

RELAZIONE TECNICA PER PARERE IGIENICO-SANITARIO / REV.5

(riveduta e corretta)

La presente relazione ha per oggetto i lavori per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato adibito a struttura alberghiera 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, nello specifico per l’acquisizione del parere igienico-sanitario da parte del competente Ufficio Igiene.

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).

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.

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. 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 una lieve 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 cassettoni per il suo avvolgimento interrato 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.

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 della struttura alberghiera.

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 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.

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.

Se per i vani tecnici si tratterà di strutture di modeste dimensioni realizzate con strutture intelaiate ad un piano fuori terra o parzialmente interrato 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 nuova struttura ricettiva/albergo rispetterà tutte le norme igienico-sanitarie previste dalle normative vigenti in materia di superfici minime ed altezze per le strutture ricettive.

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 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.), tutti dotati di lavabo, wc, bidet ed ampi box doccia;
- 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.

In tali zone 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, isolate dai vani interni del centro benessere per mezzo delle dovute contropareti con intercapedine interposta.

La vasca idromassaggio presente all'interno del centro benessere si configurerà come “piscina ricreativa” ai sensi della DGR n.1431 del 14.10.2013, rispettando quanto indicato al punto 2.1.3 in termini di numero di spogliatoi e servizi igienici.

Gli spogliatoi saranno due distinti per sesso, di altezza interna e superficie calpestabile ampiamente superiori ai minimi indicati al p.to 2.1.3.

I bagni dedicati al centro benessere saranno anch'essi due, collocati sullo stesso piano, di cui uno idoneo per portatori di handicap.

L'ingresso al centro benessere sarà dotato di apposita vasca lavapiedi con doccia collocate in prossimità della porta di accesso e configurato in maniera da obbligare gli utenti alla prescritta igienizzazione.

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'adeguata aeroilluminazione dell'intero centro benessere è stato pensato un grande pozzo di luce naturale 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, umidità e 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.

La piscina esterna che risponderà ai requisiti della DGR n.1431 del 14.10.2013 con “Categoria B” avrà un'altezza di circa 1.10 ml. e sarà dotata di scoperto pavimentato delimitato dal resto delle aree scoperte e di superficie superiore al doppio di quella dello specchio d'acqua della piscina. L'ingresso avverrà attraverso una zona delimitata attraverso la quale si sarà obbligati all'attraversamento della vasca lavapiedi e della doccia per un'adeguata igienizzazione.

Le pavimentazioni delle zone “bagnate” (centro benessere e piscina esterna) avranno adeguate caratteristiche antiscivolo (tipo R10 o R11).

Si rimanda alla lettura della tavola allegata “Tav.A8/REV.5 – Layout Centro Benessere” per una comprensione di quanto descritto, ed alla “Tav.A7/REV.5 – Render” dove viene rappresentata in modo fotorealistico tale centro-benessere.

ISOLAMENTI ED IMPIANTI

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

Analogamente anche gli impianti di aerazione, climatizzazione ed illuminazione saranno eseguiti nel rispetto delle vigenti norme.

FOGNATURE

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

Gli scarichi dei vari servizi, della cucina e del bar, oltre che gli scarichi derivanti dalle cabine, dal filtro della vasca interna al centro benessere e dai filtri della piscina esterna, saranno convogliati nella fognatura che scaricherà per gravità nella rete comunale delle acque nere, come da apposito parere inoltrato a Marche Multiservizi, mediante l'allaccio esistente posto su Strada della Vallugola.

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 immerso in un'adeguata tubazione che andrà a scaricare le relative acque bianche presso il pozzetto comunale delle acque bianche presente su Strada della Vallugola.

Gabicce Mare, li 16.05.2022

(Ing. Mazzanti Michele)