

RELAZIONE TECNICA / REV.5 (riveduta e corretta)

La presente relazione ha per oggetto i lavori per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato adibito a struttura alberghiera e denominato “Hotel Vallugola” situato in Via Panoramica n.131, per conto della Società “NEW VALLUGOLA S.R.L.” nella persona del signor KATILEVSKIY IGOR in qualità di legale rappresentante, proprietaria dell'intero immobile.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati il lotto di proprietà della Società “NEW VALLUGOLA S.R.L.” è censito al Foglio n.4 di Gabicce Mare come segue:

- Particella n.550 / Sub.5, Cat. D/2, R.C. € 7.540,27.

Al catasto terreni la particella n.550 ha una superficie catastale pari a mq. 3.000,00.

La suddetta società ha acquistato anche le particelle limitrofe confinanti con la proprietà dell'albergo ricadenti sempre nel Foglio n.4 di Gabicce Mare, e più precisamente:

- Particella n.101 (sup. catastale mq. 4.320,00);
- Particella n.310 (sup. catastale mq. 3.500,00);
- Particella n.29 (sup. catastale mq. 3.519,00).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato oggetto d'intervento nel vigente P.P del Piano San Bartolo ricade in zona “DB – *Promozione economica e sociale – totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona DA*” di cui all'Art.125 delle N.T.A..

Per tale fabbricato fu rilasciata Concessione in Sanatoria del 15.12.2015 di cui al condono edilizio n.1228 ai sensi della L. 47/85.

Come previsto dalla L.R. 22/09 (c.d. Piano Casa) per le strutture ricettive le verifiche urbanistiche affinché ci siano i requisiti per rientrare nell'ambito di applicazione di cui all'Art.1 e all'Art.3.bis prendono in considerazione la S.U.L., mentre per quanto concerne gli altri aspetti urbanistici verranno prese in considerazione le N.T.A. del P.P. del Parco San Bartolo andando ad escludere ad esempio tutti quegli spazi che avranno destinazione prettamente di vani tecnici.

Per poter utilizzare gli ampliamenti permessi dalla L.R.22/09 è necessario redigere un Piano di Recupero dove vengono illustrati i vari aspetti progettuali, per poi procedere alla richiesta del Titolo Edilizio.

Tale Piano di Recupero è appunto l'oggetto di tale relazione tecnica e viene redatto tenendo conto delle varie normative vigenti.

Il fabbricato denominato “Hotel Vallugola” sarà oggetto di lavori per una sua ristrutturazione edilizia oltre che ampliamenti da realizzare ai vari livelli.

Il fabbricato manterrà la sua destinazione di carattere ricettivo/albergo, creando n.17 camere/suite con tutti i comfort.

Gli ampliamenti da realizzare saranno conformi a quanto previsto dalla L.R. 22/09, più in particolare all'Art.1 ed all'Art.3.bis; l'articolo 1 infatti indica come limite massimo per l'ampliamento il 20% in termini di Superficie Utile Lorda di quella esistente, mentre l'art. 3.bis concede un ulteriore 15% se l'intervento è finalizzato anche ad un adeguamento sismico della struttura esistente.

Visto che i lavori sul fabbricato esistente saranno di “*adeguamento sismico*” per l'adeguamento delle altezze del piano sottotetto già ora destinato a “residenza” sarà possibile giovare di questa aliquota del 15% aggiuntiva per gli ampliamenti.

Gli ampliamenti saranno nell'ordine di circa un 26% in termini di superficie lorda. Qui di seguito si riassumono le verifiche urbanistiche ai sensi della L.R. 22/09 e delle NTA del P.P. del Parco San Bartolo.

SUL ATTUALE = 1.134,69 mq.

VOLUME ATTUALE = 3.503,76 mc.

Ai sensi dell'art.1 dell'art.3.bis della L.R. 22/09 è possibile ampliare il fabbricato nella seguente misura:

INCREMENTO SUL 20% (art.1) = 1.134,69 + 20% = 226,94 mq.

INCREMENTO SUL 15% (art.3.bis) = 1.134,69 + 15% = 170,20 mq.

INCREMENTO SUL TOTALE = 226,94 mq. + 170,20 mq. = 397,14 mq.

SUL PROGETTO = 1.426,07 mq. < 1.531,83 mq. (1.134,69 mq. + 397,14 mq.) VERIFICATO

Vengono verificate anche le SUPERFICI NETTE, LORDE ed ACCESSORIE ai sensi della NTA del P.P. Parco San Bartolo così come modificate:

SN PROGETTO TOTALE = 1.115,67 mq.

SN PROGETTO SOLI AMPLIAMENTI= 367,23 mq.

Ai sensi dell'art.26 bis – comma 2 si ha:

SL PROGETTO TOTALE = SN x 1,04 = 1.115,67 mq. x 1,04 = 1.160,30 mq.

SL PROGETTO SOLI AMPLIAMENTI = SN x 1,04 = 367,23 mq. x 1,04 = 381,92 mq.

L'art.26 ter – comma 3 determina poi quanta superficie accessoria possa realizzarsi:

SA PROGETTO REALIZZABILE = SL x 0,145 = 381,92 mq. x 0,145= 55,38 mq.

SA PROGETTO = 48,77 mq. < 55,38 mq. VERIFICATO

Per tutte le verifiche urbanistiche eseguite in maniera analitica si rimanda alla "Tav.A6/REV.4 – Verifiche urbanistiche" allegata.

I nuovi vani tecnici non prenderanno parte al computo delle varie superfici e volumi ai sensi dell'Art.24 delle N.T.A. del P.P. del Parco, mentre verranno computate al 50% le superfici parzialmente interrato dove si collocano ingresso e servizi del centro benessere, mentre lo stesso non verrà conteggiato ai fini urbanistici in quanto completamente interrato.

Tutte le superfici in ampliamento, pur se interrate, verranno comunque conteggiate ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici dovuti ai sensi della L.R. 22/09.

Nel caso specifico si è provveduto a rappresentare lo stato attuale e quello di progetto sia a carattere generale (*Planimetrie generali – Tav.A1/REV.4 – Tav.A2/REV.4*), sia a carattere più dettagliato (*Elaborati Stato Attuale e di Progetto – Tav.A3/REV.4 – Tav.A4/REV.5*), oltre alle dovute tavole tecniche con stato comparativo e verifiche dei parametri urbanistici (*Stato di Trasformazione e Verifiche Urbanistiche – Tav.A5/REV.5 – Tav.A6/REV.4*), alla tavola relativa ai materiali e render (*Relazione sui Materiali con Abaco e Render – Tav.A7/REV.5*), oltre alle tavole con il layout del centro benessere ai fini delle verifiche igienico-sanitarie (*Tav.A8/REV.5*), la planimetria generale con le fognature nere per il parere dell'ente gestore MMS (*Tav.A9/REV.4*) e la tavola con le superfici impermeabili e non per la verifica dell'invarianza idraulica e lo schema delle acque bianche con relative vasche di prima pioggia (*Tav.A10/REV.5 - Tav.A11/REV.5*).

Nell'elaborato con lo stato attuale sono state messe in evidenza alcune differenze tra lo stato attuale reale e quello legittimato con il condono edilizio, seppur rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalle leggi vigenti.

DESCRIZIONE INTERVENTO

Il progetto può essere descritto dividendo l'intero intervento in due fasi:

- Ristrutturazione del fabbricato esistente;
- Opere di ampliamento.

I lavori di ristrutturazione sull'esistente vedranno una nuova distribuzione planimetrica dell'intero organismo dove si svilupperà l'intera attività ricettiva. Dal piano sottostada -2 al piano secondo fuori terra verranno create complessivamente n.17 camere.

I balconi e le terrazze rimarranno in essere a disposizione delle corrispondenti unità, mentre le verande condonate presenti a livello del piano terra verranno demolite.

Tutte le camere soddisferanno i criteri igienico-sanitari in termini di altezze interne ed aero-illuminazione, ed allo stesso tempo anche i criteri determinati dalla D.G.R. 578/2010 e s.m.i. in termini di superfici minime per camere e bagni per quanto concerne le strutture ricettive con classificazione 4 stelle. Saranno presenti due bagni distinti per sesso accessibili dalle aree comuni come previsto dalla medesima normativa regionale.

La zona piscina rimarrà pressoché invariata se non per la modifica degli accessi e delle porzioni pavimentate; la piscina rimarrà tale e quale se non per un riempimento della parte più profonda in maniera tale da avere un'altezza dell'acqua costante di ml.1,10 e per l'installazione di una copertura con telo termico retrattile per proteggere i suoi impianti da foglie e residui arborei in genere, dotata di apposito cassettone per il suo avvolgimento a scomparsa nella pavimentazione limitrofa.

I lavori di ampliamento invece riguarderanno in parte l'edificio esistente (adeguamento delle altezze al piano secondo/sottotetto), in parte nuovi corpi adiacenti dove avranno vita tutti gli spazi e servizi comuni della struttura.

Al piano secondo infatti verrà demolita la copertura attuale in latero-cemento e creata una struttura intelaiata in acciaio con copertura leggera in legno lamellare tale da soddisfare le altezze interne per tutti i nuovi vani, ed

utilizzando a livello del pavimento il sedime del solaio esistente creando ampie terrazze in analogia con quanto presente ai piani inferiori, con un intervento rientrante nell'adeguamento sismico dell'edificio esistente.

Il resto degli ampliamenti verrà realizzato a livello dello scoperto della piscina sul lato destro del fabbricato dove il nuovo corpo ospiterà la zona ingresso/reception, sala da pranzo e zona bar dell'intera struttura ricettiva.

Al livello inferiore si svilupperà il centro benessere oltre i suoi vani accessori quali spogliatoi e servizi igienici.

L'accesso al centro benessere avverrà tramite ascensore oppure tramite scala comune interna, e si svilupperà con una grande vasca idromassaggio oltre a cabine tematiche per diversi tipologie di trattamenti.

L'intera zona, pur se interrata, godrà di aria e luce naturale provenienti da un pozzo di luce realizzato su una porzione del solaio sovrastante, che attraverso delle grandi porte-finestre illuminerà ed aererà l'intera area centro benessere.

La copertura di questo corpo in ampliamento sarà piana e a livello della strada Via Panoramica vedrà realizzarsi una terrazza comune a servizio dell'attività con una zona verde perimetrale per un corretto inserimento nel contesto naturale in cui si colloca l'intervento, parzialmente ombreggiata da una struttura metallica conformata a pergolato radiale.

In prossimità della scala comune interna verrà realizzato il nuovo vano ascensore a servizio dell'intera struttura ricettiva con struttura metallica, e con una porzione vetrata verticale tra le due spalle laterali, tali da inserirsi in perfetta armonia con l'edificio esistente.

L'ascensore servirà tutti i piani della struttura alberghiera.

Il resto degli ampliamenti ospiterà i vani tecnici dei vari elementi che comporranno la struttura:

- Vano tecnico piscina esterna;
- Vano tecnico centro benessere;
- Vano tecnico dell'hotel.

Il vano tecnico della piscina esterna sarà ricavato laddove presente quello esistente previo adeguato ampliamento per avere idonei spazi per i vari impianti; la vasca di compenso esistente rimarrà invariata in quanto idonea all'uso. Il solaio di calpestio dell'intero vano continuerà a far parte dello scoperto pavimentato pertinenziale della piscina.

Il vano tecnico del centro benessere sarà ubicato in adiacenza allo stesso e completamente interrato, con copertura a verde e con un'ampia botola per un accesso dall'esterno in alternativa a quello esistente presente nel sottoscala al piano sottostrada -2.

Il vano tecnico della struttura alberghiera sarà ricavato nel nuovo vano ripostiglio ed ubicato sul lato sinistro della struttura ed ospiterà tutti gli impianti per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Tale vano avrà un'altezza interna di 3.00 ml.

In adiacenza ad esso verrà realizzata una zona a ripostiglio per il deposito delle varie attrezzature della struttura ricettiva. Tale vano avrà un'altezza interna di 2.40 ml.

Urbanisticamente l'intervento sarà conforme a quanto previsto dalle vigenti norme. Si rimanda a quanto sopra illustrato ed alla “Tav.A6/REV.4 – Verifiche Urbanistiche” allegata.

INTERVENTI STRUTTURALI

Il fabbricato attuale sarà oggetto di “adeguamento sismico” con la realizzazione di alcune pareti portanti per tutti i piani esistenti a soddisfarne un adeguato comportamento in termini di resistenza, rigidità e deformazione, oltre al rifacimento dell'ultimo piano fuori terra che verrà ricostruito con struttura intelaiata leggera in acciaio e copertura in legno lamellare.

Le parti in ampliamento per i nuovi corpi saranno invece realizzate in c.c.a. e giuntate sismicamente dall'edificio esistente.

Se per i vani tecnici si tratterà di strutture di modeste dimensioni realizzate con strutture intelaiate ad un piano fuori terra o parzialmente interrate con coperture in latero-cemento, per quanto riguarda il nuovo corpo che ospiterà aree comuni/reception, sala ristorante e centro benessere avremo una struttura intelaiata in c.c.a. di n.2 piani, di cui un piano completamente interrato e l'altro fuori terra rispetto alla corte dell'albergo ma interrato rispetto alla quota della strada Via Panoramica.

Per questo motivo le pareti controterra saranno costituite da diaframmi con il compito di contenere gli scavi di cantiere prima e costituire parte dell'ossatura portante della struttura poi. La copertura di questo nuovo corpo sarà costituito da un solaio in latero-cemento che ospiterà una terrazza ad uso comune dell'attività.

Tutti gli interventi strutturali saranno oggetto di istanza di autorizzazione e/o deposito sismici presso i competenti uffici regionali secondo le vigenti norme tecniche.

RISPETTO DELLE NORME IGIENICO-SANITARIE

La struttura in oggetto viene pensata con per una classificazione alberghiera 4 STELLE.

Ai sensi della D.G.R. 578/2010 e s.m.i. la nuova struttura oggetto dei lavori di ristrutturazione e ampliamento dovrà soddisfare, oltre le varie dotazioni in termini di impianti ed attrezzature delle varie camere e bagni privati, tutti i requisiti previsti a seconda della sua classificazione alberghiera ipotizzata.

Avremo quindi:

- presenza di gabinetto distinto per sesso per i locali ad uso comune, posti in adiacenza alla zona reception e debitamente disimpegnati;
- la presenza di un ascensore per l'intera struttura ricettiva compreso il centro benessere;
- rispetto delle superfici minime per le camere con la classificazione ipotizzata di 4 stelle (*camera singola > 9,00 mq. / camera doppia > 15 mq.*) visto e considerato che le maggior parte di esse sono configurate come e vere e proprie suite composte da ampi vani chiaramente superiori alle minime indicate (p.to 2.11.4 dell'Allegato A della D.G.R.);;
- rispetto delle superfici minime per i bagni privati (anti + wc + docce) delle camere > 4,00 mq. (p.to 2.11.4 dell'Allegato A della D.G.R.);
- rispetto delle altezze interne dei vari spazi:
 - > 2.70 ml. per camere e la zona comune/reception
 - > 3.00 ml. per la cucina
 - > 2.40 per vani accessori e servizi
 - > 3.00 per il centro benessere al piano interrato.
- presenza di un'area comune di superficie almeno pari a quanto previsto al p.to 2.18 – dell'Allegato A della D.G.R. che per le strutture 4 stelle prevede 4,00 mq. per le prime n.10 camere e 1,00 mq. per le restanti, il tutto incrementato del 30%; nel nostro caso, avendo n.17 camere, avremo che la superficie minima delle aree comuni è di:
 - mq. $47,00 + 30\% = \text{mq. } 61,00$

Le aree comuni di progetto, includendo la sala comune dove è collocata la reception oltre alla sala apposita dedicata al bar, hanno una superficie complessiva di mq. 70.38 sufficiente a garantire lo standard richiesto.
- presenza di una apposita sala ristorante dell'albergo adeguatamente dimensionata in funzione della ricettività prevista (p.to 2.19.3 dell'Allegato A della D.G.R.);
- presenza di una apposita sala riunione (p.to 2.21.1 dell'Allegato A della D.G.R.).

La cucina verrà spostata dall'attuale posizione e portata al piano sottostante con altezza non inferiore ai 3.00 ml.

Verrà realizzato uno spazio che disimpegnerà la stessa cucina dalla sala ristorante delimitato da pareti vetrate, ed allo stesso tempo nella zona adiacente al vano adibito a retro-bar e al deposito, verranno realizzati i vani per il personale quali spogliatoio e bagno dedicato. Bagno personale e spogliatoio saranno opportunamente disimpegnati dalla cucina adiacente.

Il centro benessere presente nella parte interrata sarà dotato di apposito scannaffosso laddove possibile, mentre nelle parti dove non sarà possibile realizzarlo per motivi tecnico-costruttivi, in quanto necessario eseguire paratie di contenimento strutturali, verranno realizzate idonee contropareti interne.

Il percorso del centro benessere si svilupperà attorno alla vasca idromassaggio ed al grande pozzo di luce costituito da grandi vetrate perimetrali, percorso che permetterà ai fruitori di accedere alle varie cabine tematiche (sauna, bagno turco, ecc.) ed alle varie zone relax.

Per assicurare un'ideale aeroilluminazione dell'intero centro benessere è stato pensato un grande pozzo di luce in posizione baricentrica che darà la possibilità di avere luce naturale ben oltre il rapporto di 1/8 rispetto alla superficie pavimentata calcolata al netto delle cabine di trattamenti e della piscina, mentre per l'aerazione saranno presenti ante apribili tali da soddisfare il rapporto di 1/16, oltre a tutta l'impiantistica che sarà necessaria a garantire il giusto grado di comfort in termini di temperatura, di umidità e di ricambio d'aria.

L'altezza interna dell'intero centro benessere sarà di 3.00 ml. al controsoffitto, tutte le pavimentazioni e le pareti saranno tinteggiate e/o rivestite con adeguati materiali per l'intera altezza.

Si rimanda alla relazione dedicata per l'acquisizione del parere dell'Ufficio di Igiene di competenza ed alla tavola allegata "Tav.A8/REV.5 – Layout Centro Benessere".

MATERIALI E TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato vedrà rimanere invariate le sue caratteristiche tipologiche e costruttive, mentre esternamente verrà completamente rinnovato.

Verranno utilizzati materiali consoni all'ambiente in cui si colloca l'edificio esistente in luogo del rivestimento attuale in piastrelle di clinker rosso.

I materiali utilizzati saranno intonaci per i setti murari che caratterizzeranno la verticalità dell'edificio, il rame per le pareti, i frontalini delle terrazze, le pensiline e gli elementi metallici in genere, il vetro per i parapetti delle terrazze e doghe in legno per il soffitto delle terrazze e alcuni elementi di rivestimento verticali.

La tipologia dei materiali terrà conto delle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza della Regione Marche con parere del 06.12.2021.

La copertura sarà inclinata e rivestita con lastre di rame. Sulla copertura principale saranno installati alcuni pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, per ottemperare alle direttive sulle fonti rinnovabili.

Verranno realizzate nella parte a valle e lato mare alcune porzioni di parete con giardini verticali per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto.

I serramenti saranno di un colore scuro tipo rame.

L'utilizzo di questi materiali e la sua disposizione nei vari elementi fa sì che i vari corpi in ampliamento vengano “assorbiti” dall'edificio esistente a crearne un'unica entità, facendo sì che i vari corpi entrino in simbiosi gli uni con gli altri.

Si rimanda alla tavola allegata “Tav.A7/REV.5 – Relazione sui Materiali con Abaco e Render” per una miglior comprensione di quanto descritto.

SISTEMA DEL VERDE

Su parte degli attuali scoperti pavimentati vedrà erigersi l'ampliamento dove si collocherà la nuova SPA, parte sarà modificata integrandola con superfici lasciate a verde. La superficie permeabile subirà una variazione che verrà compensata con l'inserimento di vasche di prima pioggia interrate per la compensazione dovuta ai fini dell'invarianza idraulica.

Si rimanda in tal senso agli elaborati grafici “Tav.10/REV.5 – Invarianza Idraulica”, “Tav.11/REV.5 – Schema Fognature Bianche” ed alla relazione tecnica dedicata con asseverazione redatta dall'Ing. Furlani.

Si chiede l'abbattimento di alcuni alberi appartenenti alla specie NON PROTETTA del Pioppo Nero (*Populus Nigra*) per edificare gli ampliamenti di progetto e per risolvere il problema della manutenzione dei filtri delle varie macchine che durante il periodo dei pollini si rende onerosa e di difficile esecuzione, oltre a costituire un serio pericolo d'incendio nei periodi torridi estivi.

ISOLAMENTI ED IMPIANTI

Gli isolamenti termici ed acustici saranno eseguiti nel rispetto delle vigenti norme, come dalle apposite relazioni tecniche e certificati preventivi che verranno prodotti in sede di istanza del successivo titolo edilizio.

Si chiederà anche la demolizione di alcuni pali ENEL e TELECOM situati nel lotto adiacente della stessa proprietà, in quanto da un confronto preliminare con ENEL non si ha la possibilità di avere la potenza necessaria per poter dare una corretta gestione degli impianti; i nuovi cavi saranno a quel punto interrati e si avrà la necessità di installare una cabina di trasformazione necessaria e ancora da concordare con l'Ente interessato.

La rimozione degli attuali cavi aerei avrà chiaramente un impatto favorevole su tutto l'ambiente.

Per tale adeguamento della linea elettrica sarà necessaria l'installazione di una cabina elettrica che sarà oggetto di pratica edilizia separata ed indipendente dalla presente.

ENERGIE RINNOVABILI

Sulla copertura inclinata del fabbricato principale saranno installati pannelli per la produzione di acqua calda sanitaria sulle falde inclinate e orientate a sud-est ed a sud-ovest complanari ed integrate con le stesse, che funzioneranno con l'integrazione di appositi boiler e generatori situati nel vano tecnico della struttura alberghiera.

FOGNATURE

Il fabbricato sarà dotato di doppia rete fognante bianca e nera.

Le fognature nere saranno allacciate alla fognatura comunale situata su Strada della Vallugola realizzata nel 1998 attraverso l'allaccio già esistente e situato in prossimità di una delle varie stazioni di sollevamento comunali, come si

evince dal progetto della medesima fognatura pubblica redatto dalla Studio "Thesis" e dalle opportune verifiche in loco eseguite con l'ente gestore Marche Multiservizi.

Tutti i piani della struttura alberghiera si immetteranno nella pubblica fognatura nera con pendenza naturale previo adeguato sifonamento.

Le acque bianche saranno invece raccolte e convogliate in cisterne interrato con funzione di vasche di prima pioggia ai fini della compatibilità idraulica, oltre che per un recupero delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo a scopo irriguo date le numerose aree a verde. Il troppo pieno di tali cisterne sarà collegato ed immesso in un'adeguata tubazione che andrà a scaricare le relative acque bianche presso il pozzetto comunale delle acque bianche presente su Strada della Vallugola.

PARCHEGGI

Il fabbricato sarà dotato di posti auto sullo scoperto sufficienti per la verifica del relativo standard nel rispetto della Legge n.122/89 (vedi calcoli nella tavola allegata - Tav.A6/REV.4).

Per quanto riguarda i parcheggi privati, il relativo standard sarà soddisfatto ricavando parcheggi privati compresi delle corsie di manovra oltre a quanto dovuto.

VOLUME LORDO "RICETTIVO" = mc. 4.717,94

PARCHEGGI PRIVATI AI SENSI DELLA L.122/89 = mc. 4.717,94 x 10% = mq. 471,79

PARCHEGGI PRIVATI di progetto = mq. 512,00 **VERIFICATI**

I parcheggi pubblici derivanti dalle nuove volumetrie dovranno essere quantificati dall'Amministrazione per poi essere monetizzati, insieme ai dovuti standard urbanistici ed al contributo di costruzione di legge.

Al fine di una più chiara comprensione sulla tipologia e sulle modalità dell'intervento appena descritto si allegano alla presente pratica le dovute tavole grafiche necessarie per una corretta comprensione del progetto.

Gabicce Mare, li 16.05.2022

(Ing. Mazzanti Michele)
