

Casa Assistenza Anziani

A.Toblini



CAP 37018 MALCESINE VR
PIAZZA BOCCHERA, 3 P.IVA 02237200239
045 / 6570003 fax 045 / 657370

direzione@caatoblini.it direzione@pec.caatoblini.it



Intervento di redistribuzione interna edificio adibito a Casa di Assistenza Anziani ed ampliamento dei servizi del Piano Terra e Primo, ai sensi dell'osservazione al PRG n. 31 approvata con DGRV 84/2012.



PROGETTO DEFINITIVO



RELAZIONE PAESAGGISTICA

Responsabile del Procedimento

Dott. Dino Verdolin

Progetto e Direzione dei Lavori

Arch. Narciso Revenoldi

STUDIO D'ARCHITETTURA

in collaborazione con

Arch. Junior Claudio Ciresola

DATI PROGETTUALI: Intervento di redistribuzione interna edificio adibito a Casa di Assistenza Anziani ed ampliamento dei servizi del Piano Terra e Primo, ai sensi dell'osservazione al PRG n. 31 approvata con DGRV 84/2012

RICHIEDENTE: Casa Assistenza Anziani A. Toblini

UBICAZIONE INTERVENTO:
Piazza Bocchera – 37018 Malcesine (VR)

ESTREMI CATASTALI:
Catasto Fabbricati
Sezione Unica – Foglio11° - Mapp. le nr. 312

CONTESTO PAESAGGISTICO:

L'intervento è rivolto all'ampliamento del fabbricato destinato a Casa Assistenza per Anziani che si inserisce nel contesto paesaggistico del centro storico di Malcesine. Caratterizzato da costruzioni tipiche dei centri storici presenti sulla sponda lacustre, l'immobile in oggetto si inserisce all'interno di una cortina edilizia piuttosto compatta e con fronti pressoché continui lungo la via di accesso.

Ortofoto Malcesine



CENNI STORICI SUL FABBRICATO OGGETTO DELL'INTERVENTO:

Risale all'anno 1532 il termine "Ospitale" con il quale viene indicato a Malcesine un rifugio di riposo e di assistenza per viandanti e pellegrini che nel corso degli anni si andò sempre più ampliando essendo in grado di 'assolvere a propri fini grazie ai lasciti e donazioni dei cittadini del Comune. Grazie anche ai contributi in beni del Sacerdote Giobatta e poi del nobile Antonio Toblini fu Cristoforo di Malcesine, si provvide all'acquisto di una "casa con orto" dove, ancora oggi, ha sede l'attuale casa di assistenza.

Con decreto del Presidente della giunta regionale veneta dal 10.10.1975, n. 3677 venne dichiarato Ente Ospedaliero ed incorporato con successivo decreto del 02.08.1976, n. 3041 nell'Istituto Chirurgico Ortopedico di Malcesine . Fu quindi assunto in locazione dal Comune per destinarlo a scopi socio-assistenziali quale casa albergo.

Con deliberazione n. 181/1988 il Consiglio Comunale di Malcesine deliberò di promuovere il riconoscimento della Casa per Anziani "Toblini" in LP.A.B., con trasferimento all'Ente dell'immobile sito in Malcesine, Via Bocchera, 3, (foglio A/6, mapp. 132) con relativi mobili , arredi ed attrezzature e con deliberazione del Commissario prefettizio n. 10 del 21.07.1989 fu approvato lo Statuto organico della Casa per Anziani "A.Toblini" .

Con decreto del Presidente della Giunta Regionale, visto il parere favorevole espresso dalla Giunta Regionale nella seduta del 12 settembre 1989, n. 394 del 06 marzo 1990, alla Casa per Anziani "A.Toblini" venne riconosciuta la qualifica di LP.A.B.

Con atto di cessione gratuita l'immobile fu venduto dal Comune di Malcesine alla Casa di Assistenza Anziani A. Toblini nel dicembre 2009.

CARTA TECNICA CATASTALE



DESCRIZIONE DELLE AREE LIMITROFE:

Le aree limitrofe al luogo ove si intende proporre l'intervento sono di tipologia molto varia, siamo in presenza di fabbricati a corte, a schiera, isolati. Anche le epoche di costruzione sono molto varie e, anche se l'impianto originario scandito dalla viabilità è sicuramente risalente ad epoche ben antecedenti il secolo scorso, l'edificazione o ricostruzione dei fabbricati si può ricondurre ad un lasso di tempo piuttosto ampio che giunge fino agli ultimi anni.

Tale deduzione è facilmente riscontrabile dalle tipologie costruttive, tecniche di edificazione e l'inserimento di elementi di finitura che risultano talvolta incongrui con i caratteri costruttivi dell'edilizia storica.

Nonostante ciò, l'immagine complessiva dell'aggregato urbano quale centro storico, rimane comunque ben percepibile e va di conseguenza salvaguardata.

Riprese fotografiche del contorno

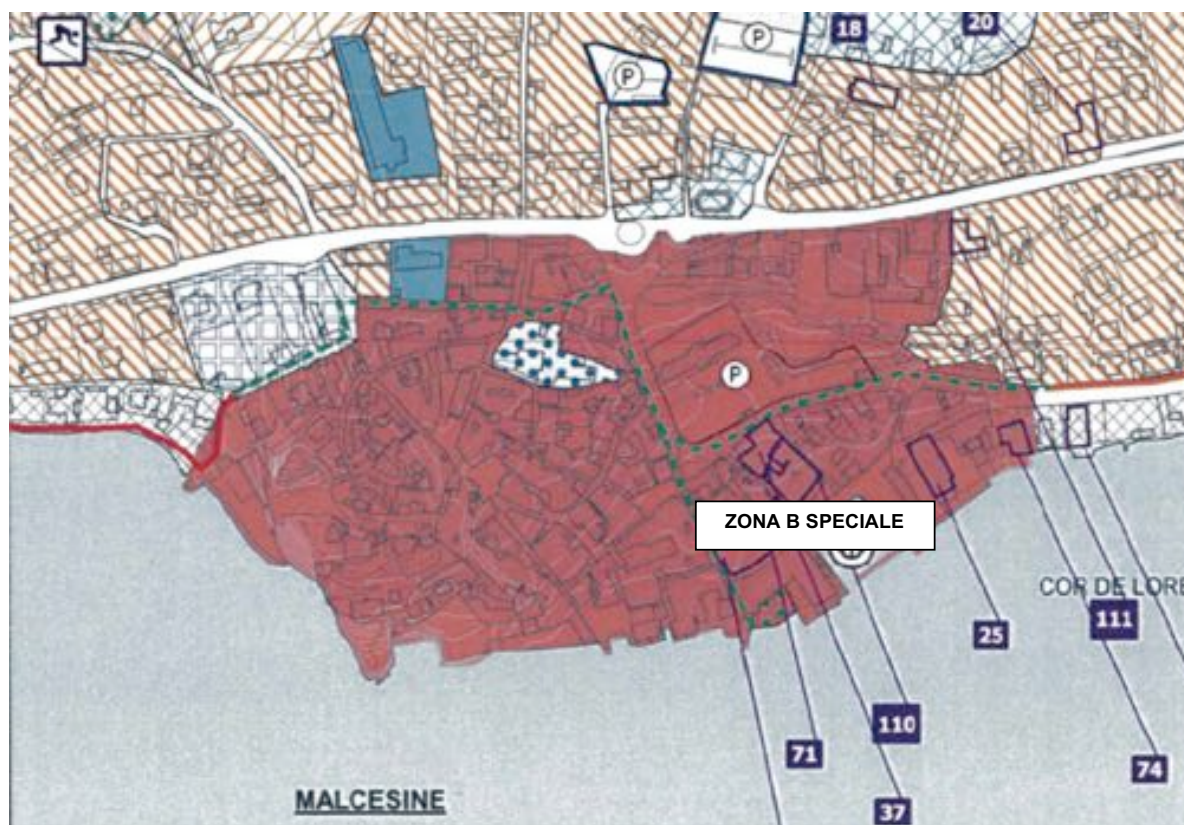




NORMATIVA DI RIFERIMENTO / LIVELLI DI TUTELA:

L'area individuata periferica al centro del capoluogo è disciplinata rispettivamente dalla:

- Legge 29 giugno 1939, nr.1497 *"Protezione delle bellezze naturali"* (abrogata dall'art. 166, D.Lgs. 29 ottobre 1999, nr. 490) in quanto complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
-
- Decreto Ministeriale del 7 aprile 1956 *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago di Garda, sita nell'ambito del Comune di Malcesine"* modificato successivamente con Decreto Ministeriale del 18 febbraio 1964 *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel Comune di Malcesine sul Lago di Garda"*.
- strumento urbanistico generale vigente – **Zona F Servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse** -



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

Su indicazione delle finalità proposte dal committente il progetto nello specifico si pone l'obiettivo di intervenire sulla struttura esistente ed in buono stato di conservazione mediante interventi puntuali di redistribuzione interna per un'ottimizzazione degli spazi e dei locali nonché di una ristrutturazione mediante ampliamento della zona hall-soggiorno del piano terra e conseguente sala mensa del piano primo.

Detti interventi si attuano mediante elenco come di seguito descritto.

Piano Terra

1. All'ingresso principale da Piazza Bocchera verrà posata una doppia parete vetrata con lo scopo di un contenimento energetico dell'edificio causato dalla continua apertura della porta d'ingresso che affaccia direttamente nella zona hall-soggiorno degli ospiti.

2. Nella zona di nucleo posta a sinistra dell'ingresso principale sono previste lavorazioni finalizzate alla riqualificazione dell'ambito mediante ricavo di nuove stanze complete di servizio igienico;

3. Nella zona occupata da spazi per la direzione ed uffici l'ingresso principale sarà dal cancello retrostante e l'attuale stanza adibita ad ufficio direzione sarà riconvertita in archivio mediante armadiatura attrezzata;

3. redistribuzione di locali esistenti per destinarli a stanze per ospiti sul lato ovest – giardino mediante:

- trasformazione del locale deposito in bagno a servizio di una camera con nuova porta di accesso dalla medesima ed interna alla camera;
- Collegamento del locale deposito al bagno esistente con nuova apertura e chiusura di quella già esistente posta verso la camera doppia;
- il locale deposito, indispensabile per riporre materiale utile alla gestione dell'Ente, troverà collocazione nell'attuale corridoio ed avrà una superficie di 6,00 mq.

Ampliamento edificio da progetto pari a 435,00 mc > 408,26 mc disponibili compresa la realizzazione del porticato chiuso su tre lati.

Detto esubero comporterà, una deroga allo strumento urbanistico vigente .

4. Intervento di ampliamento della zona mensa posta al primo piano e soprastante l'attuale ingresso

hall-soggiorno a sbalzo rispetto quest'ultimo dagli attuali 35,35 mq a 91,33 mq. Mediante realizzazione di nuova terrazza e ricavo di un nuovo locale da destinare a magazzino/deposito di mq.21,23.

La sala mensa sarà ampliata in linea con la zona hall-soggiorno sottostante mentre la parte a sbalzo sarà destinata a terrazza avente una superficie di 49,23 mq.

5. Gli interventi attuati comporteranno la rimozione dell'attuale tenda a braccio agganciata sulla facciata sud del giardino in corrispondenza della finestra ad arco.

Piano Primo

Come prima descritto il Piano Primo sarà interessato da un intervento di ampliamento in corrispondenza della zona hall-soggiorno sottostante e realizzazione di una nuova terrazza; questo comporterà l'ampliamento della sala mensa. Anche la cucina e locale annesso potranno beneficiare di più spazio per la preparazione dei pasti e sarà ricavato allo scopo un locale magazzino. Tale locale potrà nella fase di redazione del progetto definitivo essere adibito a stanza mediante la realizzazione di un bagno interno.

Giardino - Tendostruttura

Al fine di consentire l'uscita degli ospiti nella zona esterna del giardino anche in condizioni di tempo

piovoso ed instabile, si propone una tendostruttura a pacchetto/sandwich, nelle cromie consentite dal regolamento edilizio comunale vigente o regolamento specifico sull'arredo urbano.

Gli interventi attuati comporteranno la rimozione dell'attuale tenda a braccio agganciata sulla facciata

sud del giardino in corrispondenza della finestra ad arco.



RIPRESA FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO – STATO ATTUALE E DI PROGETTO



MITIGAZIONE DELL'INTERVENTO:

CONSIDERAZIONI SULL'IMPATTO AL CONTESTO PAESAGGISTICO:

Tenuto conto che l'intervento comporta un aumento di volume, ma che la struttura proposta è inserita all'interno della corte del fabbricato e risulta essere l'allargamento di un volume esistente, si riduce di già per propria natura il possibile impatto urbanistico, e la riproposizione dei materiali e tipologie di finitura risulta essere il vero elemento mitigante dell'intervento.

Malcesine, li 26/01/2017

Il Tecnico
Arch. Revenoldi Narciso

.....