

11. Centro territoriale di accoglienza, promozione, valorizzazione turistico-ambientale e culturale. Ristrutturazione e restauro ex Palazzo Pellegrini in Comune di Lozzo di Cadore (BL).

Localizzazione: Comune di Lozzo di Cadore (BL).

Premessa

Lozzo di Cadore è un piccolo paese in Provincia di Belluno, con poco più di 1600 abitanti, che dista circa 50 Km dal capoluogo. Si trova nelle Dolomiti, ad un'altitudine di 756 m s.l.m. A lato del paese scorre il Rio Rin, mentre sul fondovalle il fiume Piave, lungo le cui rive (o dei suoi affluenti) nacquero e si svilupparono nei secoli varie attività. L'economia del paese è legata alla produzione degli occhiali che però attualmente si trova in uno stato di sofferenza. Grazie ad una tangenziale che permette alle macchine in transito per le varie località più a nord di evitare il centro di Lozzo, questo risulta poco trafficato. Questa situazione, se da un lato ha un risvolto positivo in termini di inquinamento e di tranquillità, dall'altro ha portato alla chiusura di molti esercizi commerciali. Risulta pertanto necessario creare nuove opportunità di sviluppo e di visitazione del paese.

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel centro dell'abitato del Comune di Lozzo di Cadore, nei pressi della vecchia chiesa di San Lorenzo, lungo la via principale che attraversa il paese, su cui si attesta il fronte principale, mentre il retro del fabbricato si affaccia sulla parallela Via Padre Marino, di fronte alla sede Municipale.

L'impianto originario del Palazzo risale all'anno 1869, periodo appena successivo all'incendio del 15 settembre 1867 che distrusse gran parte dell'abitato di Lozzo di Cadore (Borgata Medavilla), motivo che spiega la scarsa presenza del legno nelle abitazioni ed il preponderante utilizzo della pietra. L'edificio si presenta con forme e modi di esecuzione previsti dal "Regolamento per la riedificazione delle case incendiate" emanato con Deliberazione del Consiglio comunale, n. 1173, 1 dicembre 1867: edificio in muratura, impianto semplice, forma regolare, convenientemente distanziato dai fabbricati vicini. L'impianto dell'edificio è quindi un classico esempio d'architettura del rifabbrico, con prospetto principale simmetrico, fori in linea, ingresso centrale, cui corrisponde in pianta la tipica tripartizione, con corridoio distribuito centralmente e vani disposti sui due lati. Il prospetto principale completamente intonacato presenta un disegno a intonaco in rilievo fino alla quota del primo solaio, nella parte centrale a fronte, leggermente aggettante, una bifora a livello del piano nobile e una monofora al secondo piano, il tutto in asse con l'edificio principale, mentre a livello del sottotetto vi è una foratura a forma ovale. Originariamente apparteneva alla famiglia benestante dei Pellegrini, di cui era la casa d'abitazione, mentre nel corso degli anni è divenuta proprietà della Amministrazione Comunale.

Dopo vari progetti di ristrutturazione che hanno interessato la parte sud, in un progetto del 1992 proposto dall'Amministrazione Comunale, si è previsto l'utilizzo del fabbricato, quale edificio pubblico destinato ad accogliere uffici amministrativi, sale polifunzionali e relativi servizi. Di questo progetto, alla data attuale, sono stati realizzati tre stralci (realizzazione nuovo blocco a sud, rifacimento della copertura e recupero facciata principale).

Il fabbricato, quindi, nonostante non sia completamente ultimato, nel complesso si presenta in buone condizioni ed è diviso in due corpi di fabbrica:

- Blocco A fabbricato originario, a pianta e forma regolare con dimensioni planimetriche di ml 17,04 x 13,07 e un'altezza di gronda di ml. 10,00.

La struttura portante è costituita da murature perimetrali e di spina in pietrame aventi spessori diversi. Le fondazioni sono costituite dalle stesse murature perimetrali in

pietrame. Il fabbricato non denota segni evidenti riconducibili a cedimenti strutturali;
- Blocco B, realizzato al grezzo, quale ampliamento dell'impianto originario nei primi anni '90, a forma regolare con dimensioni in pianta di ml 17,10 x 7,60 e un'altezza di gronda minima di ml 5,00 e massima di ml 9,00, con un'appendice dell'ampliamento che si estende verso Via Padre Marino ed è seminterrata con dimensioni di ml 17,00 x 6,50.

La struttura portante è costituita da murature perimetrali ed elementi portanti in c.a. avente spessori medi di cm 25. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce in c.a. Il fabbricato non denota segni riconducibili a cedimenti strutturali.

La copertura del blocco originario ha forma a "padiglione", mentre quella dell'ampliamento è del tipo a tetto piano.

Il complesso si dispone su tre livelli fuori terra compreso il sottotetto, nel dettaglio:

– piano terra, interamente destinato ad attività commerciali (sono presenti un ristorante e una farmacia), è indipendente e con accessi separati.

Attualmente è l'unico piano utilizzato e le due attività commerciali eseguono una manutenzione costante delle parti di rispettiva competenza. L'intero piano terra si trova quindi in buono stato di conservazione ed è l'unica parte del fabbricato non interessata dall'intervento di recupero, completamento e adeguamento oggetto del presente progetto;

– primo piano: ha l'accesso solamente dal retro del fabbricato sull'ampliamento e gli spazi interni sono suddivisi da muri portanti e tramezzature ed è costituito da un blocco principale, il cui aspetto originario rimarrà inalterato con androne centrale e n. 4 vani ripartiti lateralmente a due a due, e dall'ampliamento con blocco scale e vano ascensore con n. 2 vani per uffici e servizi igienici compreso quello per disabili;

– piano sottotetto: ha l'accesso dalle scale interne del fabbricato presenti sul blocco aggiunto e gli spazi interni sono suddivisi da muri portanti e tramezzature in cui il blocco principale ha subito una modifica rispetto alla tripartizione originaria ed è stato realizzato un unico vano con destinazione a sala riunioni, l'ampliamento invece ospiterà il vano scala e il vano ascensore e n. 2 vani uffici e servizi igienici, compreso quello per disabili.

Il piano primo e il sottotetto del fabbricato principale, risultano staticamente in buono stato di conservazione; gli interventi per la realizzazione dei solai in laterocemento hanno contribuito alla legatura delle murature in sassi, ma il complesso si presenta ancora ad uno stato grezzo.

La facciata principale lato strada è stata recentemente oggetto di intervento di recupero e restauro e si presenta in buone condizioni.

La copertura del blocco originario del fabbricato è stata completamente rifatta nel 2000, con la realizzazione dell'isolamento e del manto di copertura in coppi.

Descrizione e obiettivi dell'intervento

Il progetto prevede una ristrutturazione generale e un adeguamento tecnico-funzionale del fabbricato esistente, indispensabile al fine di dotare la struttura degli standard previsti dalle vigenti normative igienico-sanitarie e di sicurezza e per dotarla delle moderne attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività amministrative.

In dettaglio, gli interventi principali riguarderanno:

- opere edilizie di risanamento statico e strutturale dell'intero edificio (strutture portanti orizzontali e verticali e di fondazione);

- opere edilizie di ristrutturazione e manutenzione dell'intero edificio (intonaci, rivestimenti, serramenti esterni, pavimentazioni, intonaci, pitture e serramenti interni);

- opere di adeguamento tecnico e funzionale dell'intero edificio (realizzazione di servizi igienici in conformità alle normative vigenti, realizzazione impianto idrico

sanitario, realizzazione impianto termoidraulico, realizzazione impianto elettrico, realizzazione impianto audio, realizzazione impianto ascensore, impianti di sicurezza e prevenzione incendi intero edificio); sistemi di isolamento.

–

Nel dettaglio, per quanto riguarda le parti esterne sarà necessario:

- verificare la consistenza e stato di conservazione degli intonaci esistenti, previa rimozione di tutte le parti degradate e irrecuperabili e l'integrazione delle lacune e rifacimento delle parti asportate;
- realizzare l'intervento di restauro degli intonaci ammalorati e tinteggiature delle superfici con prodotti a base di calce riproponendo tinte e tonalità originarie;
- pulire e sistemare i vari decori, cornicioni, contorni dei fori ecc;
- realizzare i serramenti in legno e vetrocamera;
- recuperare ove possibile o rifare gli scuretti, seguendo forma e metodologia simile a quella esistente;
- realizzare i serramenti esterni in vetro per il fabbricato nuovo, compreso un corpo in vetro e acciaio su ingresso principale lato nord.

Per quanto riguarda la parti interne:

- realizzare nuovi fori e tamponare i fori esistenti all'interno del fabbricato per una migliore distribuzione degli spazi;
- realizzare tramezze per la formazione di servizi igienici e di spazi di servizio;
- verificare l'isolamento e le controparti esistenti ed eventualmente adeguare le stesse con la normativa attualmente in vigore;
- realizzare massetti isolanti e caldane per posa pavimenti;
- realizzare una nuova pavimentazione;
- effettuare la pulizia e la manutenzione generale degli intonaci esistenti (rimozione di tutte le parti degradate ed irrecuperabili, asportazione strati di vecchia o recente pittura o parti di intonaco inconsistente o degradato, integrazione delle lacune e rifacimento delle parti rimosse o mancanti);
- realizzare l'intonaco a grezzo e fino su pareti e soffitti del blocco nuovo;
- realizzare le tinteggiature;
- rifare i serramenti;
- realizzare il serramento su ingresso principale fabbricato.

Per quanto riguarda le pertinenze esterne, vista la particolare posizione del fabbricato che si trova ubicato nel centro dell'abitato di Lozzo di Cadore, queste si riducono alle traverse che lo dividono dagli altri fabbricati limitrofi, di conseguenza, l'unico spazio utilizzabile è la terrazza antistante l'ingresso sul lato nord, in corrispondenza al solaio del deposito – garage. Gli interventi da eseguire sono la realizzazione del sottofondo e della pavimentazione in lastre di pietra per l'ingresso agli uffici amministrativi, per superare il dislivello dei solai in corrispondenza all'ingresso e rendere fruibile l'edificio alle persone disabili. È previsto inoltre un raccordo della pavimentazione dall'accesso su via Padre Marino fino all'ingresso del fabbricato.

Risulta importante, per la destinazione che avrà il fabbricato, dare importanza all'ingresso degli uffici amministrativi.

All'interno del quadro economico e specificatamente tra le somme a disposizione dell'Amministrazione è già previsto un importo destinato all'acquisto degli arredi. Obiettivo dell'intervento è quello di ristrutturare un edificio di pregio, attualmente utilizzato solo al piano terra, per realizzare un Centro territoriale di accoglienza promozione e valorizzazione turistico-ambientale e culturale dell'area delle Marmarole-Pian di Buoi

Sorapis, ciò al fine di dotare l'area comprensoriale di un luogo deputato allo sviluppo di relazioni nel Sistema economico-istituzionale locale e tra questo e l'ambiente esterno, in particolare a fini turistici.

Non sono infatti presenti nella zona strutture e/o spazi attrezzati che possano soddisfare l'accoglienza e la promozione delle attività turistiche e culturali con la funzionalità, l'autonomia e l'ampiezza programmatica previste nel presente progetto.

Il progetto prevede quindi un intervento di recupero, completamento e adeguamento delle opere già eseguite con interventi precedenti ma attualmente allo stato grezzo, mirato all'utilizzo dell'edificio, lasciando inalterate la sagoma e la volumetria esistenti e mantenendo le caratteristiche architettoniche e di tipicità costruttive dell'immobile.

In particolare, ai fini del raggiungimento di tale obiettivo il sito dovrà:

- contenere un'unità progettuale d'area a disposizione delle Pubbliche Amministrazioni locali che da un lato sia da stimolo nel raccogliere idee, nel guidare processi decisionali che si sostanzino nella realizzazione di parco-progetti volti allo sviluppo dell'economia e della società attraverso politiche mirate alla valorizzazione del turismo sostenibile e dall'altro si rapporti con realtà quali il G.A.L. per la gestione di progetti comunitari ed altre opportunità previste da leggi nazionali o regionali. Tale unità progettuale d'area sarà messa anche a disposizione dei soggetti collettivi, delle aggregazioni tra operatori privati o pubblico-privati anche per realizzare momenti di analisi – aggregazione – realizzazione progetti di sviluppo dell'accoglienza locale;
- contenere un'unità volta alla Accoglienza ed Informazione, mirata al turista finale e/o al trade, su tutte le opportunità di fruizione del territorio e specificatamente sulle sue opportunità naturalistico – ambientali e sui prodotti locali, sino a prevedere forme di assistenza ai turisti, in particolare ai gruppi, in collaborazione con gli Uffici IAT e le aggregazioni degli operatori privati (strutture associate – Consorzi);
- contenere idonei spazi per momenti di Informazione – formazione, sia rivolti ai turisti (in particolare ai gruppi, in collaborazione con gli Uffici IAT) sia alle aggregazione degli operatori privati della domanda in occasione di educational e workshop (in occasione di presentazione dell'offerta locale).

Il progetto prevede quindi la collocazione all'interno del fabbricato di uffici informatici e di collegamento con le altre realtà territoriali, uffici per operatori e associazioni di settore, uffici progettazione e coordinamento, archivio, uffici di gestione e di direzione, sale tematiche, spazio riunioni presentazione progetti esposizioni e servizi. Oltre a ciò si sta definendo un progetto che riguarda la necessità per il Cadore e la provincia di Belluno di darsi un'immagine più rispondente alla realtà e alle potenzialità imprenditoriali legate al territorio.

Un'immagine nuova che ha bisogno di professionalità nuove, attente alla simbiosi tra fragilità del territorio e impresa, alle ricchezze culturali e al turismo. Professionisti dell'immagine, dunque, sensibili a questi equilibri e a queste specificità.

Sempre più il bisogno di affermazione del territorio chiede figure professionali che operano nell'ambito della promozione e nella produzione comunicativa.

In considerazione del fatto che il mercato dell'immagine continua a produrre domanda, anche in periferia, una parte, ancorché limitata degli spazi, potrà essere destinata per attività di questo tipo, una volta verificata la fattibilità del progetto.

Fonte Finanziaria Copertura finanziaria (in €)

L.R. 2/2007 630.000,00

Cofinanziamento comunale 270.000,00

VALORE COMPLESSIVO 900.000,00