

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: PIANO DI RECUPERO:

**RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO E TRASFORMAZIONE IN STRUTTURA TURISTICO
RICETTIVA - VIA MARTIRI DELLA PATRIA - PORTESE DI SAN FELICE DEL BENACO
MAPPAL 997 - PROPRIETA': "VILLAGGIO TURISTICO INTERNAZIONALE EDEN
DI MAZZOLDI SIMONETTA & C. SNC"**

Stato di fatto

La proprietà oggetto di intervento è costituita da due corpi di fabbrica distinti ed un cortile pertinenziale.

L'immobile identificato al N.C.E.U al mappale 997 sub 1/8 Sez. POR Fg. 1 è definito dai seguenti subalterni:

- SUB 1 MAGAZZINO AL PIANO PRIMO
- SUB 2 MAGAZZINO CON PORTICI E RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA
- SUB 3 LOCALE D DEPOSITO CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO
- SUB 4 APPARTAMENTO CON BALCONE AL PIANO PRIMO ED ACCESSORIO AL PIANO TERRA
- SUB 5 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSORIO AL PIANO TERRA
- SUB 6 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSORIO AL PIANO TERRA
- SUB 7 BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA) AI SUB 4 - 5
- SUB 8 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE) AI SUB 1 -2 -3

Lo strumento urbanistico classifica la proprietà in zona "Nuclei di antica formazione isolato 3 - Portese".

I singoli corpi di fabbrica sono stati rilevati e catalogati con le specifiche analisi dello stato di fatto e prescrizioni di intervento, in particolare:

MAPP. 997 SUB 1/3 - 3D4

- edificio di interesse ambientale già sottoposto a modifiche recenti;
- edificio di completamento;
- attività produttive artigianali.

MAPP. 997 SUB 2 - 4D4

- edificio senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso;
- edificio di completamento;
- attività produttive artigianali.

MAPP. 997 SUB 4/5/6

AVANCORPO VERSO PORTESE

- edificio di solo interesse ambientale senza emergenze;
- edificio a cortina;
- residenza.

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA FERRARI di Ferrari arch. Luigi e Ferrari arch. Francesca

via Roma n. 26 - 25083 Gardone Riviera (Bs) tel 0365/20372

cell. Luigi 335/8020157 - Francesca 392/9214174

c.f. e p.IVA 02469160986 email: studio@architetti-ferrari.it - luigi@architetti-ferrari.it

email Pec: luigi.ferrari2@archiworldpec.it - francesca.ferrari@archiworldpec.it

AVANCORPO VERSO SALO'

- edificio di interesse ambientale già sottoposto a modificazioni recenti;
- edificio a cortina;
- residenza.

La scheda specifica (9) prescrive l'eliminazione delle tapparelle presenti in affaccio alla corte interna.

MAPP. 997 SUB 7/8

Identifica il cortile comune pertinenziale ed il vano scale comune.

L'intera proprietà è sottoposta a Piano di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 457/78 - art. 9 DPR 380/01.

Gli immobili sopra descritti evidenziano corpi di fabbrica (2) con caratteristiche costruttive, architettoniche e funzionali completamente diverse come peraltro specificate nelle singole schede di rilevamento.

CORPO DI FABBRICA SU VIA MARTIRI DELLA PATRIA

L'edificio disposto su due piani e sottotetto è caratterizzato da unità residenziali (n. 3) prive di impianti tecnologici rispondenti alle norme di sicurezza, con elementi strutturali inconsistenti e ammalorati.

CORPO DI FABBRICA INTERNO AL CORTILE

Il manufatto disposto su due piani è costituito da una struttura in calcestruzzo e legno addossata ad un muro perimetrale di confine in pietrame.

L'edificio utilizzato come deposito e magazzino non rispetta la normativa sismica.

Progetto

La proposta progettuale è subordinata alla redazione del Piano di recupero di iniziativa privata, utilizzando lo strumento della ristrutturazione edilizia rivolta a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme di opere che comprendono la demolizione e ricostruzione totale nel rispetto della sagoma e della volumetria esistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica.

In particolare l'intervento edilizio prevede:

- Demolizione e ricostruzione del sedime esistente nel rispetto della sagoma e della volumetria esistente (vedi scheda parametri edilizi **mc. 5356,15 esistente e mc. 5029,23 progetto**) per adeguamento alla normativa sismica la falda del corpo interno al cortile viene rettificato senza alcun incremento alle altezze ed ai volumi.

E' inoltre previsto il mantenimento della muratura perimetrale antistante via Martiri della Patria e di confine.

- Realizzazione di complesso turistico - ricettivo adibito ad albergo residenziale a gestione unitaria,

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA FERRARI di Ferrari arch. Luigi e Ferrari arch. Francesca

via Roma n. 26 - 25083 Gardone Riviera (Bs) tel 0365/20372

cell. Luigi 335/8020157 - Francesca 392/9214174

c.f. e p.IVA 02469160986 email: studio@architetti-ferrari.it - luigi@architetti-ferrari.it

email Pec: luigi.ferrari2@archiworldpec.it - francesca.ferrari@archiworldpec.it

comprensivo di alloggio anche con uso autonomo di cucina e servizio di prima colazione - bar.

In particolare il complesso ricettivo è costituito da n. 22 alloggi disposti su uno o due livelli, da locali di accoglienza e ristoro nonché cucina atta alla preparazione delle colazioni.

il tutto viene evidenziato nelle tavole grafiche parte integrante della presente relazione.

- Realizzazione di autorimessa interrata a supporto della struttura ricettiva di mq. 517,55 (Vedi scheda parametri edilizi).

Il manufatto, completamente interrato, è previsto nella porzione di giardino antistante il complesso ricettivo e viene collegato direttamente alla viabilità interna della proprietà con un corsello adiacente al portico recentemente ricostruito da utilizzarsi per i filtri dell'impianto idrico e per gli impianti tecnologici dell'intero complesso turistico.

Parametri generali

- Il nuovo complesso rispetta i parametri igienico-sanitari evidenziati nelle singole unità abitative.
- La distribuzione funzionale degli alloggi è garantita da una scala di idonee dimensioni e da un ascensore rispondente alle normative relative all'abbattimento della barriera architettoniche.
- La struttura edilizia viene collegata all'impianto esistente di smaltimento delle acque nere e bianche già inserita nell'impianto comunale posizionato su via Preone (vedi elaborati grafici Tav. 1 - Tav. 5).
- L'intervento rispetta il parametro relativo al verde profondo che viene evidenziato nella specifica scheda allegata alla presente relazione.
- Gli edifici sono dotati di porticati esterni, anche questo parametro è verificato da specifica scheda allegata alla presente relazione.

Parte integrante della presente relazione sono la documentazione fotografica e le tavole grafiche:

TAV 1 - ESTRATTO MAPPA - STATO DI FATTO PLANIMETRIA - PIANTE PIANO TERRA 1:100

TAV 2 - STATO DI FATTO PIANO PRIMO E SOTTOTETTO 1:100

TAV 3 - STATO DI FATTO PROSPETTI 1:100

TAV. 4 - STATO DI FATTO SEZIONI 1:100

TAV. 5 - PROGETTO - PLANIMETRIA PIANO INTERRATO - PIANO TERRA 1:100

TAV. 6 - PROGETTO - PIANO PRIMO E SOTTOTETTO 1:100

TAV. 7 - PROGETTO - PROSPETTI 1:100

TAV. 8 - PROGETTO - PROSPETTI - SEZIONI 1:100

TAV. 9 - CONFRONTO

TAV. 10 - SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE (N. 4)

TAV. 11 - ELABORATO INTEGRATIVO (maggio 2016).

Il tecnico

"Studio associato di architettura Ferrari"

(Ferrari arch. Luigi)

(Ferrari arch. Francesca)

Gardone Riviera 01/03/2018