

Oggetto: **OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CON PARZIALE DEMOLIZIONE (opere interne), relativa a edificio residenziale sito in Piazzale Roma 58-59 a Soave nel comune di Porto Mantovano, e identificato catastalmente al fg.15 mapp.80 sub.304-305-306**

RELAZIONE TECNICO-PAESAGGISTICA

Ditta proprietaria-richiedente : **Tebaldi Tiziana – P.le Roma 51 – Porto Mantovano**

La sottoscritta Tebaldi Tiziana nata a Marmirolo (MN) il 14.03.1958 e residente a Soave di Porto Mantovano (Mn) in P.le Roma,51 C.F. TBLTZN58C54E962U, in qualità di proprietaria dei locali adibiti residenza siti in Piazzale Roma a Soave di Porto Mantovano, intenderebbe procedere alla ristrutturazione del fabbricato in oggetto.

Il sottoscritto Arch. Giovanni Gardini, con studio in Via Gobetti, 37 a Bagnolo S. Vito (Mn), in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, dichiara che il fabbricato in oggetto è stato edificato presumibilmente agli inizi del 1900, tanto che il vigente PGT lo inquadra come centro storico e nucleo di vecchia formazione; esso è realizzato con muratura portante in laterizio e sassi, intonacati, solai di interpiano e di copertura in legno. La porzione di fabbricato versa in precario stato di conservazione, tanto che alcune porzioni dei solai sono puntellate causa evidente pericolo di crollo.

Il fabbricato in oggetto è distribuito su due piani abitativi fuori terra, collocati in aderenza ai fabbricati vicini. Verso sud, il fabbricato adiacente, di altra proprietà, risulta essere allineato anche in altezza, mentre verso nord l'altra porzione di fabbricato risulta essere più alta.

Dal punto di vista costruttivo, delle finiture e della composizione planimetrica degli spazi, il fabbricato in oggetto non presenta nessun elemento di pregio. L'unico elemento di nota consiste nell'identità tipologica e morfologica di inserimento del fabbricato nel tessuto urbano.

L'intervento proposto dalla proprietà consiste nella demolizione dei muri portanti interni, e di tutti i solai. L'intervento si rende indispensabile a causa del precario stato conservativo delle strutture portanti; verranno mantenute le due murature perimetrali, cercando di integrarle con soluzioni strutturali idonee al rispetto della normativa antisismica vigente.

Dal punto di vista degli indici volumetrici la proposta non modifica il volume abitabile in progetto rispetto a quello attuale. L'altezza del fabbricato, verrà leggermente aumentata, ma sarà inferiore all'altezza massima del comparto. Questa soluzione consente di risolvere al meglio la connessione con l'esistente, ed evitare problemi di collegamento fra il nuovo fabbricato e la porzione di edificio adiacente non oggetto dell'intervento; nello specifico, per quanto riguarda la continuità della gronda e del manto di copertura in coppi. La soluzione proposta, si integra perfettamente con l'edificato circostante, riproponendo un'alternanza di volumi tipica dei centri storici in generale, ma anche del contesto di intervento, sottolineando il valore della stratificazione storica, come elemento utile alla valorizzazione architettonica degli edifici.

Le nuove murature portanti saranno in laterizio forato intonacato, mentre si prevede di realizzare internamente la coibentazione termica e successiva controparete interna in cartongesso; questa soluzione permette di mantenere la continuità dei muri perimetrali con gli edifici adiacenti, di altra proprietà, mantenendo anche invariata la percezione delle murature stesse, evitando il cappotto esterno. I solai di interpiano e di copertura saranno in latero-cemento; il manto di copertura sarà in coppi di laterizio, le lattonerie in alluminio pre-verniciato di colore marrone, i serramenti esterni saranno in legno con vetro camera e scuretti esterni sempre in legno.

Esternamente si prevede di realizzare un intonachino colorato nella tinta delle terre, e un basamento sotto al livello del bancale delle finestre, realizzato con intonaco di calce effetto "stracciato" (rinzafo) color grigio chiaro, al fine di spezzare la monotomia della facciata.

Concludendo, si ritiene che la soluzione proposta sia congrua all'organismo edilizio e al contesto di intervento, sia dal punto di vista ambientale che architettonico, e contribuisca ad un miglioramento e alla valorizzazione del sito.

Dal punto di vista distributivo, l'intervento proposto, prevede di ottenere due unità abitative separate ed indipendenti; l'appartamento posto al piano terra, sarà accessibile direttamente tramite una porta su piazzale Roma, e sarà distribuito con un soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno e una lavanderia.

L'appartamento posto al piano primo sarà accessibile da un vano scala a cui si accede direttamente da Piazzale Roma, e sarà distribuito con una zona soggiorno-cucina, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio.

Le pareti divisorie interne saranno in laterizio intonacato, i bancali e le soglie saranno in marmo di colore chiaro, a forte spessore, i pavimenti interni saranno in gres porcellanato e legno.

Naturalmente verrà realizzato idoneo impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento a pavimento con pompa di calore, e impianto idrico-sanitario a norma.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla documentazione allegata.

Bagnolo San Vito, li

IL TECNICO

