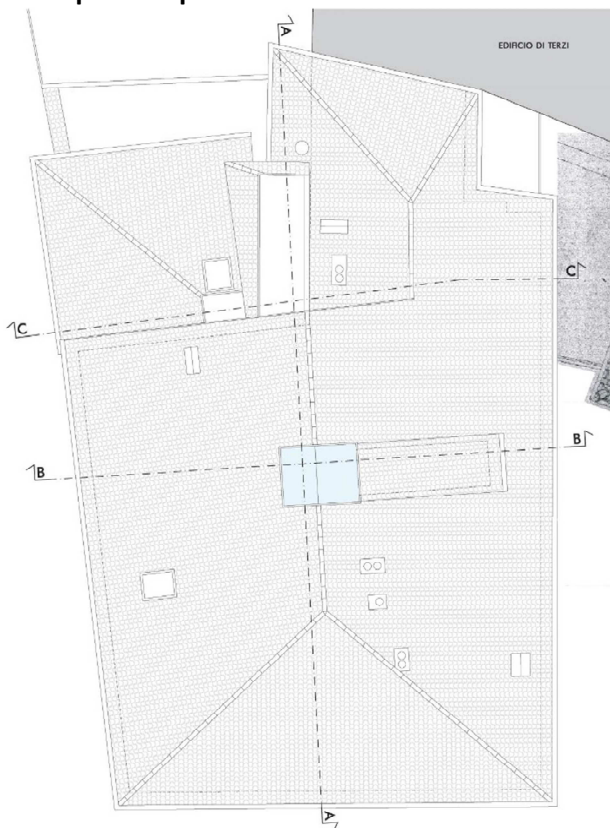
### Pianta piano terzo



### Pianta piano sottotetto



### Pianta piano copertura





## Sezione A-A



## Sezioni B-B e C-C



### Prospetto nord



### Prospetti ovest e sud



**Valutazione in merito alla  
compatibilità dell'intervento  
con la finalità di tutela**

Palazzo Alpago e Palazzo Ex Formazione, come già anticipato nei “Cenni Storici”, pur essendo parte del centro storico e pur, il primo, essendo sottoposto a vincolo, non si presentano oggi nelle stesse condizioni originarie, bensì presentano numerose modifiche e superfetazioni che non hanno tenuto affatto conto del loro valore storico. Detto ciò, entrambi i progetti intervengono sulle porzioni di fabbricato già ampiamente trasformate. Infatti, in Palazzo Alpago la scala odierna è in c.a. ed è frutto di un intervento del 1965 che la ha sostituita alle due preesistenti; in Palazzo Ex Formazione, il piano su cui si interviene è frutto di una sopraelevazione attuata negli anni cinquanta.

Per quanto riguarda le unità abitative, i progetti prevedono una mera redistribuzione degli spazi interni, con l’inserimento o lo spostamento di tramezze, senza intaccare quelle che sono le murature perimetrali e tantomeno la distribuzione e la dimensione dei fori.

Si può quindi concludere che, non verrà attuata una variazione sostanziale dal punto di vista della compatibilità di tutela.