

Relazione Tecnica

Il progetto esecutivo che presentiamo con i disegni allegati consiste nell'intervento di ristrutturazione urbanistica di un'area collocata nel comune di Gabicce Mare in strada Panoramica denominato "ex Piatto d'Oro", attraverso la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un fabbricato con destinazione residenziale turistico alberghiera e relativi servizi pubblici; nell'area d'intervento è stata approvata una variante al piano con delibera n° 21 del 26 Maggio 2008

Localizzazione dell'intervento e stato attuale dei fabbricati esistenti:

L'area di cui trattasi è localizzata lungo la strada che collega l'abitato di Gabicce Mare con quello di Gabicce Monte ed è l'ultima area edificata sul versante monte di detta strada, confina infatti con la zona di parco pubblico attrezzato che è stata anche recentemente oggetto di parziale sistemazione da parte del Comune.

L'area è attualmente occupata da una costruzione di quattro piani fuori terra, adibita ad albergo-pensione, costruita circa 40 anni fa, e da un complesso di più fabbricati aggregati in diverse epoche che si sviluppano sulla restante quasi totale superficie della stessa area nei quali si è svolta fino a tempi recenti attività di ristorazione sotto la denominazione di "Piatto d'oro".

Allo stato attuale né l'una né l'altra azienda sono più in grado di funzionare adeguatamente se non al prezzo di un completo rifacimento reso necessario sia dallo stato di degrado dovuto all'invecchiamento degli immobili che dalla situazione creatasi con l'aggregazione di superfetazioni troppo incoerenti e non più funzionali alla necessità.

Impostazione generale del progetto

In accordo con il Comune di Gabicce sono state analizzate nel tempo differenti ipotesi di intervento che hanno portato alla elaborazione definitiva del presente piano di recupero che si attua in variante alle norme esistenti non per variazioni di quantità di volumi e superfici che restano quelli quantificati dalla norma esistente, ma per variazione tipologica dell'intervento e per parziale cambiamento della destinazione d'uso dello stesso.

Nell'occasione poi si è ravveduta l'opportunità di estendere l'intervento ad una porzione dell'area di proprietà comunale adiacente all'intervento stesso al fine di condividere la costruzione di un servizio all'aperto, la piscina, che andrà a completare la dotazione di attrezzature sportive di cui è dotato il parco pubblico.

La costruzione è organizzata in una forma planimetrica che si sviluppa lungo la strada principale e lungo la linea di confine del terreno sul lato ovest con un corpo di fabbrica a forma di "L".

La disposizione del volume, in apparente contrasto con la conformazione altimetrica del terreno caratterizzato da una considerevole pendenza, permette invece alle curve di livello naturali di mantenere la loro conformazione ed al fabbricato di poggiarvi senza invadenza e consente a colui che percorre la strada di osservare, attraverso il vuoto generato dalla sottrazione di una porzione considerevole del piano terra e del primo piano dal volume geometrico, l'andamento naturale della collina verso monte, verso il parco pubblico.

Nella parte finale sul lato est, la costruzione si conclude contro il terreno che continua a salire e si conforma in modo tale da generare un collegamento fisico e visivo con il percorso pubblico che porta al parco sportivo attrezzandone la salita con una scala, un ascensore ed una terrazza, pubblici.

Le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato

Il fabbricato è destinato a due funzioni compresenti:

una di tipo residenza turistico alberghiera l'altra abitativa in proporzioni circa equivalenti.

Contiene inoltre un pubblico esercizio che secondo gli accordi di convenzione sarà ceduto alla pubblica proprietà:

Gli alloggi dell'una e dell'altra destinazione sono più o meno simili seppur serviti come da norma da differenti collegamenti verticali posti sul retro del fabbricato.

La distribuzione delle unità della residenza turistico alberghiera come di quelle della residenza è realizzata con due livelli di ballatoi che corrono lungo il retro del fabbricato ad una leggera distanza dallo stesso e che costituiscono con la loro struttura in acciaio la caratteristica del fronte interno.

Le parti interrato, i garages, sono organizzati su due livelli facilmente accessibili con due ingressi separati e completamente ricoperti dal terreno in pendenza .

Il fabbricato è realizzato con una struttura prevalente in cemento armato integrata da una struttura in acciaio per tutte le parti porticate che caratterizzano il piano terra.

Il volume nel suo complesso si presenta con una geometria estremamente regolare ed è volutamente definibile di stile "razionalista" anche nella cura di alcuni elementi e particolari, pur tuttavia contenendo tutti quegli elementi tecnologici e linguistici dell'attuale cultura architettonica .

La sistemazione dello spazio pubblico e privato al contorno

Lungo il fronte stradale il progetto prevede il riassetto del marciapiede esistente con le caratteristiche presenti ad oggi .

Il marciapiede rivestito in porfido con ricorsi in pietra si allarga a formare alcuni spazi di sosta ed attraverso i percorsi di ingresso alle varie unità penetra fin nell'interno del fabbricato senza soluzione di continuità visiva tra spazio pubblico e privato.

Lo spazio retrostante è sistemato con un giardino a terrazze e sarà piantumato con le essenze autoctone presenti al contorno.

Allo stato delle cose non sembra necessaria la presenza di una recinzione in quanto la conformazione stessa del terreno, con la scarpata a monte, definisce un confine naturale tra le aree pubbliche e private, confine che potrà essere sottolineato dall'utilizzo di siepi adatte alla bisogna.

La piscina pubblica

Come detto in premessa verrà realizzata una piscina all'aperto, a completamento della dotazione delle attrezzature del parco pubblico , con accesso facilitato per convenzione e regolamento per gli utenti del residence .

La piscina ha una forma che necessariamente si adatta alla pendenza del terreno , tuttavia la regolarità dimensionale di un lato da mt.25 ne permette un uso anche relativamente sportivo.

Sarà realizzata in cemento armato e finita in telo vinilico in p.v.c. colorato: per la pavimentazione di contorno sarà utilizzata una pietra chiara a grandi lastre di grosso spessore.

Alla convenzione verrà allegato un capitolato di finitura con la specifica tecnica degli impianti di depurazione che verranno utilizzati.

Dati metrici

Superficie area mq. 2694.00

Superficie utile di costruzione mq. 2567.00 di cui mq 117.14 opere da cedere al Comune

Area oggetto di cessione mq. 95.00

Superficie coperta mq. 921.46

Superficie pavimentata mq. 656.96

Superficie a giardino mq. 1115.19