

COMUNE DI CAROVIGNO

(Provincia di Brindisi)

**PROGETTO REDATTO AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 447/1998
COME MODIFICATO DAL D.P.R. N°440/2000, PER CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO E AMPLIAMENTO IMMOBILE ESISTENTE,
DA DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI A BAR, RISTORANTE-PIZZERIA
E REALIZZAZIONE STRUTTURA RICETTIVA DA ADIBIRE AD
ALBERGO CON ANNESSI SERVIZI, IL TUTTO IN AGRO DI CAROVIGNO
ALLA CONTRADA "ARRIGHI".**

COMMITTENTE : VIGNOLA MICHELA

PROGETTISTI : ARCH. ANTONIO CRISTOFORO E GEOM. GIUSEPPE LOTTI

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Su incarico della committente Vignola Michela, nata a Carovigno il 02.10.1963 ed ivi residente alla Via Ten. Col. M. Lanzilotti civ.8, cod. fisc. VGN MHL 63R42 B809W, quale proprietaria dei terreni agricoli siti in agro di Carovigno alla contrada "Arrighi", censito in Catasto Terreni al foglio 42, particelle n°206, e 207 e in Catasto Fabbricati al foglio 42 particella n°273, della superficie totale di mq. 5.895,00, si è proceduto alla redazione di un progetto per **cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente, da deposito attrezzi agricoli con annessa abitazione a locali commerciali da adibire a ristorante con annessi servizi e ampliamento per realizzazione struttura ricettiva da adibire ad albergo con annessa piscina**, il tutto al piano terra da realizzarsi in agro di Carovigno alla contrada "Arrighi", distante dal centro abitato di circa Km. 5 e facilmente raggiungibile attraverso la strada Comunale Carovigno-Serranova.

L'area d'intervento è tipizzata come "Zona Agricola del tipo b2" nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Carovigno.

L'intervento è proposto in deroga alle vigenti disposizioni del P. di F., in forza delle disposizioni contenute nel Decreto Legge del 20 ottobre 1998, n°447, in quanto l'opera costituisce sicuro interesse pubblico in virtù sia delle potenzialità occupazionali sia in termini di servizi resi alla collettività e di indotto.

DESCRIZIONE DEI LAVORI:

I lavori riguarderanno la costruzione di un albergo al piano terra della superficie complessiva di mq. 785,82 con annessa veranda di mq. 17,25, per una superficie complessiva di mq. 803,07, all'immobile esistente oggetto di cambio di destinazione d'uso saranno realizzate modifiche interne e un ampliamento di mq.46,90 per adeguamento a locale commerciale (bar-ristorante-pizzeria).

Detti lavori saranno realizzati con blocchi di cemento dello spessore di cm.30, integrati con pilastri e travi in c.a. (previa realizzazione vespaio in pietrame dello spessore di cm.40 con relativo massetto in calcestruzzo cementizio armato dello spessore di cm.10).

Le coperture saranno realizzate con solaio del tipo misto a travetti precompressi e mattoni forati il tutto integrato con armatura aggiuntiva e getto di caldana in calcestruzzo cementizio per uno spessore complessivo di cm.25.

L'impermeabilizzazione dei lastrici solari sarà ottenuta mediante la posa in opera di chianche di "Cursi" su masse a pendìo, sigillate con malta cementizia e relativi canali di displuvio per le acque meteoriche.

L'impianto elettrico sarà realizzato a Norma, interamente sotto traccia con cavi scorrevoli di adeguata sezione correnti in tubazioni in p.v.c. del tipo pesante antischiacciamento.

L'impianto idrico sarà realizzato pure esso a Norma, sotto traccia con tubazioni protette con guaine in plastica ed alimentato con allaccio diretto alla riserva idrica interrata da realizzare.

L'impianto fognante sarà realizzato anch'esso a Norma, con tubazioni in p.v.c. del tipo pesante, defluenti tramite colonne montanti, con allaccio diretto all'impianto di sub-irrigazione da realizzare.

Gli impianti idrici, fognanti ed elettrici saranno tutti incassati ed i materiali da adottare saranno tutti uniformi alle prescrizioni di Legge e muniti di certificati di idoneità, e tutti gli impianti ultimati e collaudati, saranno muniti di certificazione di conformità.

La pavimentazione sarà realizzata con ceramica di scelta commerciale, così pure i rivestimenti.

Gli intonaci sia interni che esterni saranno del tipo civile in tre strati di calce con tonachino finale di colore bianco, previa sbrufatura di tutte le pareti e soffitte con malta liquida di sabbia e cemento.

Tutti gli infissi interni saranno realizzati in legno, mentre quelli esterni saranno realizzati in alluminio anodizzato.

L'intero complesso è confinato da una recinzione realizzata in muratura di tufo in opera con malta cementizia dello spessore di cm. 20 ed un'altezza di cm. 100, con mappetta in cls. cementizio e sovrastante rete metallica alta cm. 100; la notevole quantità di alberature e siepi esistenti rende quasi invisibile tale recinzione.

La struttura sarà dotata di tutte le attrezzature tecnologiche necessarie per il suo funzionamento e precisamente rete idrica, rete fognante, illuminazione esterna, impianto di climatizzazione centralizzato, impianto per il controllo e la sicurezza ed impianti elettrici in generale.

Le aree esterne saranno generalmente sistemate a verde secondo quanto indicato negli elaborati di progetto, in particolare sarà realizzata una barriera verde costituita da alberi di alto fusto che oltre ad arricchire l'ambiente, diminuirà l'impatto visivo e volumetrico delle strutture presenti, rendendo quasi impercettibile la presenza dell'ampliamento della struttura da realizzare.

Si specifica che per la realizzazione di tutte le opere, non sarà abbattuto nessun albero.

Saranno inoltre previsti parcheggi, superficie da destinare a verde e impianto di illuminazione.

Il progetto è stato redatto nel pieno rispetto dei dettami contenuti nel D.M. 14.06.1989, n°236, che in attuazione dell'art. 1 della Legge n°13 del 09.01.1989 emana le "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

Le eventuali scale avranno un'andamento regolare ed omogeneo dalla prima all'ultima rampa con una larghezza di 120 cm. una pedata antisdrucciolo di 30 cm. un'alzata di 17 cm. tali da restare nel rapporto regolamentare $2a+p=62$.

I gradini avranno profili arrotondati con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 80°. A 30 cm. dal primo e dall'ultimo scalino, saranno posizionate delle fasce ruvide e/o millerighe per segnare l'inizio e la fine della rampa.

Tutte le unità immobiliari sono rese "VISITABILI" e/o "ADATTABILI".

I servizi igienici sono stati progettati e saranno realizzati con tutti gli accorgimenti che li rendono idonei nel rispetto degli articoli 8.1.6 e 4.1.6 del D.M. n°236/89; in prossimità della vasca o del vaso sarà posto un campanello di emergenza con comando a filo; ove possibile i sanitari saranno del tipo sospeso, compreso i lavabi.

Le porte di accesso alle camere avranno una larghezza di 90 cm. Le porte interne avranno una larghezza di 80 cm. per i vani utili come per i servizi; le maniglie saranno poste ad un'altezza compresa fra gli 85 ed i 95 cm. e saranno apribili con una pressione massima di 8 kg.; saranno rispettate le prescrizioni contenute nell' art. 4.1.1 8.1.1 del D.M. n°236/89.

BARRIERE ARCHITETTONICHE:

Il progetto è stato redatto nel pieno rispetto dei dettami contenuti nel D.M. 14.06.1989 n°236 che in attuazione dell'art. 1 della Legge n°13 del 09.01.1989 emana le **“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli uffici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”**.

Gli spazi esterni, per quanto di competenza del progetto in oggetto, saranno resi conformi ai dettami dell'art. 4.3 del D.M. sopra indicato.

Fino ad un'altezza minima di ml. 2,10 dal calpestio, non devono esistere ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possano essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

La realizzazione della struttura alberghiera sarà certamente motivo di caratterizzazione dell'intero Comune di Carovigno nell'ambito sia Nazionale che Internazionale, in una zona a grande tasso di disoccupazione sicuramente porterà solo che benefici a tutti i cittadini.

L'immobile ricade nell'ambito “C”, non caratterizzata da elementi significativi dal punto di vista ambientale, risultando il sito poco edificato paesaggisticamente, per cui lo rende poco interessante per utilizzi a carattere “ambientale” diversi.

Non sono prevedibili, sull'area oggetto dell'intervento, aspetti spontanei di evoluzione connessi alle componenti naturalistiche presenti.

Le modificazioni indotte riguarderanno la realizzazione di strutture che per le caratteristiche già illustrate, si integrano perfettamente con l'ambiente circostante migliorandolo.

Per quanto sopra, nel confermare la veridicità di quanto descritto, viene ritenuto ammissibile l'intervento in funzione della compatibilità paesaggistico-ambientale.

Le opere da realizzare a detto immobile non compromettono la peculiarità paesaggistica naturalistica e ambientale del sito ed ai complementari esterni, in quanto dette opere sono simili a quelli esistenti in questa zona.

L'ubicazione dell'opera è situata ad un'altezza altimetrica dal livello del mare di circa ml.105,00.

DATI METRICI REALIZZABILI

Superficie di proprietà oggetto d'intervento.....= mq. 5.895,00
Superficie massima realizzabile per struttura ricettiva (5.895,00 x 0,20).....= mq. 1.179,00
Volume massimo realizzabile per struttura ricettiva (5.895,00 x 0,80).....= mc. 4.716,00

DATI METRICI DI PROGETTO

Superficie da adibire a bar-ristorante-pizzeria con annessi cucina e servizi al piano terra..... = mq. 354,85
Volume da adibire a bar-ristorante-pizzeria con annessi cucina e servizi al piano terra..... = mc. 1.046,81
Superficie da realizzare per albergo al piano terra..... = mq. 785,82
Volume da realizzare per albergo al piano terra..... = mc. 2.553,91
Superficie da realizzare per veranda al piano terra..... = mq. 17,25
Superficie da realizzare per servizi annessi alla piscina..... = mq. 20,00
Volume da realizzare per servizi annessi alla piscina..... = mc. 59,00

Superficie totale da realizzare al piano terra (354,85 + 785,82 + 20,00 + 17,25).= **mq. 1.177,92**
mq. 1.177,92 < mq. 1.179,00

Volume totale da realizzare al piano terra (1.046,81 + 2.553,91 + 59,00)..... = **mc. 3.659,72**
mc. 3.659,72 < mc. 4.716,00

Carovigno, lì 02.02.2012

I TECNICI

(Arch. Antonio Cristoforo)

(Geom. Giuseppe Lotti)