

### **3.5 COMPENDIO MIRALAGO**

Il Compendio Miralago è un lotto unico di terreno destinato a parco su cui sorgono 8 fabbricati, una cabina elettrica e un piccolo edificio adibito a servizi igienici. Gli edifici non sono attualmente abitati in maniera continuativa. La loro ultima destinazione era: centro diurno comprensoriale con la possibilità di utilizzo del teatro, ex colonia (occupata provvisoriamente in tempi diversi da scuole per l'infanzia), chiesetta (occupata dalla struttura provinciale del "Villino Campi" (A.P.P.A. - P.A.T.), casa uso portineria (parzialmente occupata dalla struttura provinciale per servizi agli audiofonetici), depositi vari, magazzini, ecc...

Nell'anno 2009-2010 Patrimonio del Trentino s.p.a. ha ceduto in comodato una quota di terreno prospiciente il lago al Comune di Riva del Garda per la realizzazione del collegamento ciclabile fascia lago. Si precisa che tale scorporo di terreno, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, non ha alterato gli indici fabbricabili esistenti e previsti prima della realizzazione della citata pista ciclabile.

E' in corso una periodica pulizia e gestione del verde per il mantenimento decoroso del compendio.

Non essendo intervenute nuove opere o ristrutturazioni i sottoscritti tecnici, visionato il compendio, confermano lo stato dei beni riscontrato dalla perizia di stima asseverata dell'ing. R.Zanini d.d. 27.06.2006 che si riporta qui per completezza.

#### **DESCRIZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI:**

**A) P.Ed. 405/1 – CASA COLONICA:** E' un edificio molto vecchio, storico, forse un mulino, in pianta stretto e lungo (m30x8,50) piantato sulla sponda sinistra del torrente Varone, con quattro piani fuori terra. Al N.C.E.U. è suddiviso in 4 subalterni, dei quali i sub 1, 2 e 3 sono tre unità abitative con cantine e soffitte annesse. Al piano terra: depositi ed avvolti addossati, ad Ovest, al terrapieno ed

uno a sud (sub 1) di 110 mq. ed uno a nord (sub 2) di 100 mq ed al centro un vano scale comune. Al secondo piano un alloggio a sud (sub 3) ed a nord due depositi del sub. Al terzo piano soffitte. Il Volume edificato è circa 2.800mc mentre le Superfici lorde di piano sono circa 900 mq. Lo stato di conservazione è discreto.

**B) P.Ed. 1107 - SCUOLA:** Trattasi di un edificio di recente costruzione (anni 1950..) con muri in pietra e malta, pareti intonacate, strutture in cemento armato (fondazioni, pilastri, travi, scale), solai in laterocemento, costruito appositamente per ospitare attività di tipo scolastico connesse all'attività ludica ed educativa delle colonie estive per bambini. L'edificio è organizzato su due livelli, un piano primo (sarebbe un piano rialzato) con un grande atrio al centro di 110 mq rivolto con le finestre ad Est e due grandi sale-aule a Nord e a Sud di 55 mq ciascuna, anch'esse con finestre ad Est. Al centro, zona Ovest, due gruppi di servizi igienici ed il vano scale. Il secondo piano è organizzato con tre grandi aule, sovrapposte all'atrio e alle due aule del primo piano, di 55 mq ciascuna. Al centro un grande atrio-disbrigo aule, aperto sulla scala che scende, due piccoli gruppi di WC ed un locale deposito. La Superficie coperta è di circa 410mq ed il Volume 3500mc. La Superficie lorda di piano, sommando i due piani è di circa 820 mq. L'edificio, per le sue dimensioni in pianta, l'organizzazione degli spazi e dei percorsi verticali, le altezze interne nette (3,60m) si presta a funzioni di tipo collettivo non residenziali (non ci sono stanze, né cucina, ecc.), per scuole, sale di incontro ed esposizione.

**C) P.Ed. 1139 – COLONIA INFANTILE:** Trattasi dell'edificio più importante e voluminoso del complesso, quello che, salvo la casa colonica, è stato costruito per primo e che dà il nome al complesso. Un fabbricato molto vasto con un piano terra che risulta dall'ampliamento di quello originale che era esattamente uguale, per forma ed estensione, a quella dei piani superiori che sono ben quattro oltre al

teffo. La colonia Miralago ha una pianta sostanzialmente rettangolare di m. 49,40 \* 14,95 con delle riseghe, ed ha la facciata principale rivolta verso il lago a Sud, dalla parte dove il torrente Varone si getta nel lago. La facciata principale è imponente, tipica dell'architettura dei grandi alberghi di fine secolo XIX, di scuola viennese, che si ritrova anche in molti edifici pubblici dell'epoca, a Riva ma anche di Trento, ed in molti grandi alberghi. Infatti l'origine dell'edificio non è stata quella di colonia infantile, bensì di grande albergo. Esattamente "Sanatorium von Hartungen" del 1890, per le cure elioterapiche.

La pianta originaria del piano terra misurava mq 612 lordi (come i piani superiori) ma per effetto delle aggiunte sul lato Est e angolo NE per sala pranzo (+ 112 mq.) e cucina (186 mq.) è ora di mq. 910. L'altezza interna è di m. 3,65. La suddivisione è: atrio ed uffici e vano scale per accedere ai piani alti al centro, dopo la bussola ad Est preceduta da una scala in pietra di 6 gradini; Cucina con dispense angolo NE e sala da pranzo ad Est, ribassata di 0,85 m. rispetto al piano terra originale; salone, refettorio per il personale, guardaroba e stieria nell'ala Ovest. Ai tre piani superiori, il primo alto m 3,45, il secondo ed il terzo m. 3,35 netti, ci sono aule, dormitori, stanze, cappella, servizi igienici, salette, ed altri spazi di servizio. Il Quarto piano-sottotetto, privo di finestre sulle facciate, è alto m. 1,35 all'appoggio del tetto a falde sui muri perimetrali e m. 4,0 al colmo, è suddiviso in una serie di locali soffitti, alcuni con finestre sul tetto, in falda.

La Superficie complessiva lorda dei vari piani della colonia infantile è di mq (910 + 612\*3 + 612/3) = mq. 2950 mentre il Volume è di circa (mq 612 \* 17,90H + 298 \* 4,70h) = mc. 12.355.-

**D) P.Ed. 2208 – CHIESA:** Trattasi di una vera e propria chiesa, costruita in funzione dell'albergo e poi della colonia infantile, alla quale è strettamente collegata anche fisicamente sul lato Est della colonia. E' una sala unica di

m.  $8,90 * 21,15 =$  mq. 188 fino all'altare, oltre all'abside ed alla sacrestia che si trova dietro l'altare e misura m.  $4,35 * 11,35 =$  mq. 50. L'altezza interna va da un minimo di 6,15m fino 8,60m al centro. In tutto dunque 238 mq. lordi per un Volume di circa 1.500 mc. Un piccolo porticato lungo 5,0 m. collega l'ingresso laterale Ovest della chiesa con la colonia, mentre la facciata principale, rivolta a Sud, supporta all'interno un loggione (coro) di m. 2,50 di profondità \* 8,0 di larghezza, cui si accede da una scaletta a chiocciola. Il fabbricato ha un suo valore commerciale in funzione della superficie interna ben proporzionata per una sala convegni, esposizioni e mostre e/o per altre attività che necessitano di una altezza interna almeno doppia di quella di un normale ufficio. Un fabbricato autonomo, a piano terra, che può prestarsi a diversi utilizzi di tipo collettivo, ad esempio sala espositiva, concerti di musica, sala da ballo, piccola palestra ludica, grande sala per danza, sala di lettura e biblioteca con un soppalco interno.

**E) P.Ed. 2209 – DEPOSITI:** Trattasi di un fabbricato lungo e stretto in pianta, m.  $30,50 * 7,0 =$  mq. 213,50 ad uso deposito, su due piani, cui è aggiunto, verso sud, un corpo di m  $16,20 * 3,20 =$  51,84 mq. al solo piano terra. La Superficie lorda complessiva risulta di 480 mq. e il Volume di circa 1.450 mc. Le caratteristiche costruttive sono molto povere ed essenziali, tipiche delle costruzioni rurali di fine secolo XIX e/o a servizio dell'azienda (in questo caso l'albergo), senza alcun impianto salvo un impianto elettrico di fortuna. Il valore commerciale è certamente scarso relativamente all'edificio in sé, ma ha un valore la cubatura, dato che è possibile mantenerla, anche accorpandola e modificandone tipologia, ubicazione, funzioni.

**F) P.Ed. 2210 – TEATRO:** Trattasi, come per la chiesa, di un edificio a sé stante, ubicato ad Ovest della Scuola, un po' spostato verso il torrente Varone, organizzato su un unico piano terreno. Un edificio a pianta propriamente

rettangolare di m.  $31,05 * 10,55 =$  mq. 328 ed altezza interna 3,88 m. organizzato in una sala-atrio di 95 mq. che precede la sala vera e propria del Teatro di m.  $15*10 =$  mq. 150 ed un palcoscenico di m.  $6*10 =$  60 mq. dotato anche di un sottopalco (alto 2,30 m.) e di un accesso laterale indipendente. Il Teatro non ha un gruppo di servizi igienici autonomo, né una propria Centrale Termica. Per questi impianti e servizi essenziali si avvale della vicina Colonia e Scuola, cui è collegato da una pensilina esterna. La Superficie lorda è dunque pari a 328 mq. ed il Volume v.p.p di circa 2.000 mc. Il fabbricato presenta i caratteri della essenzialità costruttiva e impiantistica e povertà di elementi di arredo. Ma la sua cubatura ha un valore non residuale.

**G) P.Ed. 2211 – ASILO INFANTILE:** Trattasi di un piccolo edificio ad un unico piano destinato ad "asilo" per i bambini più piccoli. Un rettangolo di pianta m.  $11,0 * 9,30 =$  105 mq organizzato con un piccolo atrio d'ingresso da cui si accede ad una sala/aula di mq 60 alta 4,10m, e/o al gruppo dei servizi igienici con lavabi e tre WC. Un Volume di circa 450mc per una Superficie lorda di 105 mq. L'Asilo è stato costruito negli anni 1960-70 con muri in laterizio, fondazioni, e solaio in c.a. Il riscaldamento è collegato con la vicina Scuola. Lo stato di conservazione è discreto. Ai fini della stima il suo valore è strettamente connesso a quello della Scuola e della Lavanderia, non risultando possibile una autonoma valutazione, sia per le dimensioni minime che per essere il fabbricato proprio collegato alla scuola.

**H) P.ed. 2122 – LAVANDERIA:** Trattasi di un piccolo edificio di m.  $12,20*8,80=$ 107,36mq in pianta e tre piani fuori terra, costruito a Ovest della Scuola con destinazione Lavanderia e Centrale Termica il piano terra, un dormitorio (50mq) con un atrio e due WC al primo piano, che è accessibile dalla scuola ad Est mediante una passerella, e tre locali soffitta al secondo piano, con una vasca d'acqua a livello del tetto a coprire un quarto della superficie (28 mq.

circa). Il Volume v.p.p. è di circa 1000 mc. mentre le Superfici lorde dei due piani abitabili sono in tutto pari a 215 mq. Questo edificio è strettamente collegato e funzionale alla Scuola, e il suo valore può essere indicato, di conseguenza, coerente con la scuola stessa. Si evidenzia che recentemente sono stati eseguiti dalla Provincia lavori di sistemazione interna e migliorie, compresa la realizzazione di un ascensore a norma disabili, che consente il superamento delle barriere architettoniche sia per la attigua e collegata "Scuola" oltre che per i pochi locali della Lavanderia. Al momento delle visita tali lavori erano in corso, pressoché completati, ma limitati alla funzionalità dell'ascensore.

\*) P.ed. 1078 – Servizi WC: Trattasi di un minuscolo fabbricato di 9 mq. che ospita due WC a lato del campo da calcio che fiancheggia il torrente Varone, a sud del teatro.

\*) P.ed. 2898 – Cabina elettrica: Trattasi di un minuscolo fabbricato in muratura di 8 mq che ospita una cabina di trasformazione da media tensione a 380 -220 Volt e di un piccolo locale "contatori" .

Dal punto di vista urbanistico, il Piano Attuativo "Cecchetto"(di cui alla pagina successiva si allega l'elaborato grafico riferito al compendio) prevede sinteticamente queste possibilità per il compendio Miralago:

- la realizzazione di una piscina termale, parco acquatico e SPA;
- la realizzazione di un complesso alberghiero-ricettivo e commerciale.

con questi parametri di progetto

Superficie max realizzabile:.....7.000mq.

Superficie max realizzabile con destinaz. commerciale:.....15% (della superficie massima realizzabile)

Volume max realizzabile con destinaz. ricettivo-alberghiera:.....~ 20.000mc. (volume edificio attuale)

Altezza max edificio con destinazione ricettivo-alberghiera:.....18m (altezza attuale)

Altezza max edificio con destinazione SPA:.....8m