

## **RELAZIONE TECNICA**

**OGGETTO: Progetto di larga massima ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio del Comune di Taranto. Demolizione e fedele ricostruzione di n° 2 fabbricati da adibire ad Albergo.**

**COMMITTENTE: Dott. Pierfrancesco GROTTOLI**

**PROPRIETARIO: Dott. Pierfrancesco GROTTOLI**

**PROGETTO: Dott. Arch. Luca BIFONE**

**RILIEVI: Geom. Giovanni LOSASSO**

TARANTO  
Maggio 2022

## **RELAZIONE TECNICA**

Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio del Comune di Taranto, su incarico ricevuto dal Dott. Pierfrancesco GROTTOLO proprietario del complesso immobiliare sito in località "Cantieri Navali Ex Tosi" nei pressi del Fiume Galeso in Taranto, complesso costituito da più corpi di fabbrica, due dei quali saranno oggetto di totale demolizione e fedele ricostruzione per la riconversione in Albergo, detti due fabbricati sono costituiti da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori. Sono inoltre presenti nel medesimo sito un vecchio e fatiscente piccolo fabbricato probabilmente destinato a guardiola del custode, un rifugio anti-aereo ed una pensilina in metallo e lastre impermeabili, per queste ultime tre strutture sarà prevista la ristrutturazione ed il recupero funzionale.

## **DESCRIZIONE GENERALE**

Il complesso immobiliare, di cui si tratta in questa relazione, sorge su di un'area di complessivi 29.279 metri quadrati posta nelle immediate vicinanze dello svincolo che dalla tangenziale Taranto-Grottaglie immette in direzione Taranto Centro - Ponte Punta Penna.

Su questa area sorgono fabbricati e coperture per complessivi 1.730 metri quadrati (in pianta):

- Edificio A: superficie lorda complessiva su 4 livelli circa 3963 mq, Volume fuori-terra complessivo circa 13178 mc.
- Edificio B: superficie lorda complessiva su 4 livelli circa 1365 mq, Volume fuori-terra complessivo circa 5303 mc.

- Bunker: superficie lorda complessiva su unico livello circa 161 mq, Volume fuori-terra complessivo circa 500 mc.
- Guardiola: superficie lorda complessiva su unico livello circa 90 mq, Volume fuori-terra complessivo circa 300 mc.
- Copertura esterna: superficie lorda complessiva su circa 161 mq, Altezza media della copertura circa 4,50 m.

Tutte le strutture esistenti (fatta eccezione per il “Bunker” e per la “Copertura Esterna”) necessitano di radicale intervento di demolizione e ricostruzione secondo moderni standard edilizi sia dal punto di vista strutturale sia dal punto di vista della ottimale distribuzione degli spazi utili interni.

### **NOTE DI CARATTERE URBANISTICO-CATASTALE**

Lo strumento urbanistico vigente destina l’area su cui insistono le strutture a “Zona C9.1 – Attrezzature Turistiche, Balneari, Fieristiche: Attrezzature Nautiche”. Presso gli uffici comunali e presso gli archivi storici non è stato possibile reperire alcun riferimento o titolo edilizio che ne autorizzasse la costruzione.

In Catasto il complesso edilizio è riportato nel foglio di mappa N° 205 del Comune di Taranto contraddistinto con la particella 274, attualmente Cat. F/2 (Fabbricato Collabente), i primi dati catastali, riguardanti gli immobili in oggetto, sono riferibili ad epoca anteriore l’anno 1940 e “raccontano” che la destinazione d’origine delle strutture fu quella di “Collegi e Convitti” categoria catastale B/1.

### **PROGETTO DI MASSIMA**

Le modifiche strutturali e distributive che si propongono con il presente studio di fattibilità vorrebbero veder trasformare il complesso immobiliare in un albergo di

categoria variabile tra “5 stelle” e “4 stelle” rispettivamente per l’”Edificio B” e per l’”Edificio A”.

In allegato alla presente un opuscolo descrittivo delle trasformazioni che si chiede di poter mettere in atto.

Taranto, Maggio 2022

Il Progettista  
DOTT. ARCH LUCA BIFONE

---

Il Rilevatore  
GEOM. GIOVANNI LOSASSO

---