

TAVOLA A	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	AGG. DATA 23-08-2018
		SCALA
Fabbricato al fg. 16, mapp. 18, 19		RIFER.
COMMITTENTE	DORA MAIONI	
ORESTE DE LOTTO <i>architetto</i>		via roma, 59 TEL. (0436) 2764 32043 CORTINA D'AMPEZZO FAX.(0436) 878416

PROGETTO DI VARIANTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1999 DEL 15 DICEMBRE 2015

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DEL 23/08/2018

L'allegato progetto prevede una Variante generale al progetto autorizzato con Permesso di Costruire n. 1999 del 15/12/2015 per la realizzazione di n. 3 unità abitative residenziali ottenute mediante la demolizione del fabbricato esistente sui mappali n. 18 e 19 e la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale insistente sui mappali succitati.

La Variante prevede di modificare la destinazione d'uso del fabbricato, come originariamente autorizzato, ridestinando il medesimo a struttura turistico ricettiva al fine di ospitare n. 6 "Unità abitative ammobiliate ad uso turistico", ai sensi dell'art. 27 c. 2 lett. c della L.R. 14 giugno 2013 n. 11 ed in conformità a quanto previsto dagli allegati A e C alla DGR n. 419 del 31 marzo 2015. La massima capacità insediativa prevista è di 17 posti letto (tre posti letto per le unità abitative n. 1, 2, 3, 5, 6; due posti letto per l'unità abitativa n. 4).

Al fine di pervenire al rilascio del permesso di costruire del progetto di Variante, ci si avvalerà della procedura urbanistica semplificata di sportello unico per le attività produttive, come indicato all'art. 4 della L.R. 31/12/2012 n. 55.

Attraverso l'utilizzo di tale procedura è altresì possibile recuperare, come spazio di servizio delle nuove unità abitative turistico, il volume tecnico seminterato posto a monte del costruendo fabbricato, fino a confine con la strada comunale, via Strabain. Sono previsti nuovi spazi per taverna, spogliatoi, servizi igienici, etc.

La realizzazione delle opere sopra indicate comporterà un aumento della superficie coperta dell'edificio da mq. 106,04 a mq. 269,25; viene inoltre aumentato il volume di mc. 177,77 ottenendo un volume complessivo di mc. 1257,51. Con l'occasione della realizzazione delle opere sopra descritte, sarà necessario eseguire alcune opere di completamento e rifunzionalizzazione dell'intero edificio, come di seguito evidenziate:

- al fine di permettere un'adeguata ventilazione, sia naturale che meccanica dei nuovi locali realizzati tra l'edificio principale e la strada comunale, l'apertura di nuovi fori di porta finestra sul fronte sud-ovest;
- sul fronte nord-ovest viene realizzata una protezione in legno per l'accesso in sicurezza ad un vano tecnico sottotetto;
- sul fronte nord-est il nuovo vano per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- al piano sottotetto, per una migliore utilizzazione degli spazi a magazzino/soffitta, la realizzazione di due finestre da tetto e di un piccolo abbai-

no, che, per le sue caratteristiche dimensionali, non comporta aumento di volume secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G.;

- completamento dell'aspetto esterno dell'edificio con la realizzazione di oscuri esterni ai serramenti;
- sarà posizionato un cancello di semplice fattura a delimitazione del confine di proprietà in corrispondenza dell'unico accesso al terreno di proprietà per la manutenzione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
- le nuove unità abitative ammobiliate ad uso turistico sono dotate di tutti i requisiti previsti dagli allegati A e D alla DGR n. 419 del 31 marzo 2015.

La ditta proprietaria intende cedere gratuitamente al Comune una fascia di terreno, di circa mq. 28, opportunamente sistemata, per migliorare le condizioni di uso della strada comunale, via Strabain.

Si riportano di seguito i dati più rilevanti per un confronto tra quanto previsto nel progetto autorizzato e nel progetto di Variante. Si rimanda alle tavole allegare nn. 11/a e 11/b per una rappresentazione grafica ed analitica dei dati sotto riportati.

	Progetto approvato	Progetto di variante
Superficie lotto edificabile (mq)	550,60	550,60
Superficie coperta (mq)	163,06	269,15
Altezza (m)	8,35	8,35
Volume (mc)	1.080,34	1.257,51
Distanza dai confini (m)	> 5,00	invariata
Distanza dai fabbricati (m)	> 10,00	invariata
Area a parcheggio privato (mq)	117,70	117,70

Il progetto, in materia di superamento delle barriere architettoniche, è conforme alla L. 13/89, al D.M. 236/89, alla L.R. 16/07 e alla DGR 1428/11, così come illustrato nella allegata pertinente relazione.

Il progetto prevede la realizzazione degli impianti idrotermosanitario ed elettrico secondo le vigenti normative in materia; il progetto degli impianti viene depositato contestualmente alla presente istanza di permesso di costruire.

Il presente intervento non modifica le strutture esistenti né le azioni previste sulle stesse e, pertanto, rimane valido il progetto strutturale depositato per l'inizio lavori relativo al Permesso di Costruire n. 1999/2015.

Il progetto è conforme alle disposizioni di cui al DRG 2774/2009, come risulta dalla relazione e dalle tavole allegate al progetto autorizzato, che permangono invariate.

Gli allacciamenti ai sottoservizi permangono con le caratteristiche già evidenziate nel progetto autorizzato:

- le acque meteoriche alla fognatura comunale sulla strada a monte del fabbricato;
- le acque reflue alla fognatura comunale a valle del fabbricato, previa decantazione in vasca condensagrassi e vasca Imhoff;
- la rete idrica, la rete elettrica, la rete del gas metano e la rete telefonica, sulla strada comunale a monte.

L'autorimessa è realizzata con struttura portante e porte di accesso in legno; stante la sua dimensione, non necessita di autorizzazione preventiva dei VV.F. e, comunque, è conforme alle previsioni del D.M. 1 febbraio 1986 in materia di prevenzione incendi.

La struttura rispetta i requisiti di prevenzione incendi per l'esercizio di attività turistico ricettive di cui al D.M. 9 aprile 1994 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico - alberghiere" (strutture REI 30, impianti a regola d'arte); la struttura verrà attrezzata secondo le disposizioni vigenti prima dell'inizio dell'attività (estintori, segnaletica, gestione sicurezza). Essendo il numero massimo di posti letto inferiore a 25, l'attività non rientra tra quelle soggette a controllo di prevenzione incendi di cui all'allegato I al d.P.R. 1 agosto 2011 n. 151.

Si richiamano di seguito le più significative caratteristiche costruttive utilizzate e da utilizzare per la realizzazione del fabbricato, che non risultano modificate rispetto a quanto contenuto negli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 1999/2015.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in calcestruzzo armato e copertura a struttura lignea, secondo le caratteristiche previste dalle norme tecniche sulle costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008; tamponamenti esterni in laterizio e adeguata coibentazione termica a cappotto; intonaci di colore neutro chiaro; poggioni in legno, serramenti in legno e vetro con adeguato oscuramento; manto di copertura in lamiera preverniciata color grigio chiaro.

In fede

Il progettista

arch. Oreste De Lotto

